

TRIBUNALE DI PESARO

Esecuzione immobiliare n°141/2022

Promossa da:

PURPLE SPV s.r.l.

Contro

LISOTTA CRISTIANO + 2

Prossima Udiienza: 16/03/2023

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA RELATIVA ALLE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI

In sintesi (e come meglio identificate a pagina seguente):

Quota di 1/2 di usufrutto di abitazione di tipo civile ai piani terra, primo, secondo e primo sottostrada in comune di Cartoceto (PU), via Giordano Bruno, civ. 3, loc. Lucrezia.

Quota di 1/2 di usufrutto di box auto al piano primo sottostrada appartenente al fabbricato di cui sopra, in comune di Cartoceto (PU), via Giordano Bruno, snc, loc. Lucrezia.

Quota di 1/2 di usufrutto di abitazione di tipo civile ai piani terra, primo, secondo e primo sottostrada in comune di Cartoceto (PU), via Giordano Bruno, civ. 5, loc. Lucrezia.

Intera piena proprietà di n°2 box auto al piano primo sottostrada in comune di Cartoceto (PU), via San Marco, snc, loc. Lucrezia, appartenenti a edificio condominiale residenziale rispondente ai civv. 65 e 67 (salvo ulteriori)

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data Gen. 23	Revisione A	Pagina 1 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio, 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu					



In dettaglio:

Quota di 1/2 di usufrutto di abitazione di tipo civile ai piani terra, primo, secondo e primo sottostrada in comune di Cartoceto (PU), via Giordano Bruno, civ. 3, loc. Lucrezia – e identificato all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino – Territorio, Servizi Catastali (in breve, nel seguito: N.C.E.U.):

Foglio 22 di Cartoceto (PU), particella 701, sub. 4, Cat. A/2, classe 2, Vani 6,5, piani T-1-2-S1, Rendita € 570,68; superficie catastale: totale 193 mq, totale escluse le aree scoperte: 170 mq, indirizzo catastale: via San Paolo n.3 (errato in quanto risponde all’indirizzo reale di via Giordano Bruno n.3) e comprendente, come dedotto dall’elenco subalterni, le utilità comuni (sub. 3 della stessa particella) quale bene comune non censibile: “scivolo carrabile”, come riportato al paragrafo 2.1 seguente.

Quota di 1/2 di usufrutto di box auto al piano primo sottostrada appartenente al fabbricato di cui sopra, in comune di Cartoceto (PU), via G. Bruno, snc, loc. Lucrezia – e identificato al N.C.E.U.:

Foglio 22 di Cartoceto (PU), particella 701, sub. 5, Cat. C/6, classe 1, consistenza 30 mq, piano S1, Rendita € 66,62; superficie catastale: 35 mq, indirizzo catastale: via San Paolo n.3 (meglio identificata come senza numero civico) ma errato in quanto risponde all’indirizzo reale di via Giordano Bruno snc) e comprendente utilità comuni (sub. 3 della stessa particella, meglio specificata come sopra).

Quota di 1/2 di usufrutto di abitazione di tipo civile ai piani terra, primo, secondo e primo sottostrada in comune di Cartoceto (PU), via Giordano Bruno, civ. 5, loc. Lucrezia – e identificato al N.C.E.U.:

Foglio 22 di Cartoceto (PU), particella 701, sub. 1, Cat. A/2, classe 2, Vani 6,5, piani T-1-2-S1, Rendita € 570,68; superficie catastale: totale 200 mq, totale escluse le aree scoperte: 200 mq, indirizzo catastale: via San Paolo n.3 (indicazione non corretta del numero civico), in quanto effettivamente identificabile nel n. 5 come giustamente indicato nell’elenco subalterni, comunque errato in quanto risponde all’indirizzo reale di via Giordano Bruno n.5, e comprendente, come dedotto dall’elenco subalterni, le utilità comuni (sub. 3 della stessa particella) quali beni comuni non censibili: “scivolo carrabile”, come riportato al paragrafo 2.1 seguente.

