

Studio d'ingegneria
Ing. Francesco Piccarreta

TRIBUNALE DI PESARO

Esecuzioni Immobiliari

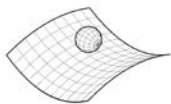
RGE N. 54/2024

G.E. Dott. Pini Lorenzo

Creditore Procedente: **OMISSIS**

Debitore: **OMISSIS**

PERIZIA DI STIMA



Studio d'ingegneria
Ing. Francesco Piccarreta

INCARICO:

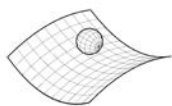
Il sottoscritto Ing. Francesco Piccarreta, con Studio Tecnico in Pesaro, Via Giolitti n°159, regolarmente iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro e Urbino, e regolarmente iscritto nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Pesaro, ha accettato l'incarico in cui il G.E. Dott. Pini Lorenzo, lo nomina C.T.U. nel procedimento esecutivo in epigrafe.

Il G.E. stabilisce che il C.T.U. risponda al seguente quesito: “esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si stenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.



Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente ai almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

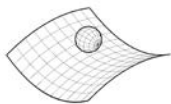
Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

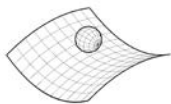
Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.



Studio d'ingegneria
Ing. Francesco Piccarreta

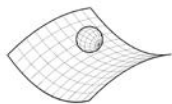
Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 2 bis) a verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art.1 co.376 legge n.178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal caso, segnalandolo al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti 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; in ogni altro caso la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 47/1985 ovvero dell'art.46, comma quinto, del D.P.R. n.380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985.
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendo ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;



Studio d'ingegneria
Ing. Francesco Piccarreta

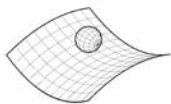
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto , in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di 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 o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alle direttive del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip



Studio d'ingegneria
Ing. Francesco Piccarreta

PREMESSE:

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U., esaminati i documenti estratti dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, effettuate le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Pesaro al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Pesaro Servizio di Pubblicità Immobiliare, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monte Porzio (PU), eseguiti i sopralluoghi presso i beni immobili oggetto di esecuzione, eseguiti gli opportuni rilievi fotografici, redige la seguente relazione peritale secondo quanto richiesto dal G.E. nel decreto di conferimento dell'incarico.



Studio d'ingegneria
Ing. Francesco Piccarreta

1) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Identificazione dei beni:

Identificazione del bene: **Terreni;**

Ubicazione: Comune di Monte Porzio (PU);

Proprietà: Omissis con sede in Omissis, C.F. Omissis (proprietà per 1/1)

Distinti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino, Catasto Terreni:

Foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), Particella 53;

Qualità: Querceto, Classe: U, Superficie: mq. 848, R.D.: € 1,31, R.A.: € 0,31

Foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), Particella 369;

Qualità: Seminato, Classe: 1, Superficie: mq. 960, R.D.: € 6,20, R.A.: € 3,97

Foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), Particella 370;

Qualità: Seminato, Classe: 1, Superficie: mq. 1.582, R.D.: € 10,21, R.A.: € 6,54

Foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), Particella 584;

Qualità: Seminato Arborato, Classe: 1, Superficie: mq. 6.139, R.D.: € 39,63, R.A.: € 28,53

Foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), Particella 587;

Qualità: Seminato, Classe: 2, Superficie: mq. 111, R.D.: € 0,66, R.A.: € 0,43

Foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), Particella 608;

Qualità: Seminato, Classe: 2, Superficie: mq. 105, R.D.: € 0,62, R.A.: € 0,41

Foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), Particella 609;

Qualità: Seminato, Classe: 2, Superficie: mq. 20, R.D.: € 0,12, R.A.: € 0,08

Foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), Particella 610;

Qualità: Seminato, Classe: 2, Superficie: mq. 2, R.D.: € 0,01, R.A.: € 0,01

Foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), Particella 611;

Qualità: Seminato, Classe: 1, Superficie: mq. 11.880, R.D.: € 76,69, R.A.: € 49,08

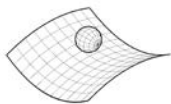
Foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), Particella 613;

Qualità: Seminato, Classe: 1, Superficie: mq. 119, R.D.: € 0,77, R.A.: € 0,49

Foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), Particella 615;

Qualità: Seminato, Classe: 1, Superficie: mq. 1, R.D.: € 0,01, R.A.: € 0,01

Si propone la vendita in un unico lotto.



