



Prof. Dott. Ing. Emanuele Fiorani

Professore di Metodologia di Indagine Tecnica
presso la Facoltà di Ingegneria dell' Università di Firenze
Via Persiutti, 3 - 61032 FANO (PU) - Tel. e Fax 0721 . 803874
e-mail: fioraniemanuele54@libero.it
www.studioingegneriafiorani.it
C.F. FRN MNL 54A09 D488P - P.IVA 01300290416

SPECIALISTA IN INGEGNERIA LEGALE
TECNICHE PERITALI ED ARBITRALI

TRIBUNALE DI PESARO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 195/2022 RGE.

CONTRO



Valutazione di beni di proprietà della 

- a) Proprietà 1/1 terreno Foglio 4 particella 241 Classe 02 Consistenza 600 mq sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 7,28, R.A. €. 3,72;
- b) Proprietà 1/1 terreno Foglio 4 particella 376 Classe 02 Consistenza 615 mq sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 0,79, R.A. €. 0,16;



- c) Proprietà 1/1 terreno Foglio 4 particella 381 Classe 04 Consistenza 8.907 mq sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 29,90, R.A. €. 41,40;
- d) Proprietà 1/1 terreno Foglio 4 particella 387 Classe 04 Consistenza 13 mq sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 0,04, R.A. €. 0,06;
- e) Proprietà 1/1 terreno Foglio 4 particella 388 Classe 01 Consistenza 1.490 mq sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 7,31, R.A. €. 5,00;
- f) Proprietà 1/1 terreno Foglio 4 particella 391 Classe 01 Consistenza 68 mq sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 0,33, R.A. €. 0,23;
- g) Proprietà 1/1 terreno Foglio 4 particella 393 Classe 01 Consistenza 81 mq sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 0,40, R.A. €. 0,27;
- h) Proprietà 1/1 terreno Foglio 4 particella 395 Classe 01 Consistenza 2.628 mq sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 12,89, R.A. €. 8,82;
- i) Proprietà 1/1 terreno Foglio 4 particella 445 Classe 04 Consistenza 840 mq sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 2,82, R.A. €. 3,90;

Il sottoscritto Dott. Ing. Fiorani Emanuele iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Pesaro - Urbino al n. 514, il giorno 12 gennaio 2022 ha ricevuto dal Sig. Giudice l'incarico di valutare il bene immobile, sito nel Comune di Mondavio (PU) sopra specificato. L'accettazione dell'incarico, da parte del sottoscritto, è stata inviata il 19 gennaio 2023 per via telematica al Tribunale di Pesaro.



OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 7 febbraio 2023 alle ore 9,00 il sottoscritto CTU Dott. Ing. Emanuele Fiorani procede al sopralluogo presso i terreni oggetto di esecuzione in Via San Savino Granarola frazione di Gradara (PU).

Presenti oltre al sottoscritto: il Dott. Denis Rombaldoni custode e la Sign. Ra [REDACTED].

Vengono ispezionati i luoghi e scattate alcune fotografie.

La Sig. ra [REDACTED] dichiara che i terreni sono di suo uso esclusivo.

La Sig. ra [REDACTED] dichiara inoltre che dal 22 dicembre 2022 ha effettuato il pagamento di rata di fideiussione per 6 mesi (fideiussione relativa al mantenimento della edificabilità del lotto).

Tale fideiussione per mantenere i diritti deve essere rinnovata ogni 6 mesi.

La Sig.ra [REDACTED] non ha intenzione di rinnovare a giugno il suddetto pagamento.

Alle ore 10,28 viene chiuso il verbale.