Intera piena proprietà di box auto al piano primo sottostrada in comune di Cartoceto (PU), via San Marco, snc, loc. Lucrezia, appartenente a edificio condominiale residenziale rispondente ai civv. 65 e 67 (salvo ulteriori) e identificato al N.C.E.U.:Foglio 12 di Cartoceto (PU), particella 842, sub. 24, Cat. C/6, classe 1, Consistenza: 29 mq, piano S1, Rendita € 64,40; superficie catastale: totale 33 mq, e comprendente, come dedotto dall’elenco subalterni, le utilità comuni (sub. 42 della stessa particella) quali beni comuni non censibili: “rampa d’accesso e scale dal PS1 al PT, passaggio carrabile al PS1, passaggio pedonale al PT”, come riportato al paragrafo 2.1 seguente.

indirizzo catastale: via San Marco, snc.

Intera piena proprietà di box auto al piano primo sottostrada in comune di Cartoceto (PU), via San Marco, snc, loc. Lucrezia, appartenente a edificio condominiale residenziale rispondente ai civv. 65 e 67 (salvo ulteriori) e identificato al N.C.E.U.:Foglio 12 di Cartoceto (PU), particella 842, sub. 25, Cat. C/6, classe 1, Consistenza: 44 mq, piano S1, Rendita € 97,71; superficie catastale: totale 41 mq, e comprendente utilità comuni (sub. 42 della stessa particella, meglio specificata come sopra).

indirizzo catastale: via San Marco, snc.

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	2 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



0. NOMINA DEL CTU E QUESITI RIVOLTI

In data 22/11/2022 il sottoscritto Ing. Alessandro Capozzi, con studio in Pesaro, via Lucio Accio, 45/5–tel.: 0721 403804, e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu, regolarmente iscritto all'ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Pesaro-Urbino al n°1271, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Pesaro, Dott. Lorenzo Pini – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – nella procedura esecutiva n°141/2022 a cui è seguito atto di giuramento con accettazione dell'incarico in data 28/11/2022. Nello stesso decreto del 22/11/2022 dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Pesaro, Dott. Lorenzo Pini, veniva stabilito che nella relazione di stima il CTU provveda:

1. all'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. ad 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 IVA, 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 senso, 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. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifici 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 caso verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	3 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



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 predisponendola 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle intestazioni 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 o 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 quadrato e il 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 del 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 l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi 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 e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	4 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



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. 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;

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 siano 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 comproprietari) non previsto dalla legge e 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 Il 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

E' stato disposto che il CTU invii copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 16/03/2023 e dispone che copia della relazione, epurata dei dati sensibili, venga inviata per posta elettronica, unitamente ai rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile al seguente indirizzo mail: procedure.pesaro@astalegale.net.

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	5 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



1. RELAZIONE

Nel fascicolo dei documenti (ex art. 567 c.p.c. 2° comma), tra gli altri, è presente quanto segue:

- Relazione notarile di cui all'ex art. 567, comma 2 c.p.c. a firma del notaio dott.sa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) del 14/09/2022 relativamente ai passaggi nel ventennio.
- Nota di trascrizione a seguito di iscrizione a ruolo per atto di pignoramento immobiliare promosso da Purple SPV srl di Conegliano (TV) del 21/07/2022 e della nota di trascrizione del Pignoramento del 05/08/2022, dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pesaro, Reg. Gen. 11540, Reg. Part. 7847, quale atto esecutivo o cautelare.
- Istanza di vendita di immobili pignorati promossa da Purple SPV srl di Conegliano (TV) per mezzo dell'avv. Renato Brualdi dello Studio Legale Associato Brualdi di Pesaro del 05/09/2022.
- Istanza di riunione parziale della presente procedura esecutiva alla E.I. 100/2022 R.G.E. già pendente avanti al Tribunale di Pesaro, presentata il data 28/09/2022 con la quale vengono stralciati dalla presente procedura alcuni immobili già oggetto di pignoramento.
- Ulteriore istanza di riunione parziale alla presente esecutiva della E.I. 123/2022 R.G.E. pendente avanti al Tribunale di Pesaro con la quale vengono stralciati dalla presente procedura ulteriori immobili già oggetto di pignoramento.