Studio d'ingegneria
Ing. Francesco Piccarreta

2) una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

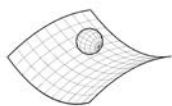
I beni immobili in oggetto sono ubicati in Comune di Monte Porzio (PU), più precisamente nella frazione di Castelvecchio, in Via Piave.

Si tratta di terreni agricoli contigui, la cui qualità catastale risulta essere principalmente seminativo.

E' possibile accedere ai terreni da una strada asfaltata, Via Piave perpendicolare alla Strada Provinciale N.24, Via Cesanense.

I terreni sono pianeggianti e sono parzialmente delimitati da recinzioni.

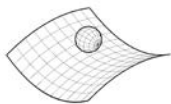
I terreni di fatto risultano essere agricoli, in quanto privi di opere di urbanizzazione, propedeutiche alla edificazione.



Studio d'ingegneria
Ing. Francesco Piccarreta

Su tali terreni il P.R.G. (Piano Regolatore Generale), così come risulta dal C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di Monte Porzio in data 16.07.2024 ed acquisito con Prot. n.5444 del 03.07.2024, prevede le seguenti destinazioni d'uso urbanistiche:

Foglio	Mappale	Layer	Descrizione	NTA	% della superficie catastale
15	53	azzonamento	Espansione	Art.18	82
15	53	azzonamento	Agricole Normali	Art.24	4
15	53	azzonamento	Viabilità	Art.29	15
15	53	comparti	Comparto	S2/A4 Art.18 NTA	82
15	369	azzonamento	Espansione	Art.18	96
15	369	azzonamento	Viabilità	Art.29	4
15	369	comparti	Comparto	S2/A4 Art.18 NTA	96
15	370	azzonamento	Ristrutturazione e completamento	Art.16	19
15	370	azzonamento	Espansione	Art.18	76
15	370	azzonamento	Viabilità	Art.29	5
15	370	comparti	Piano Recupero Castelvechio	C.C. n.31 del 30/06/2003	19
15	370	comparti	Comparto	S2/A4 Art.18 NTA	76
15	584	azzonamento	Ristrutturazione e completamento	Art.16	3
15	584	azzonamento	Espansione	Art.18	66
15	584	azzonamento	Viabilità	Art.29	30
15	584	comparti	Piano Recupero Castelvechio	C.C. n.31 del 30/06/2003	3
15	584	comparti	Comparto	S2/A4 Art.18 NTA	97
15	587	azzonamento	Espansione	Art.18	100
15	587	comparti	Comparto	S2/A4 Art.18 NTA	100
15	608	azzonamento	Espansione	Art.18	100
15	608	comparti	Comparto	S2/A4 Art.18 NTA	100
15	609	azzonamento	Espansione	Art.18	64
15	609	azzonamento	Viabilità	Art.29	36
15	609	comparti	Comparto	S2/A4 Art.18 NTA	64
15	610	azzonamento	Viabilità	Art.29	100
15	611	azzonamento	Espansione	Art.18	86
15	611	azzonamento	Viabilità	Art.29	14
15	611	comparti	Comparto	S2/A4 Art.18	96
15	613	azzonamento	Espansione	Art.18	93
15	613	azzonamento	Viabilità	Art.29	7
15	613	comparti	Comparto	S2/A4 Art.18 NTA	93
15	615	azzonamento	Viabilità	Art.29	100



Studio d'ingegneria
Ing. Francesco Piccarreta

I terreni sono ubicati nel Piano di Recupero di Castelvechio, Comparto "C".

