

TRIBUNALE DI URBINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G n. 57-2024

Promossa da: XXXXXXXXX

Contro: YYYYYYYY,ZZZZZZZ

Io sottoscritto Geometra Antonio Cecchini di Urbino, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pesaro-Urbino al n. 1075, **INTEGRO la stima dei beni riguardanti il LOTTO N. 3** (per cui è stato sospeso il tentativo di vendita in data 19-9-2025) con relative foto, come richiesto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Paolo Grippa.

ALL'ESPERTO E' AFFIDATO IL SEGUENTE INCARICO:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti e inidonei;
- 2) descriva, previo necessario accesso e dando compiuta rappresentazione fotografica sia degli ambienti interni che di quelli esterni, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, le caratteristiche strutturali del bene, della zona ove lo stesso è collocato, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona, alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione;
- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) proceda - ove necessario e previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) - ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento della unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, e, in caso di costruzione realizzata o modifica in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed in particolare:



- a) controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa;
- b) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- c) verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 7) verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza - previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) - provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
- 8) accerti e indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali:
- a) vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità;
- b) formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- c) formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 10) renda informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 11) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e precedendo, inoltre - previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) - all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;
- 12) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione di singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e, tenendo conto delle quote dei singoli proprietari, determinando i costi amministrativi (es. frazionamento) necessari alla divisione, nonché gli eventuali conguagli in denaro; in caso di rilevata e ritenuta indivisibilità esprima specifico giudizio al riguardo;
- 13) accerti se l'immobile sia libero o occupato ed in particolare:
- a) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- b) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione;
- c) qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data eventualmente fissata per il rilascio o l'eventuale pendenza del giudizio per la liberazione del bene, nonché la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore;
- d) qualora l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 14) determini il valore di mercato procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di



manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Lotto 3: formato da A) Fabbricato collabente F2 ; B) terreno agricolo circostante al fabbricato, siti nel Comune di Tavoleto

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL LOTTO:

LOTTO 3: formato da A) Fabbricato collabente F2; B) terreni agricoli siti nel Comune di Tavoleto.

A) **FABBRICATO COLLABENTE F/2** CEU Foglio n. 4 Comune di Tavoleto mappale n.274 Cat.F/2 (Collabente) Piano terra e primo vocabolo "Villa"
Via la Marcella snc (PROT: PS 215011 del 25-6-2007)

Risposte ai quesiti:

1) Ho verificato che la documentazione del fascicolo è completa.

2)Descrizione dell'immobile:

previo sopralluogo in data 29-30 settembre 2025, avendo a disposizione la mappa e la planimetria ho visionato con rappresentazione fotografica l'immobile pignorato e verificato che corrisponde allo stato dei luoghi.. Trattasi di un Fabbricato casolare rurale un tempo adibito ad abitazione al piano primo e allevamento bestiame al piano terra; disabitato da diversi decenni, in quanto totalmente crollate sia le murature portanti in mattoni e pietre che i solai di interpiano e di copertura, privo di acqua e luce e infestato da alcuni arbusti e rovi, la strada di collegamento più comoda è percorribile in parte in battuto di terra e in parte è stata coltivata per circa 90 mt (confinante coi mappali facenti parte del territorio Comunale di Tavoleto nn. 45-50 del Foglio n. 4 e mappali nn. 98-113 del foglio n. 03 ditta proprietaria AAAAAAA) mentre la restante parte, in battuto di terra, situata in mezzo alla boscaglia, deve essere ripulita da rovi, arbusti e sterpaglie. Ciò nonostante l'intera strada vicinale di collegamento al rudere è RIPRISTINABILE in quanto trattasi di strada vicinale DEMANIALE come si rileva dalle planimetrie e foto allegate.

