

STUDIO TECNICO

Geom. Giovanni Dallasta

Via D. Raggi n.21 - 61121 Pesaro(PU)-Italy - Tel/Fax.0721703529

E MAIL:giovannidallasta2@gmail.com



TRIBUNALE DI PESARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESEC. N. 196/2021

RELAZIONE DI STIMA DEI SEGUENTI IMMOBILI, INSERITI IN UN UNICO LOTTO:

- UN AMPIO FABBRICATO UNIFAMILIARE (A/7) CON SCOPERTO ESCLUSIVO IN
COMUNE DI CARTOCETO (PU) VIA MOMBAROCCIO N.7;

- UN FABBRICATO UNIFAMILIARE PERICOLANTE (A/4) CON SCOPERTO
ESCLUSIVO E TERRENI AGRICOLI IN COMUNE DI CARTOCETO (PU), VIA
MOMBAROCCIO N.5;

- SEDICI APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO UBICATI IN COMUNE DI COLLI
AL METAURO (PU) SEZIONE DI SERRUNGARINA VIA MOMBAROCCIO S.N.

**RISPOSTA AI QUESITI 1-2-3 E RETTIFICA DEL PREZZO AL MQ.,
INSERITO NELLA CTU DEL 27.01.2023, DEGLI APPEZZAMENTI DI
TERRENO CON QUALITA' VIGNETO IN QUANTO COLTIVATI A
SEMINATIVO, CON CONSEGUENTE VARIAZIONE DEL VALORE DEI
GRUPPI DI IMMOBILI 2 E 3 INSERITI NELL'UNICO LOTTO
COMPRESIVO DEL GRUPPO 1**

PREMESSE

Il sottoscritto ha eseguito il deposito presso il Tribunale dell'elaborato peritale (E.I. 196/2021) in data 01.02.2023.

Successivamente, è pervenuta da parte dell'avv. Renato Brualdi la richiesta **(già in atti)** di chiarimenti datata 15.02.2023, alla quale ho immediatamente dato risposta **(già in**



atti) con deposito della stessa in data 20.02.2023, che ha avuto immediato riscontro mediante nota (**già in atti**), di “osservazioni e chiarimenti”, datata 21.02.2023, ove viene richiesto che ad integrazione e rettifica della relazione già depositata, il sottoscritto:

-1-“*determini la rispondenza del canone di affitto degli immobili al valore di mercato, indicando quale fosse il valore di mercato al momento della conclusione del contratto e qualora tale valore non corrisponda con l’attuale canone di affitto, indichi la differenza rispetto a tale valore*”;

-2-“*dica se ritenga opportuna, per facilitare la vendita, la costituzione di più lotti aventi ad oggetto i beni indicati nei diversi gruppi di cui alla relazione ed in caso positivo indichi il valore complessivo di ciascun lotto*”.

Inoltre con verbale d’udienza del 04.05.2023 l’ ill.mo G.I. da mandato al C.T.U. :

-3-“*di verificare – dando conto delle ragioni di ciò – l’eventuale viltà del canone di affitto come da richiesta del precedente, concedendo al fine un termine di 30 giorni, con autorizzazione all’impiego di eventuali ausiliari*”.

Conseguentemente Il sottoscritto con nota datata 18.05.2023 comunicava la spesa ammontante ad euro 1.000, preventivato quale compenso per la consulenza di un Agronomo di fiducia (Dott. Gianluca Vimini), al quale veniva dato incarico di procedere all’accertamento dello stato dei luoghi ed alla valutazione di quanto richiesto per competenza.

Successivamente, dopo un ulteriore sopralluogo alla presenza del dott. Vimini (Agronomo) e dell’esecutato, effettuato in data 05.07.2023 in mattinata, mi veniva trasmessa la perizia richiesta (**allegato 1**), riguardante il calcolo del canone annuo degli immobili pignorati inseriti nell’esecuzione immobiliare di che trattasi, con considerazioni peritali conclusive.