Le superfici delle particelle, elencate nella tabella sopra riportata, sono ripartite secondo le percentuali indicate nell'ultima colonna, e normate dai seguenti articoli della variante alle NTA:

- art.16 ZONE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO;
- art. 18 ZONE DI ESPANSIONE;
- art. 24 ZONE AGRICOLE NORMALI
- art. 29 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

La superficie complessiva delle particelle è pari a mq. 21.767.

N.B. Si precisa che trattandosi di immobile intestato a società, è soggetto a vendita con i.v.a.

2 bis) a verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art.1 co.376 legge n.178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal caso, segnalandolo al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati;

L'unità immobiliare in oggetto, non è stata realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

N.B. Si precisa che trattandosi di immobile intestato a società, è soggetto a vendita con i.v.a.

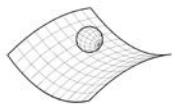
3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L. 47/1985;

Non sono presenti edifici, poiché trattasi di terreni.

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti 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; in ogni altro caso la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 47/1985 ovvero dell'art.46, comma quinto, del D.P.R. n.380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Non sono presenti edifici, poiché trattasi di terreni.

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985.



Studio d'ingegneria
Ing. Francesco Piccarreta

Si allega il C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di Monte Porzio in data 16.07.2024 ed acquisito con Prot. n.5444 del 03.07.2024

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendo ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Identificazione dei beni:

Identificazione del bene: **Terreni;**

Ubicazione: Comune di Monte Porzio (PU);

Proprietà: Omissis con sede in Omissis, C.F. Omissis (proprietà per 1/1)

Distinti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino, Catasto Terreni:

Foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), Particella 53;

Qualità: Querceto, Classe: U, Superficie: mq. 848, R.D.: € 1,31, R.A.: € 0,31

Foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), Particella 369;

Qualità: Seminato, Classe: 1, Superficie: mq. 960, R.D.: € 6,20, R.A.: € 3,97

Foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), Particella 370;

Qualità: Seminato, Classe: 1, Superficie: mq. 1.582, R.D.: € 10,21, R.A.: € 6,54

Foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), Particella 584;

Qualità: Seminato Arborato, Classe: 1, Superficie: mq. 6.139, R.D.: € 39,63, R.A.: € 28,53

Foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), Particella 587;

Qualità: Seminato, Classe: 2, Superficie: mq. 111, R.D.: € 0,66, R.A.: € 0,43

Foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), Particella 608;

Qualità: Seminato, Classe: 2, Superficie: mq. 105, R.D.: € 0,62, R.A.: € 0,41

Foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), Particella 609;

Qualità: Seminato, Classe: 2, Superficie: mq. 20, R.D.: € 0,12, R.A.: € 0,08

Foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), Particella 610;

Qualità: Seminato, Classe: 2, Superficie: mq. 2, R.D.: € 0,01, R.A.: € 0,01

Foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), Particella 611;

Qualità: Seminato, Classe: 1, Superficie: mq. 11.880, R.D.: € 76,69, R.A.: € 49,08

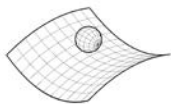
Foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), Particella 613;

Qualità: Seminato, Classe: 1, Superficie: mq. 119, R.D.: € 0,77, R.A.: € 0,49

Foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), Particella 615;

