

**Dott. Ing. Matteo Oliva**

Via Gabicce n. 7

61122 Pesaro (PU)

Cell. 347.0859407

E-MAIL: [matteooliva73@gmail.com](mailto:matteooliva73@gmail.com)

LEGALMAIL: [matteo.oliva@ingpec.eu](mailto:matteo.oliva@ingpec.eu)

---

Tribunale di Pesaro  
**Esecuzione immobiliare n. 110/2022**  
Giudice Es.: Dott. Lorenzo Pini

Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Prossima udienza: 06/07/2023

**Oggetto: Progetto divisionale del lotto 9**

Il sottoscritto Ing. Matteo Oliva, con studio a Pesaro (PU) Via Gabicce n. 7 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro e Urbino con il numero 1373, e nominato CTU nella procedura

PREMESSO che

- Come riportato nella perizia in atti a pag. 64 di 74, i beni costituenti il lotto 9 sono terreni contraddistinti al Catasto Terreni al foglio 22 di Cartoceto, particelle n. 454, 706, 903, 947, 949 che, risultano intestati per la quota di  $\frac{1}{2}$  al debitore, [REDACTED] e per la quota di  $\frac{1}{2}$  alla sig.ra [REDACTED] comproprietaria non eseguita.
- Il valore di mercato per la quota di  $\frac{1}{1}$  di proprietà del lotto 9 della superficie complessiva di 10.752 mq, corrisponde a € 430.080,00 ridotto del 10% (€ 43.008,00) in virtù dello stato di occupazione, quindi ammonta a **€ 387.072,00**.
- Il valore di mercato per la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà del lotto 9 corrisponde a € 193.536,00.
- In data 18/04/2023 l'avv. [REDACTED] per conto della [REDACTED] ha depositato le note autorizzate per la richiesta di separazione in natura del lotto 9, allegando una ipotesi di separazione elaborata dal CTP Arch. Tomassini Francesco ed un CDU rilasciato dal Comune di Cartoceto con n.ro 3068 del 11/04/2023;
- In data 04/05/2023 il Giudice ha richiesto al sottoscritto *“di predisporre nel dettaglio l'eventuale progetto divisionale del lotto n. 9 – in base alla proposta del comproprietario o indicando altra eventuale soluzione – indicando in dettaglio le attività necessarie alla separazione, il valore dei beni risultanti ed i costi necessari all'attuazione”*;



**Dott. Ing. Matteo Oliva**

Via Gabicce n. 7

61122 Pesaro (PU)

Cell. 347.0859407

E-MAIL: matteooliva73@gmail.com

LEGALMAIL: matteo.oliva@ingpec.eu

---

**ESPONE QUANTO SEGUE:**

- Preso atto del CDU rilasciato dal Comune di Cartoceto n.ro 3068 del 11/04/2023 si può affermare che tutte le particelle del lotto n. 9 hanno la stessa destinazione urbanistica “zona residenziale di espansione mista con scheda di progetto”, pertanto risulta percorribile la separazione in natura del lotto 9.
- A seguito di una analisi dell'ipotesi di divisione proposta dal CTP si ritiene che la divisione in natura prospettata sia percorribile e nello specifico si prevede, la formazione di due distinti lotti, che nel seguito, per una semplice lettura, saranno contraddistinti in lotto 9A e lotto 9B.
- Il lotto 9A composto come di seguito:

Foglio	Particella	Superficie catastale mq
22	903	1115
22	Frazionamento della part. 947 in 947A	4261
<b>TOTALE</b>		<b>5376</b>

- Il lotto 9B composto come di seguito:

Foglio	Particella	Superficie catastale mq
22	454	602
22	706	2990
22	Frazionamento della part. 947 in 947B	934
22	949	850
<b>TOTALE</b>		<b>5376</b>

- I due lotti, della stessa conformazione morfologica, sono accessibili dalla strada pubblica ed avranno la stessa superficie. Il loro valore di mercato sarà:

lotto 9A            € 193.536,00

lotto 9B            € 193.536,00

---

**Totale            € 387.072,00**

**Dott. Ing. Matteo Oliva**

Via Gabicce n. 7

61122 Pesaro (PU)

Cell. 347.0859407

E-MAIL: matteooliva73@gmail.com

LEGALMAIL: matteo.oliva@ingpec.eu

- Per procedere alla separazione in natura sarà necessario frazionare la particella 947 posizionando una dividente parallela all'allineamento della strada pubblica, staccando una superficie di 4261 mq (947A) nella parte a nord e la restante parte della superficie di 934 mq (947B) a sud come rappresentato nella planimetria allegata (allegato 1).
- Per le operazioni di frazionamento e successiva materializzazione (picchettamento) del nuovo confine sulla particella 947 sarà necessario l'intervento di un Professionista Topografo. Le attività che tale tecnico dovrà svolgere vengono qui di seguito esplicitate assieme alla valutazione dei costi necessari.

Onorario per topografo per le operazioni di Frazionamento e del mappale 947, picchettamento della nuova dividente e aggiornamento degli atti catastali.	1.500,00 €
cassa di previdenza Geometri CIPAG	75,00 €
IVA	346,50 €
Costi vivi comprendenti (oneri catastali e diritti di segreteria per il Comune di Cartoceto)	237,00 €
<b>TOTALE</b>	<b>2.158,50 €</b>

- La divisione della particella 947 genererà due nuove particelle 947A e 947B con una numerazione che verrà assegnata dal tecnico incaricato per frazionamento. Il tecnico provvederà poi a materializzare sul terreno il nuovo confine e aggiornare gli atti catastali (con la firma di entrambi i proprietari). Per completare la divisione in natura sarà necessario un atto transitivo della proprietà delle particelle facenti parte del lotto 9A e 9B in modo che, debitore e comproprietario non esecutato abbiano ciascuno la piena proprietà in quota 1/1 dei due distinti lotti 9A e 9B
- Si evidenzia infine, come desumibile dall'allegato 2 che il lotto 8 della stessa esecuzione immobiliare è confinante con entrambi i lotti 9A e 9B.