RISPOSTA AI QUESITI

Il sottoscritto, dopo aver consultato i documenti agli atti, dopo aver effettuato ricerche negli uffici competenti ed aver effettuato il sopralluogo, relaziona quanto segue:

RICERCHE CATASTALI - ATTUALE INTESTAZIONE

Sulla scorta dei documenti legali e catastali allegati alla presente ed in parte componenti il fascicolo della esecuzione in oggetto (fra cui la Relazione Notarile di cui all'art. 567 – 2° comma C.P.C.), emergono i seguenti dati:



Beni di proprietà di [REDACTED]

- a) Proprietà 1/1 terreno Foglio 4 particella 241 Vigneto Classe 02 Consistenza 600 mq sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 7,28, R.A. €. 3,72;
- b) Proprietà 1/1 terreno Foglio 4 particella 376 Querceto Classe 02 Consistenza 615 mq sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 0,79, R.A. €. 0,16;
- c) Proprietà 1/1 terreno Foglio 4 particella 381 Semin Arbor Classe 04 Consistenza 8.907 mq sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 29,90, R.A. €. 41,40;
- d) Proprietà 1/1 terreno Foglio 4 particella 387 Semin Arbor Classe 04 Consistenza 13 mq sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 0,04, R.A. €. 0,06;
- e) Proprietà 1/1 terreno Foglio 4 particella 388 Uliveto Classe 01 Consistenza 1.490 mq sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 7,31, R.A. €. 5,00;
- f) Proprietà 1/1 terreno Foglio 4 particella 391 Uliveto Classe 01 Consistenza 68 mq sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 0,33, R.A. €. 0,23;
- g) Proprietà 1/1 terreno Foglio 4 particella 393 Uliveto Classe 01 Consistenza 81 mq sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 0,40, R.A. €. 0,27;
- h) Proprietà 1/1 terreno Foglio 4 particella 395 Uliveto Classe 01 Consistenza 2.628 mq sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 12,89, R.A. €. 8,82;



- i) Proprietà 1/1 terreno Foglio 4 particella 445 Semin. Arbor Classe 04 Consistenza 840 mq sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. € 2,82, R.A. € 3,90;

Storia ventennale

* All'esecutata [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Gradara Foglio 4 Particella 115 Particella 128 Particella 130 Particella 178 Particella 181 Particella 189 Particella 190 Particella 241 Particella 376 Particella 381 Particella 387 Particella 388 Particella 391 Particella 393 Particella 394 Particella 395 Particella 445 è pervenuta per atto compravendita del 19/01/2007 Numero di repertorio 5730/4410 Notaio Cimmino Nelson Alberto Sede Pesaro iscritto il 26/01/2007 nn. 1668/1030 da potere [REDACTED]

N.B. A margine risulta:

* ATTO PER CAUSA DI MORTE NN. 13708/8200 del 11/11/2011 derivante da accettazione tacita di eredità del 19/01/2007 Notaio Cimmino Nelson Alberto Sede Pesaro Numero di repertorio 5730/4410 – accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED], da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED] nascente da atto Notaio Cimmino Nelson Alberto Sede Pesaro del 19/01/2007.

* A [REDACTED], la quota pari a $\frac{1}{4}$ di piena proprietà ciascuno degli immobili Gradara Foglio 4 Particella 115 Particella 128 Particella 130 Particella 178 Particella 181 Particella 189 Particella 190 Particella 241 Particella 376 Particella 381 Particella 387 Particella 388 Particella 391 Particella 393 Particella 394 Particella 395 Particella 445 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED], deceduto il 30/10/2005 registrata il 30/10/2006 al numero 57/435 Ufficio del Registro di Pesaro, trascritta il 28/11/2006 ai nn.



19847/10197 devoluta per testamento la quota di ½ di piena proprietà per Testamento Pubblico a rogito Notaio F. Zaccarelli Rep. Spec. N. 151 Reg. a Pesaro il 26/01/2006 al n. 178 (eredi testamentari i figli).

* Risulta la sopra menzionata formalità * Atto per causa di morte nn. 13708/8200 del 11/11/20011 derivante da accettazione tacita di eredità del 19/01/2007 Notaio Cimmino Nelson Alberto Sede Pesaro Numero 5730/4410 – accettazione tacita dell’eredità di morte di [REDACTED], da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED] nascente da atto Notaio Cimmino Nelson Alberto Sede Pesaro del 19/01/2007.