1.1. Svolgimento delle operazioni peritali

Visionato la documentazione in atti, si è proceduto effettuando gli accessi alle seguenti documentazioni, nonché svolto le operazioni peritali come segue:

Il giorno 06/12//2022 alle ore 15,30, come preannunciato in precedente comunicazione dell'avv. Eugenio Gabbianelli è stato effettuato sopralluogo alle unità immobiliari site in via Giordano Bruno n°3 e 5, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU) e di via San Marco snc (presso il fabbricato ai civv. 65-67, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU), tutti oggetto della presente perizia a cui erano presenti il custode dei beni, avv. Eugenio Gabbianelli, il sig. Lisotta Francesco per l'immobile di via Giordano Bruno n°3 e per gli immobili di via San Marco e sig. Lisotta Cristiano per il solo immobile di via Giordano Bruno n°5; nello specifico intervenendo, il sig. Lisotta Francesco quale esecutato e proprietario di 1/2 di usufrutto per l'immobile di via Giordano Bruno n°3, il sig. Lisotta Cristiano quale esecutato e proprietario di 1/2 di usufrutto per l'immobile di via Giordano Bruno n°5 e infine sig. Lisotta Francesco per gli immobili di via San Marco quale titolare di quote, rappresentante dell'impresa e liquidatore della società San Marco Holding srl in liquidazione, C.F.: 02304480417 ed esecutata e piena proprietaria degli immobili oggetto della presente procedura.

Si allegano i verbali di primo accesso e sopralluogo redatti nell'occasione (doc. 00.01, doc. 00.02 e doc. 00.03)

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	6 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



Le operazioni sono state condotte, effettuando un rilievo metrico e producendo documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno dei beni;

presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov.le di Pesaro – Territorio (Servizi catastali) in data 27/12/2022 per l'acquisizione di: visure storiche ventennali, planimetrie catastali, estratti di mappa, elaborati planimetrici ed elenco subalterni, ove presenti;

presso la Camera di Commercio delle Marche, sede di Pesaro in data 27/12/2022 per l'acquisizione della visura camerale storica della società eseguita San Marco Holding srl in liquidazione, P. IVA: 02304480417;

presso la stessa Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 29/12/2022 per l'ispezione ipotecaria con acquisizione dell'elenco sintetico delle formalità e delle singole note di trascrizione dettagliate;

in data 30/12/2022 si è effettuato un ulteriore sopralluogo all'esterno del fabbricato di via San Marco per acquisire ulteriore documentazione fotografica, nonché reperire i contatti con l'amministratrice del condominio, Geom. Manuela Tadei successivamente contattata per acquisire la documentazione condominiale inerente l'immobile oggetto di procedura, nonché il regolamento di condominio e le informazioni relative a eventuali lavori ordinari e/o straordinari già deliberati alla data corrente.

presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cartoceto, in data 30/12/2022 sono stati acquisiti i certificati contestuali anagrafico, di nascita, di cittadinanza, di residenza e stato di famiglia dei sigg. Lisotta Francesco e Lisotta Cristiano;

presso l'Ufficio Stato Civile del comune di Acqualagna (PU), previa precedente richiesta è stato acquisito in data 03/01/2023 l'estratto riassunto dell'atto di matrimonio del sig. Lisotta Cristiano;

presso l'Ufficio Servizi Demografici del comune di Pesaro, previa precedente richiesta è stato acquisito in data 09/01/2023 l'estratto riassunto dell'atto di matrimonio del sig. Lisotta Francesco;

presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cartoceto, in data 17/01/2023 è stata acquisita la documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare; in pari data, mediante contatto informale presso lo stesso Ufficio si è proceduto all'analisi della possibilità di attivare procedure di sanatoria delle difformità edilizie riscontrate e di cui alla risposta al successivo quesito 4.