RISPOSTA ALLE RICHIESTE 1- 2 - 3

In risposta alle richieste 1 e 3 si fa presente che la perizia dell’ausiliario riporta, per gli immobili pignorati, un calcolo del canone d’affitto annuo ammontante ad euro 2.627,62 mentre, il contratto di affitto in essere (con scadenza 10.11.2024) che comprende anche immobili non pignorati, riporta un canone annuo di euro 2.500,00.

Si fa presente che l’agronomo incaricato, nell’ultima pagina dell’elaborato peritale in riferimento ai canoni d’affitto agricoli contratti nel tempo, riporta: “*E’ importante considerare che la situazione del mercato contrattuale dei canoni di affitto dei terreni agricoli, in conseguenza alle considerazioni tecniche esposte, è costante da diversi anni.*”



In risposta alla richiesta 2 si fa presente che, le motivazioni che hanno indotto il sottoscritto a procedere ad una stima per vendita ad UNICO LOTTO, sono state riportate a pag.3 dell'elaborato peritale datato 27.01.2023.

MODIFICA DEL PREZZO DEI TERRENI CON QUALITA' VIGNETO E AGGIORNAMENTO VALORI

Nella perizia redatta dall'agronomo, si evince che i quattro terreni con qualità vigneto risultano coltivati a seminativo (tabella n.1 a Pag.4) pertanto, si procede all'aggiornamento del loro prezzo al mq., riportato dal sottoscritto nella CTU del 27.01.2023, con conseguente rettifica del VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI nei GRUPPI 2-3.

GRUPPO 2

Comune di Cartoceto (PU) al foglio 18

- particella 2

AB-qual. vigneto-sup. mq. 4 x e/mq 5,631 = euro 22,52 (in perizia)

Da modificare in

- particella 2

AB - qual. vigneto (Colt. in atto seminativo) -sup. mq. 4 x e/mq 2,577 = **e. 10,30**

IMPORTO VARIATO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI DEL GRUPPO 2

EURO 173.962,71

(diconsi euro Centosettantatremilanovecentosessantadue,71)

GRUPPO 3

Comune di Colli al Metauro (PU) Sezione di Serrungarina al foglio 7

- particella 112

qual. Vigneto - sup. mq.29.607 x e/mq.5,631 = e. 166.717,01 (in perizia)

Da modificare in

qual. Vigneto (Colt. in atto seminativo)

- sup. mq. 29.607 x euro/mq. 2,577 = **e. 76.297,23**

- particella 116

qualità vigneto sup. mq. 6.625 x euro/mq. 5,631 = e. 37.305,37 (in perizia)



Da modificare in

qualità vigneto (Colt. in atto seminativo)

- sup. mq. 6.625 x euro/mq. 2,577 = e. **17.072,62**

- particella 223

qualità vigneto-sup. mq. 2.127 x euro/mq. 5,631 = e. 11.977,13 (in perizia)

Da modificare in

qualità vigneto (Colt. in atto seminativo)

-sup. mq. 2.127 x euro/mq. 2,577 = e. **5.481,27**

IMPORTO VARIATO DEL VALORE DEI TERRENI AGRICOLI DEL GRUPPO 3

EURO 249.755,65

(diconsi euro Duecentoquarantanovemilasettecentocinquantacinque/65)

**RIEPILOGO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI DEI TRE GRUPPI CON VARIAZIONE
DEGLI IMPORTI PER I GRUPPI 2-3, COMPRESI IN UN UNICO LOTTO**

IMPORTO VALORE IMMOBILI GRUPPO 1	Euro	492.649,00
IMPORTO VALORE IMMOBILI GRUPPO 2	Euro	173.962,71
IMPORTO VALORE IMMOBILI GRUPPO 3	Euro	249.755,65

IMPORTO TOTALE VALORE IMMOBILI Euro 916.367,36

(diconsi euro Novecentosedicimilatrecentosessantasette,36)

Tale elaborato è parte integrante della CTU già depositata e modifica gli importi dei GRUPPI 2 e 3, in esecuzione del mandato ricevuto.

Pesaro, 07.08.2023

Il C.T.U.

geom. Giovanni Dallasta

Allegati:

- PERIZIA AGRONOMO (A1)