Si segnala rinunzia ad azione di riduzione del 17/02/2006 Numero direpertorio 4764 Notaio Cimmino Nelson Alberto Sede Pesaro trascritto il 15/03/2006 ai nn. \$253/2167 a favore di Gili Germano, la quota pari a 2/18 di piena proprietà degli immobili Gradara Foglio 4 Particella 115 Particella 128 Particella 130 Particella 178 Particella 181 Particella 189 Particella 190 Particella 241 Particella 376 Particella 381 Particella 387 Particella 388 Particella 391 Particella 393 Particella 394 Particella 395 Particella 445 contro [REDACTED].

* In riferimento alla provenienza a capo [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità aventi per oggetto l’immobile oggetto di esecuzione; l’acquisto da parte degli stessi risulta essere in data anteriore dell’impianto meccanografico dell’11/12/1970.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione nn. 10562/2654 del 09/08/2010 Ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 06/08/2010 numero di repertorio 31218/8095 Notaio Spinazzola Massimo Sede di Fano (PU).



A favore di Banca delle Marche S.P.A. sede di Ancona Codice Fiscale 01377380421 (domicilio ipotecario eletto Via Menicucci 4/6 Ancona), contro [REDACTED] capitale €. 580.000,00 Totale €. 1.160,00 durata 20; grava su Gradara Foglio 4 Particella 241 Particella 376 Particella 381 Particella 387 Particella 388 Particella 391 Particella 393 Particella 395 Particella 445

Trascrizione nn. 16459/11177 del 24/11/2022 nascente Verbale pignoramento immobili del 31/10/2022 Numero di repertorio 1944 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro Sede Pesaro a favore di Grogu Spv srl sede Conegliano (TV) Codice fiscale 05197150260 (Richiedente: Studio Legale Cesare Via F. Crispi 87 Napoli), contro [REDACTED] grava su Gradara Foglio 4 Particella 241 Particella 376 Particella 381 Particella 387 Particella 388 Particella 391 Particella 393 Particella 395 Particella 445

PRECISAZIONI

Gradara Foglio 4

Particella 241 - Dati derivanti da impianto meccanografico dell' 11/12/1970

Particella 376 – Dati derivanti da Frazionamento del 21/03/1995 in atti dal 21/03/1995 (n. 589.2/1995)

Particella 381 – Dati derivanti da Frazionamento del 21/03/1995 in atti dal 24/06/1995 (n. 1477.1/1995)

Particella 387 – Dati derivanti da Frazionamento del 21/03/1995 in atti dal 24/06/1995 (n. 1477.1/1995)

Particella 388 – Dati derivanti da Frazionamento del 21/03/1995 in atti dal 24/06/1995 (n. 1477.1/1995)

Particella 391 – Dati derivanti da Frazionamento del 21/03/1995 in atti dal 24/06/1995 (n. 1477.1/1995)

Particella 393 – Dati derivanti da Frazionamento del 21/03/1995 in atti dal 24/06/1995 (n. 1477.1/1995)



Particella 395 – Dati derivanti da Frazionamento del 21/03/1995 in atti dal 24/06/1995 (n. 1477.1/1995)

Particella 445 – Dati derivanti da Frazionamento del 14/11/2002 Pratica n. 114924 in atti dal 14/11/2002 (n. 4690.1/2002)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto del presente procedimento sono situati in collina nel centro abitato di Granarola di Gradara (PU) e più precisamente in Via San Savino.

Si tratta di terreni adiacenti di misure diverse situati a fianco la strada vicino in un declivio abbastanza scosceso.

I terreni sono allo stato di abbandono con alcuni ulivi e sterpaglie.

Attualmente è in vigore una lottizzazione dell'intera superficie con una convenzione con il Comune di Gradara di cui in allegati. Tale Convenzione prevede la possibilità di costruire diverse unità abitative con spese di urbanizzazione a carico dei proprietari.