Contestualmente e successivamente alle suddette operazioni ho provveduto ad elaborare i documenti reperiti e le risultanze dei rilievi effettuati.

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente con l'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed la formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	7 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



**necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione
estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale**

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima consistono in n°2 unità per civile abitazione oltre a n°1 box auto di pertinenza di una delle unità per civile abitazione e n°2 unità immobiliari (box auto) appartenenti a fabbricato condominiale differente dalle unità abitative di cui sopra; alle unità principali sono associate pertinenze e parti scoperte comuni, il tutto come meglio specificato nel seguito.

Le unità immobiliari abitative sono ubicate in comune di Cartoceto, in via Giordano Bruno, loc. Lucrezia ai civv. 3 e 5 entrambe costituenti un intero edificio bifamiliare, con la rampa e la corsia garage quale utilità comune a entrambe (entrambe le unità immobiliari dispongono di box auto esclusivo tuttavia uno di questi risulta accatastato come u.i. autonoma, mentre l'altro è inserito nella planimetria dell'unità residenziale principale); mentre le ulteriori due unità immobiliari a destinazione box auto si trovano in comune di Cartoceto, loc. Lucrezia, in via San Marco, snc e appartengono a un complesso condominiale situato ai civv. 65 e 67 (salvo ulteriori) della stessa via.

Ubicazione e identificazione catastale:

- Quota di 1/2 di usufrutto di abitazione con box auto esclusivo – nel seguito denominato **“Appartamento A”**:

Ubicato in comune di Cartoceto (PU), in via Giordano Bruno, civ. 3, loc. Lucrezia. Si tratta di una unità immobiliare a destinazione abitativa appartenente a un fabbricato bifamiliare e sviluppato ai piani terra, primo e secondo (sottotetto), oltre a un livello seminterrato destinato a box auto delle due u.i. del fabbricato, locali ripostiglio quali pertinenze delle unità immobiliari e corsia accesso e manovra dei box auto; al piano terra sono presenti aree scoperte esclusive delle rispettive unità immobiliari del fabbricato.

All'unità abitativa, con scoperto esclusivo, risulta di pertinenza un box auto con identificativo catastale (subalterno) autonomo.

Identificazione catastale:

Appartamento: Foglio 22 di Cartoceto (PU), particella 701, sub. 4, Cat. A/2, classe 3, Vani 6,5, piani T-1-2-S1, Rendita € 570,68, così come da visura storica ventennale (doc. 01.01); l'ultima planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio risale al 10/02/2003 (prot. n. 14816) a firma del geom. Pierlorenzo Tomassini della provincia di Pesaro e Urbino (doc. 01.02); il bene si sviluppa in senso altimetrico su tutti i livelli del fabbricato e confina (ai piani propri) da nord e in senso orario: sub. 1, via pubblica (via Giordano Bruno), particelle 619, 611, 510 e 509; al piano sottostante, per una porzione, confina con il sub. 5 di cui al seguito.

Box auto esclusivo: Foglio 22 di Cartoceto (PU), particella 701, sub. 5, Cat. C/6, classe 1, consistenza 30 mq, piano S1, Rendita € 66,62, così come da visura storica ventennale (doc. 01.03); l'ultima planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio risale al 10/02/2003 (prot. n. 14816) a firma del geom. Pierlorenzo Tomassini della provincia di Pesaro e Urbino (doc. 01.04); il bene confina, al piano proprio da nord e in senso orario, con: sub. 3 (scivolo

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	8 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



carrabile comune ad altra u.i. del fabbricato), sub. 4 (u.i. di cui lo stesso è pertinenza), pareti controterra e, al piano soprastante, ancora con il sub. 4.