Qualità: Seminato, Classe: 1, Superficie: mq. 1, R.D.: € 0,01, R.A.: € 0,01

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto,



Studio d'ingegneria
Ing. Francesco Piccarreta

indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

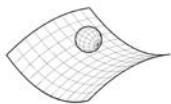
All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili, in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita, del 29.04.2004, a firma del Notaio Angelo Colangeli in Fano (PU), Repertorio N.54129/18101, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 05.05.2004, Registro Generale n.7295, Registro Particolare n.3929, a favore di [REDACTED], avente per oggetto il diritto di proprietà sulle unità immobiliari distinte al Catasto terreni al foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), particelle 52-53-369-370;
- Atto di compravendita, del 29.04.2004, a firma del Notaio Angelo Colangeli in Fano (PU), Repertorio N.54130/18102, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 05.05.2004, Registro Generale n.7296, Registro Particolare n.3930, a favore di [REDACTED], avente per oggetto il diritto di proprietà sulle unità immobiliari distinte al Catasto terreni al foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), particelle 54/parte, 55/parte;

La quota in titolarità all'esecutato non è suscettibile di separazione in natura.

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- Nota di Iscrizione, Atto Notarile Pubblico, a firma del Notaio Angelo Colangeli in Fano (PU), in data 29.04.2004, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 05.05.2004, Repertorio N.54131/18103, Registro Generale n.7297 Registro Particolare n.2057, a favore di Omissis codice fiscale Omissis, con sede in Omissis, contro Omissis codice fiscale Omissis con sede in Omissis, Capitale € 1.200.000,00, Totale € 2.400.000,00, tasso di interesse annuo 3,237%, durata 2 anni, per i seguenti immobili distinti al Catasto terreni al foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), particelle 52-53-369-370-54/parte-55/parte. Annotazione n. 3085 del 07/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE).
- Nota di Iscrizione, Atto Notarile Pubblico, a firma del Notaio Angelo Colangeli in Fano (PU), in data 15.06.2006, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 19.06.2006, Repertorio N.59814/21924, Registro Generale n.2799 Registro Particolare n.10326, a favore di Omissis codice fiscale Omissis, con sede in Omissis, contro Omissis codice fiscale



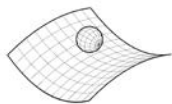
Studio d'ingegneria
Ing. Francesco Piccarreta

Omissis con sede in Omissis, Capitale € 1.200.000,00, Totale € 2.400.000,00, tasso di interesse annuo 4,082%, durata anni 1 mesi 9 giorni 15, per i seguenti immobili distinti al Catasto terreni al foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), particelle 369-370-578-582-583-584-587-53.

Comunicazione n. 819 del 19/04/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/04/2012. CANCELLAZIONE TOTALE eseguita in data 07/05/2012.

- Nota di Trascrizione, Atto Notarile Pubblico (atto di ricognizione catastale), a firma del Notaio Angelo Colangeli in Fano (PU), in data 01.12.2008, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 04.12.2008, Repertorio N.66607/27574, Registro Generale n.18036 Registro Particolare n.10159, a favore di Omissis codice fiscale Omissis con sede in Omissis, contro Omissis, per i seguenti immobili distinti al Catasto terreni al foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), particelle 584-587.
- Nota di Iscrizione, Atto Notarile Pubblico, a firma del Notaio Angelo Colangeli in Fano (PU), in data 05.04.2012, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 18.04.2012, Repertorio N.75188, Registro Generale n.3877 Registro Particolare n.674, a favore di Omissis codice fiscale Omissis, con sede in Omissis, Omissis codice fiscale Omissis con sede in Omissis, Capitale € 500.000,00, Totale € 1.000.000,00, tasso di interesse annuo 4,377%, durata anni 10, per i seguenti immobili distinti al Catasto terreni al foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), particelle 53-369-370-584-587-608-609610-611-613-615.
- Nota di Trascrizione, Atto Giudiziario, verbale di pignoramento immobili, in data 12.04.2024, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 06.05.2024, Repertorio N.865, Registro Generale n.5511 Registro Particolare n.3948, a favore BCC NPLS 2019 srl codice fiscale 05033050260 con sede in Conegliano (TV), Omissis codice fiscale Omissis con sede in Omissis, per i seguenti immobili distinti al Catasto terreni al foglio 15 del Comune di Monte Porzio (PU), particelle 53-369-370-584-587-608-609-610-611-613-615.