Per mantenere in vita tale possibilità la società ██████████ paga ogni 6 mesi una Fidejussione e l'ultima è stata pagata a dicembre 2022. Tale situazione rende conveniente raggruppare tutti i lotti in quanto il valore di una terra agricola è inferiore ad una edificabile.

I terreni interessati dal progetto suddetto sono tutti quelli oggetti dalla presente esecuzione:

LOTTO 1

Terreno Foglio 4 particella 241 Vigneto Classe 02 Consistenza 600 mq sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 7,28, R.A. €. 3,72;



LOTTO 2

Terreno Foglio 4 particella 376 Querceto Classe 02 Consistenza 615 mq sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 0,79, R.A. €. 0,16;

LOTTO 3

Terreno Foglio 4 particella 381 Semin Arbor Classe 04 Consistenza 8.907 mq sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 29,90, R.A. €. 41,40;

LOTTO 4

Terreno Foglio 4 particella 387 Semin Arbor Classe 04 Consistenza 13 mq sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 0,04, R.A. €. 0,06;

LOTTO 5

Terreno Foglio 4 particella 388 Uliveto Classe 01 Consistenza 1.490 mq sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 7,31, R.A. €. 5,00;

LOTTO 6

Terreno Foglio 4 particella 391 Uliveto Classe 01 Consistenza 68 mq
sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 0,33, R.A.
€. 0,23;

LOTTO 7

Terreno Foglio 4 particella 393 Uliveto Classe 01 Consistenza 81 mq sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 0,40, R.A. €. 0,27;

LOTTO 8

Terreno Foglio 4 particella 395 Uliveto Classe 01 Consistenza 2.628 mq sito in Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 12,89, R.A. €. 8,82;



LOTTO 9

Terreno Foglio 4 particella 445 Semin. Arbor Classe 04 Consistenza 840 mq sito in
Via San Savino Loc. Granarola frazione di Gradara (PU), R. D. €. 2,82, R.A. €. 3,90.

VALUTAZIONE

Nel valutare i terreni, il sottoscritto CTU ha tenuto presente della sua posizione topografica, del suo utilizzo attuale e di quello prevedibile e di tutti quei fattori che contribuiscono a formare il valore del bene. Inoltre il sottoscritto ha raggruppato i lotti in un'unica valutazione in considerazione della convenzione comunale che consente la creazione di 9 lotti edificabili che ne aumenta consistentemente il valore complessivo dei terreni. Tenendo conto delle considerazioni suddette e dei valori di mercato, il sottoscritto ritiene di stabilire il valore del bene come di seguito indicato:

LOTTI 1 - 9

Terreno Foglio 4 particella 241 Vigneto Classe 02	Consistenza	600 mq;
Terreno Foglio 4 particella 376 Querceto Classe 02	Consistenza	615 mq;
Terreno Foglio 4 particella 381 Semin Arbor Classe 04	Consistenza	8.907 mq;
Terreno Foglio 4 particella 387 Semin Arbor Classe 04	Consistenza	13 mq;
Terreno Foglio 4 particella 388 Uliveto Classe 01	Consistenza	1.490 mq;
Terreno Foglio 4 particella 391 Uliveto Classe 01	Consistenza	68 mq;
Terreno Foglio 4 particella 393 Uliveto Classe 01	Consistenza	81 mq;
Terreno Foglio 4 particella 395 Uliveto Classe 01	Consistenza	2.628 mq;
Terreno Foglio 4 particella 445Sem Arbor Classe 04	Consistenza	840 mq.
SUPERFICIE TOTALE		15.242 mq.



(Nella lottizzazione prevista sono presenti 9 lotti edificabili per un totale di 6.794,95 mq. di cui 2700 mq. superficie utile lorda).