Quanto sopra è altresì rappresentato in elaborato planimetrico (rif. deposito all'Agenzia del Territorio in data 10/02/2003, prot. n. 14816 a firma del geom. Pierlorenzo Tomassini (doc. 01.05), è disponibile l'elenco subalterni (doc. 01.06).

Alle unità immobiliari precedentemente identificate sono associate le seguenti utilità:

- o Foglio 22 di Cartoceto (PU), particella 701, sub. 3 (bene comune non censibile) – scivolo carrabile comune ai sub. 1-4-5.

La particella catastale 701 del foglio 22 in comune di Cartoceto (PU), sulla quale insistono i beni oggetto della presente perizia (sia il presente "Appartamento A", sia il successivo "Appartamento B" confina, a partire da nord-ovest e procedendo in senso orario, con la particella 509, altra particella illeggibile in mappa, part. 55 (ramo chiuso di viabilità aperta al pubblico), 619, 611 e 510, come riportato in estratto di mappa ottenuto presso la Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino – Ufficio Prov.le Territorio in data 27/12/2021, prot. PS0093044/2022) (doc. 01.07).

- Quota di 1/2 di usufrutto di abitazione con box auto esclusivo – nel seguito denominato **"Appartamento B"**:

Ubicato in comune di Cartoceto (PU), in via Giordano Bruno, civ. 5, loc. Lucrezia. Si tratta dell'u.i. a destinazione abitativa complementare all'unità precedente ("Appartamento A") del fabbricato bifamiliare e sviluppato ai piani terra, primo e secondo (sottotetto), oltre a un livello seminterrato destinato a box auto delle due u.i. del fabbricato, locali ripostiglio quali pertinenze delle unità immobiliari e corsia accesso e manovra dei box auto; al piano terra sono presenti aree scoperte esclusive delle rispettive unità immobiliari del fabbricato.

All'unità abitativa, con scoperto esclusivo, risulta di pertinenza un box auto privo di identificativo catastale (subalterno) autonomo in quanto incluso nella rappresentazione dell'abitazione.

Identificazione catastale:

Appartamento con box auto di pertinenza: Foglio 22 di Cartoceto (PU), particella 701, sub. 1, Cat. A/2, classe 3, Vani 6,5, piani T-1-2-S1, Rendita € 570,68, così come da visura storica ventennale (doc. 01.08); l'ultima planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio risale al 06/06/1996 (prot. n. xx00209) a firma del geom. Pierlorenzo Tomassini della provincia di Pesaro e Urbino (doc. 01.09); il bene si sviluppa in senso altimetrico su tutti i livelli del fabbricato e confina (ai piani propri) da nord-est e in senso orario: particella 509, altra particella illeggibile in mappa, part. 55 (ramo chiuso di viabilità aperta al pubblico), sub. 4 della stessa part. 701 (altra u.i. della presente procedura).

Alla unità immobiliare precedentemente identificata sono associate le seguenti utilità:

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1386_22_rt_0a.doc	ing. Alessandro Capozzi	Gen. 23	A	9 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				



- o Foglio 22 di Cartoceto (PU), particella 701, sub. 3 (bene comune non censibile)
– scivolo carrabile comune ai sub. 1-4-5.

Quanto sopra è altresì rappresentato in elaborato planimetrico (rif. deposito all'Agenzia del Territorio in data 10/02/2003, prot. n. 14816 a firma del geom. Pierlorenzo Tomassini (doc. 01.05), è disponibile l'elenco subalterni (doc. 01.06).

I confini della particella catastale 701 del foglio 22 in comune di Cartoceto (PU), sono già illustrati in descrizione di cui al precedente "Appartamento A", così come da allegato estratto di mappa ottenuto presso la Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino – Ufficio Prov.le Territorio in data 27/12/2021, prot. PS0093044/2022) (doc. 01.07)

- Intera e piena proprietà di box auto – nel seguito denominato "**Unità immobiliare C**":

Ubicato in comune di Cartoceto (PU), in via San Marco snc (appartenente al fabbricato situato ai civv. 65-67 salvo ulteriori), loc. Lucrezia.