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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;



Studio d'ingegneria
Ing. Francesco Piccarreta

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La stima commerciale è fondata su di un'analisi del mercato immobiliare, tenendo conto dei seguenti fattori: localizzazione, destinazione d'uso, superfici, etc. La valutazione che segue è fondata sul metodo del confronto di mercato, ovvero per quanto possibile, si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche dei beni immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato del bene immobile oggetto della presente relazione, inoltre si è tenuto prevalentemente conto del valore delle aree edificabili attribuito dal Comune di Monte Porzio, così come risulta nelle tabelle IMU.

Nonostante i terreni in oggetto siano edificabili, nella fattispecie trattasi di edilizia residenziale, considerato che i terreni non sono urbanizzati, considerato l'attuale periodo non favorevole per le nuove costruzioni, considerato che la valutazione del Comune di Monte Porzio ai fini IMU è pari ad €/mq. 74,00, si ritiene di abbattere il valore del 50% in quanto i terreni non sono urbanizzati, e di un ulteriore 50% per lo scarso interesse commerciale, pertanto ne deriva un valore unitario di €/mq. 18,50.

SUPERFICI DEI TERRENI

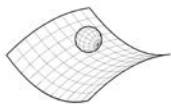
DESCRIZIONE	Superficie mq.
Foglio 15 Particella 53	848
Foglio 15 Particella 369	960
Foglio 15 Particella 370	1.582
Foglio 15 Particella 584	6.139
Foglio 15 Particella 587	111
Foglio 15 Particella 608	105
Foglio 15 Particella 609	20
Foglio 15 Particella 610	2
Foglio 15 Particella 611	11.880
Foglio 15 Particella 613	119
Foglio 15 Particella 615	1
Totale mq.	21.767

Pertanto dai parametri di cui sopra deriva il seguente valore di mercato:
 $\text{Mq. } 21.767 \times \text{€/mq. } 18,50 = \text{€ } 402.689,50$ (**VALORE DI MERCATO**)

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Si propone la vendita in un unico lotto.

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di 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 o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il



Studio d'ingegneria
Ing. Francesco Piccarreta

diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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;

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 21.06.2024, effettuato congiuntamente all'Avv. Emanuela Peruzzini in qualità di Custode Giudiziario, lo stato di possesso del bene risulta meglio descritto nel verbale del Custode Giudiziario, così come di seguito riportato:

"...L'appezzamento di terreno è in parzialmente recintato con rete metallica, risulta coltivato a cereali, precisamente a grano.

Detta coltivazione viene eseguita da un confinante, a detta del legale rappresentante in maniera gratuita come contropartita alla pulizia del terreno da erbacce.

I confinanti hanno lamentato la mancanza di pulizia delle erbacce agli organi comunali. Per ovviare a tale inconveniente la ditta debitrice ha rappresentato di aver autorizzato il frontista a coltivare il terreno.

Tale situazione relativa all'occupazione del terreno verrà adeguatamente approfondita e segnalati eventuali aggiornamenti..."

I beni immobili non sono soggetti a spese di carattere condominiale.

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Si allegano l'estratto di mappa e idonea documentazione fotografica.

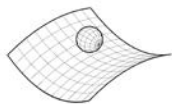
14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

Si propone la vendita in un unico lotto.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alle direttive del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Si provvederà ad allegare una versione della perizia di stima con i dati sensibili oscurati.

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip



Studio d'ingegneria
Ing. Francesco Piccarreta

Pesaro, lì 29.08.2024

Il CTU Ing. Francesco Piccarreta



Allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. Visure catastali;
3. Estratto di mappa catastale;
4. Estratto di PRG;
5. CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica);
6. Elenco delle formalità a favore e contro;
7. Perizia di stima oscurata;
8. Check list esecuzioni immobiliari;
9. Foglio riassuntivo identificativi catastali.