Valore: **15.242 mq. x 30,00 €/mq = 457.260,00 €.**

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Fano, 1 marzo 2023

IL CTU

Dott. Ing. Emanuele Fiorani



ALLEGATI:

- 1) Verbale sopralluogo e foto;
- 2) Tipo mappale;
- 3) Piantina progetto di urbanizzazione;
- 4) Convenzione comunale;
- 5) Rata fidejussione dicembre 2022.



TRIBUNALE DI PESARO

ES. IMM. R.G. 195/2022

Il giorno 7 febbraio 2023 alle ore
9,00 il sottoscritto CTU Dott.
Ing. Emanuele Forani procede al
socialtopo presso i terreni oggetto
di esecuzione in via San Sisto Granato
frazione di Gradara (PU).

Presenti oltre al sottoscritto il Dott.

Denis Romaldoni e la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] legale rappresentante della
Società [REDACTED]

Vengono ispezionati i luoghi
e scattate alcune fotografie.

La Sig. [REDACTED] dichiara che
i terreni sono di suo uso esclusivo.

La Sig. [REDACTED] dichiara inoltre
che dal 22 dicembre 2022 ha
effettuato pagamento di rate di fiduciarie
per 6 mesi (fiduciarie relative alla
manutenzione delle edificazioni del lotto).



Tale fiduciosaria per l'assistenza di diritto
deve essere rinnovata ogni 6 mesi.
La sign. [redacted] non ha intenzione
e dunque di rinnovare il mandato
pagamento.

Alle ore 10,28 viene chiusa il
verbale

L. L. CTU



[redacted]