Identificazione catastale:

Foglio 12 di Cartoceto (PU), particella 842, sub. 24, Cat. C/6, classe 1, Consistenza: 29 mq, piano S1, Rendita € 64,40; superficie catastale: totale 33 mq così come da visura storica ventennale (doc. 01.10); l'ultima planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio risale al 20/09/2006 (prot. PS0093355) a firma dell'arch. Davide Cecchi della provincia di Pesaro e Urbino (doc. 01.11); il bene è situato al piano primo sottostrada.

Quanto sopra è altresì rappresentato in elaborato planimetrico (rif. deposito all'Agenzia del Territorio in data 20/09/2009, prot. n. PS0093355 a firma dell'arch. Davide Cecchi (doc. 01.12), è disponibile l'elenco subalterni (doc. 01.13).

Alla unità immobiliare precedentemente identificata sono associate le seguenti utilità:

- o Foglio 12 di Cartoceto (PU), particella 842, sub. 42 (bene comune non censibile)
– rampa d'accesso e scale dal PS1 al PT, passaggio carrabile al PS1, passaggio pedonale al PT: comune ai sub. dall' 1 al 28 e 45.

Il bene confina, da nord-ovest e in senso orario: sub 42 (bcnc), sub. 23, terrapieno e sub. 25; al piano soprastante altre u.i. residenziali del fabbricato.

La particella catastale 842 del foglio 12 in comune di Cartoceto (PU), sulla quale insistono i beni oggetto della presente perizia confina, a partire da nord-ovest e procedendo in senso orario, con le particelle 1007 e 906, con la viabilità pubblica (via San Marco – già strada vicinale della Curvina) e infine la particella 884, come riportato in estratto di mappa ottenuto presso la Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino – Ufficio Prov.le Territorio in data 27/12/2022, prot. PS93053/2022) (doc. 01.14).

- Intera e piena proprietà di box auto – nel seguito denominato "**Unità immobiliare D**":

Ubicato in comune di Cartoceto (PU), in via San Marco snc (appartenente al fabbricato situato ai civv. 65-67 salvo ulteriori), loc. Lucrezia.

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	10 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



Identificazione catastale:

Foglio 12 di Cartoceto (PU), particella 842, sub. 25, Cat. C/6, classe 1, Consistenza: 44 mq, piano S1, Rendita € 97,71; superficie catastale: totale 41 mq così come da visura storica ventennale (doc. 01.15); l'ultima planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio risale al 20/09/2006 (prot. PS0093355) a firma dell'arch. Davide Cecchi della provincia di Pesaro e Urbino (doc. 01.16); il bene è situato al piano primo sottostrada.

Alla unità immobiliare precedentemente identificata sono associate le seguenti utilità:

- o Foglio 12 di Cartoceto (PU), particella 842, sub. 42 (bene comune non censibile) – rampa d'accesso e scale dal PS1 al PT, passaggio carrabile al PS1, passaggio pedonale al PT: comune ai sub. dall' 1 al 28 e 45.

Il bene confina, da nord-ovest e in senso orario: sub. 26, sub 42 (bcnc), sub. 24, terrapieno e sub. 27; al piano soprastante altre u.i. residenziali del fabbricato.

Quanto sopra è altresì rappresentato in elaborato planimetrico (rif. deposito all'Agenzia del Territorio in data 20/09/2009, prot. n. PS0093355 a firma dell'arch. Davide Cecchi (doc. 01.12), è disponibile l'elenco subalterni (doc. 01.13).