NOTE : al fine della corretta valutazione ho interpellato l' Ufficio tecnico del Comune di Tavoleto per accertare se per il fabbricato ridotto allo stato attuale a rudere(ricoperto da arbusti e rovi) sia possibile il RECUPERO TOTALE DELLA VOLUMETRIA come era in origine, costituito da n. 2 piani come già descritto precedentemente e il Tecnico Ing. Ercoli Dirigente dell'Ufficio Urbanistica Comunale mi ha RISPOSTO che è recuperabile essendo il fabbricato già censito



nelle mappe del Catasto Terreni che rendono possibile individuare con precisione l'area di sedime. Inoltre dall'anno 2007 è stato anche inserito nel Catasto Fabbricati categoria "F2" unità collabente, tramite dimostrazione grafica, costituito da un piano terra e piano primo.

Confina con la stessa ditta esecutata YYYYYYYY -ZZZZZZZZ;

la strada di accesso al fabbricato è in battuto di terra e per renderla transitabile necessita ripristinarla con la posa in opera di ghiaia, alcuni chiavicotti e relative cunette per uno sviluppo di ml 370 di cui 220 ml a spese dell'aspirante acquirente e i restanti 150 ml a spese dell'aspirante acquirente e della ditta AAAAAAAAAA;

I servizi offerti dalla zona sono scarsi in quanto l'immobile è ubicato in una zona periferica rurale del comune medesimo, le vie pubbliche di comunicazione sono scadenti. e dista 4 Km circa dal Centro di Tavoleto. Vi sono scuole primarie, asilo, campo sportivo di calcio e poche attività commerciali e l'antico castello di Tavoleto, visibile dal rudere.

3) La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento e CONSENTE la sua univoca identificazione.

4) L'immobile catastalmente corrisponde alle planimetrie del Catasto edilizio Urbano

5) L'utilizzazione dell'immobile prevista dallo strumento urbanistico comunale è a civile abitazione (NON ABITABILE).

6) Il fabbricato è stato costruito costruito prima dell'anno 1965, con struttura portante in muratura e solai in legno e nel COMUNE NON vi sono pratiche edilizie dal 1°settembre 1967 ad oggi, pertanto l'immobile è legittimo urbanisticamente.

7) L'immobile NON necessita di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto trattasi di unità collabente F/2.

8)

a) NON esistono vincoli artistici storici di inalienabilità o di invisibilità

b) NON esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

c) NON esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o



che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente .

9) Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi e il diritto del bene pignorato è di proprietà.

10) L'immobile è allo stato di abbandono e indirettamente utilizzato dagli esecutati sin dall'anno 2010 (anno di apertura della successione de cuius ZZZZZZZZZZZZ) fino ad oggi

11) Il bene pignorato fa parte del LOTTO n3

12) l'immobile è pignorato per intero e non è divisibile in natura.

13) L'immobile pignorato è utilizzato parzialmente dagli esecutati

14) Il valore dell'immobile è stato determinato tramite stima analitica comparativa a quello di mercato dei fabbricati simili in zona oggetto di recenti compravendite nonché consultando le agenzie immobiliari e studi tecnici locali e considerando che in generale il mercato immobiliare in zona ha una leggera contrazione.

Valore dell' unita collabente F/2 a corpo euro 17.500,00

TOTALE VALORE € 17.500,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecento/00euro).**

B) TERRENI AGRICOLI CT. Fogli nn. 3-4 Comune di Tavoleto fondo rustico denominato "Villa" mappali più avanti riportati
Ettari 1.96.92 desunte dalle visure Catasto Terreni (allegate)

Risposte ai quesiti:

- 1) Ho verificato che la documentazione del fascicolo è completa.
- 2) Descrizione dell'immobile: trattasi di terreni agricoli che, previo sopralluogo in data 29-30 settembre us avendo a disposizione le mappe ho visionato con rappresentazione fotografica . Trattasi di terreni agricoli di un unico corpo ove insiste il fabbricato sopracitato (lett. A) .