Restando a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni necessità.


Pesaro 16/06/2023

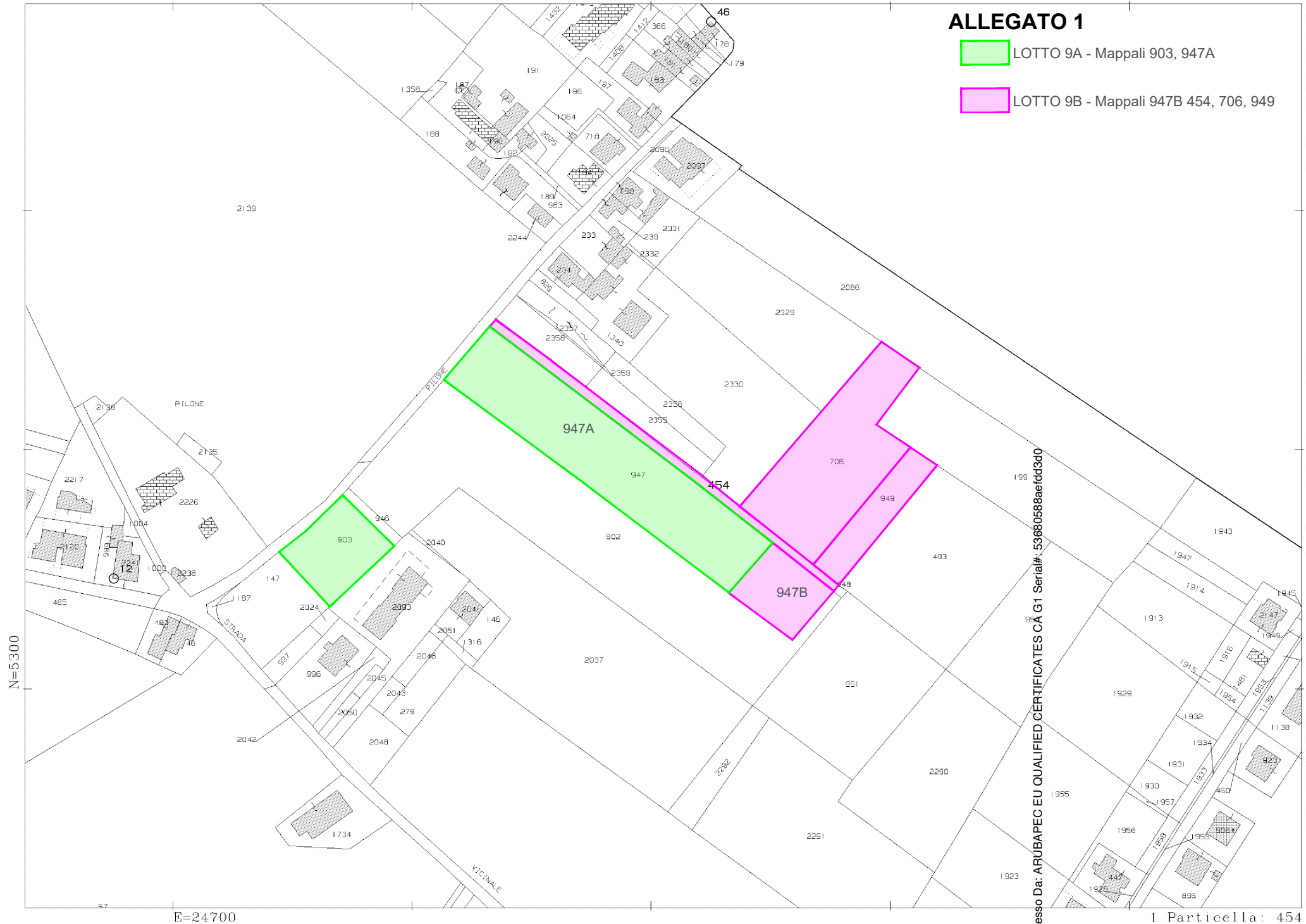
IL CTU  
Dott. Ing. Matteo Oliva



**ALLEGATO 1**

 LOTTO 9A - Mappali 903, 947A

 LOTTO 9B - Mappali 947B 454, 706, 949



N=5300

E=24700




1 Particella: 454

Firmato Da: MATTEO OLIVA Enesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53680588aeidd3d0



18-Nov-2022 17:11:10  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtocollo pratica T307543/2022  
Comune: (PS) CARTOCETO  
Foglio: 22

**ALLEGATO 2**

-  LOTTO 9A - Mappali 903, 947A
-  LOTTO 9B - Mappali 947B 454, 706, 949
-  LOTTO 8 - Mappali 946, 902, 948, 951, 403



N=5300

E=24700

1 Particella: 454

Firmato Da: MATTEO OLIVA Enesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53660588ae1dd3d0



18-Nov-2022 17:11:10  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtcollo pratica T307543/2022  
Comune: (PS) CARTOCETO  
Foglio: 22