Foto 1





FOTO 2





FOTO 3





FOTO 4

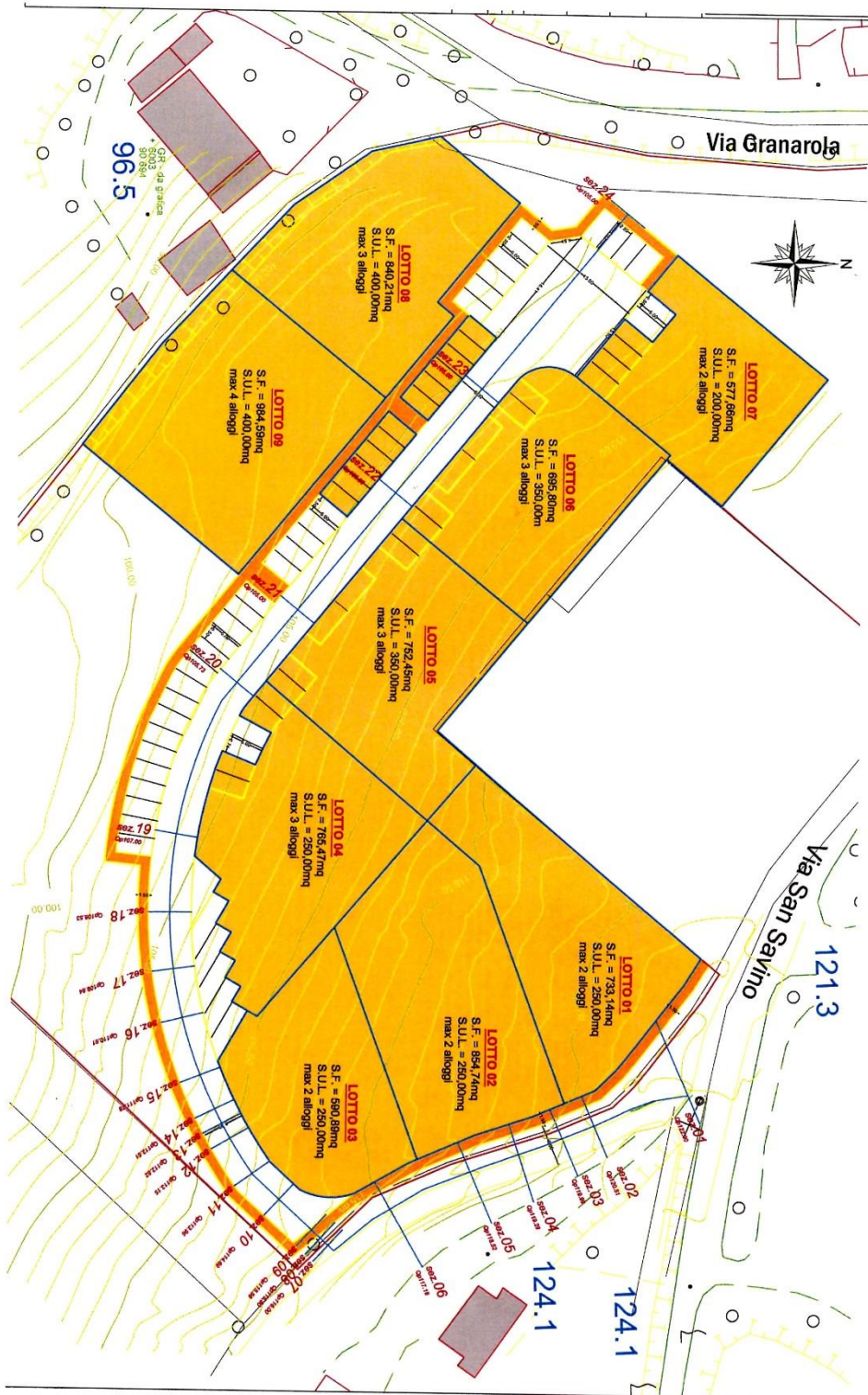




FOTO 5







All. 5

ZURICH



Gentile Cliente, le riportiamo a seguire la ricevuta che attesta l'avvenuto pagamento del premio relativo alla sua polizza.

QUIETANZA DI PREMIO POLIZZA FIDEIUSSORIA PER LE URBANIZZAZIONI

n. 133A7983	PERIODO DI COPERTURA: dal 22-12-2022 al 22-06-2023	PROSSIMA SCADENZA: 22-06-2023
INTERMEDIARIO: AGENZIA HUB S.R.L.		CODICE: 424 PRODUTTORE: 2GA
FRAZIONAMENTO SOLUZIONE UNICA	POLIZZA VINCOLATA No	SCADENZA POLIZZA: 22-06-2023

Il CONTRAENTE HA EFFETTUATO IL VERSAMENTO

- 9 GEN. 2023

AGENZIA HUB SRL

DATA PREMIO IMPONIBILE € 3.037,33	FIRMA INCARICATO IMPOSTE € 379,67	PREMIO TOTALE LORDO € 3.417,00
--	---	-----------------------------------

Zurich Insurance PIC
Sede Zurich House, Frasca 3 Road, BEack:ockr Dublino A94 X9Y3, t[anda - Registro de' Coaunercio di Dublino n. 13460 - Sottoposta dell'AutorizÀ Irlandese preposta
331a regolamentazione dei servizi finanziari Rappresentanza Generale per l'Italia: Via Benigna Crespi, 23 - 20159 MiPano Teletono +390259661 Fax +390259662603 - Iscentta
Imprese WASS l) al n. 4.00066 in data - C.FJP.IVAYR.I - Milano 05380900968 Indirizzo PEC urichinsurance.plc@pec.zurich.it - www.zurich.it

Gianni Gulser

- Gli Intermediari Assicurativi possono ricevere dal Contraente esclusivamente i seguenti mezzi di pagamento:
- assegni bancari, postali o circolari, muniti della clausola di non trasferibilità, intestati alla Compagnia di Assicurazione oppure all'Intermediario Assicurativo espressamente in tale qualità;
 - bonifico bancario su c/c intestato alla Compagnia di Assicurazione o all'intermediario Assicurativa* espressamente in tale qualità; . carte di debito (bancomat o carte prepagate) o carta di credito. salvo non vi sia l'oggettiva impossibilità tecnica all'utilizzo;
 - denaro contante per un importo massimo di 750 euro annui per ciascun contratto.

Firmato Da: FIORANI EMANUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2482a