Terreni agricoli censiti al Catasto Terreni Comune di Tavoleto FOGLIO n. 3 mappale n. 99 FOGLIO n. 4 mappali nn. 17-19-20 , **per una superficie complessiva di ettari 1.96.92 mq 19.692 Dati desunti dalle visure catastali allegate**

I terreni agricoli sono nella maggior parte coltivabili e nella restante parte boschivi con produzione di basse quantità ad ettaro di massa legnosa, tare e incolti e sono ubicati in una zona poco acclive . L'indirizzo produttivo è ordinario ed è rappresentato da colture cerealicole e leguminose. Il terreno è di medio impasto è ubicato in una zona leggermente acclive, con buona esposizione, le produzioni agricole riferite a ettaro sono buone. **SUPERFICIE UTILIZZATA (PAC) ha 1.63.59 SUPERFICIE NON COLTIVATA ha 0.33.33**



Attualmente i terreni agricoli sono utilizzati dagli esecutati . Confinano con la stessa ditta esecutata e con la ditta AAAAAAAAAA . I servizi offerti dalla zona sono scarsi in quanto i terreni sono ubicati in una zona periferica rurale del comune medesimo ; le vie di comunicazione sono scadenti e distano pochi Km dal Centro di Tavoleto . Vi sono scuole primarie, asilo, campo sportivo di calcio e poche attività commerciali e l'antico castello di Tavoleto visibile dal terreno agricolo. .

3) La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento e CONSENTE la sua univoca identificazione

4) L'immobile catastalmente corrisponde alle mappe del Catasto Terreni.

5) L'utilizzazione dei terreni prevista dallo strumento urbanistico comunale è ZONA "E" Zone agricole come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) allegato

6) *QUESITO DA NON EVADERE*

7) *QUESITO DA NON EVADERE*

8)

a) NON esistono vincoli artistici storici di inalienabilità o di invisibilità

b) NON esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

c) NON esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente .

9) Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi e il diritto del bene pignorato è di proprietà.

10) L'immobile è utilizzato e condotto dagli esecutati con continuità sin dall'anno 2010 (anno di apertura della successione de cuius ZZZZZZZZZZ) fino ad oggi

11) Il bene pignorato farà parte del LOTTO n 3

12) I terreni agricoli vista la conformazione e accesso non sono divisibili in natura.

13) I terreni agricoli pignorati sono utilizzati dagli esecutati

14) Il valore dei terreni agricoli è stato determinato tramite stima analitica comparativa a quello di mercato dei terreni simili in zona oggetto di recenti compravendite nonché consultando le agenzie immobiliari e studi tecnici locali e considerando che in generale il mercato immobiliare in zona ha una leggera contrazione. Considerando le condizioni estrinseche e l'eterogeneità dei terreni , gli stessi sono stati suddivisi, ai fini della presente stima in due parti : coltivabili e boschivi e incolti produttivi, con differente relativo valore ad ettaro, pertanto si valuta come



segue: Terreno utilizzabile (PAC) valore medio ponderato ettari euro 11.000,00/ ha x ha 1.63.59
= euro 17.994,90

Terreno bosco ceduo e incolto produttivo valore medio ponderato euro 5.000,00/ha x ha
0.33.33 = euro 1.665,50

Totale valore fondo rustico euro 17.994,90+1.665,50=euro 19.660,40 arrotondato a **euro 19.660,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato . . di fatto e
di diritto in cui si trova: **euro 19.660,00 (diciannovemilaseicentosessanta/00euro).**

VALORE TOTALE LOTTO 3: formato da A) Fabbricato collabente F2;
B) terreni agricoli siti nel Comune di Tavoleto. Euro 17.500,00+19.660,00 =
. **EURO 37.160,00** (trentasettemilacentosessanta/00euro)

TOTALE VALORE LOTTO N. 3
Euro 37.160,00

RingraziandoLa infine della fiducia accordatami, rassegno il mandato peritale ricevuto e rimango
altresi a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni eventuale chiarimento in merito.

ALLEGATO:

Servizio fotografico dei fabbricato collabente (rudere) e terreni agricoli

Consulenza peritale costituita da n. 7 pagine

URBINO 06-10-2025.

Il Tecnico incaricato

Geom. Cecchini Antonio