I confini della particella catastale 842 del foglio 12 in comune di Cartoceto (PU), sono già illustrati in descrizione di cui al precedente "Unità immobiliare C", così come da allegato estratto di mappa ottenuto presso la Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino – Ufficio Prov.le Territorio in data 27/12/2021, prot. PS0093044/2022) (doc. 01.14)

Da evidenziare che le planimetrie catastale degli immobili situati in via Giordano Bruno, civ. 3, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU), al NCEU: foglio 22 di Cartoceto (PU), particella 701, sub. 4 e 5 (box di pertinenza) non sono aggiornate allo stato di fatto; nello specifico si rilevano difformità, tra le altre, della distribuzione degli spazi interni, l'errata rappresentazione del portico antistante il fronte principale, l'errata rappresentazione al piano primo sottostrada della cantina (sub. 4) e del box adiacente (sub. 5); la rappresentazione di una finestra (anziché porta-finestra) sul retro al piano terra: tali discrepanze sono anche legate alle difformità dello stato di fatto rispetto a quanto risultante dai titoli autorizzativi presso l'UTC di Cartoceto e come meglio evidenziato in risposta al quesito specifico.

La planimetria catastale dell'immobile situato in via Giordano Bruno, civ. 5, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU), al NCEU: foglio 22 di Cartoceto (PU), particella 701, sub. 1 non è aggiornata allo stato di fatto; nello specifico si rilevano difformità, tra le altre, della distribuzione degli spazi interni, l'errata rappresentazione del portico antistante il fronte principale: le discrepanze sono anche legate alle difformità dello stato di fatto rispetto a quanto risultante dai titoli autorizzativi presso l'UTC di Cartoceto e come meglio evidenziato in risposta al quesito specifico.

La planimetria catastale dell'immobile situato in via San Marco snc (presso l'edificio ai civv. 65-67), loc. Lucrezia di Cartoceto (PU), al NCEU: foglio 12 di Cartoceto (PU), particella 842, sub. 24 è da ritenere aggiornata allo stato di fatto.

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	11 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



La planimetria catastale dell'immobile situato in via San Marco snc (presso l'edificio ai civv. 65-67), loc. Lucrezia di Cartoceto (PU), al NCEU: foglio 12 di Cartoceto (PU), particella 842, sub. 25 non è aggiornata allo stato di fatto; nello specifico si rileva unicamente la presenza di un tramezzo di divisione tra garage e cantina nella realtà non presente; tale discrepanza è legata alle difformità dello stato di fatto rispetto a quanto risultante dai titoli autorizzativi presso l'UTC di Cartoceto e come meglio evidenziato in risposta al quesito specifico.

2.2 Sommara 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 IVA, 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

Descrizione sommaria dei beni:

- Immobili di via San Marco snc, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU):

Si tratta di n°2 unità immobiliari a destinazione box auto ubicate al piano primo sottostrada di fabbricato condominiale residenziale ai civv. 65-67 della stessa via; le unità oggetto di procedura dispongono di spazi comuni di passaggio e manovra quali la rampa carrabile di accesso al livello sottostrada e scale e passaggi pedonali.

Il fabbricato nel suo complesso è sviluppato su due livelli fuori terra, oltre al piano primo sottostrada. L'intero fabbricato insiste su una particella catastale completamente delimitata fisicamente dagli altri lotti adiacenti mediante recinzioni a maglia sciolta su cordoli in calcestruzzo a separazione degli scoperti di pertinenza esclusiva delle u.i. residenziali dalle particelle confinanti, ad eccezione del fronte sulla viabilità pubblica sul quale prospettato alcuni posti auto.

In relazione alle unità immobiliari oggetto della presente stima, si tratta di n°2 box auto situati al piano primo sottostrada e sono caratterizzati da stesse finiture e stato di conservazione; unica differenza l'estensione della superficie che, nel caso dell'unità di maggiori dimensioni, comprende anche una cantina (ora resa un unico ambiente con il box auto).

I box oggetto della presente relazione sono accessibili dall'esterno mediante apposita rampa carrabile e sono localizzati, entrando dall'esterno, sul lato destro della corsia e corrispondono – sub. 25 e 24) rispettivamente al 4° e 5° box a partire dal termine della rampa nel piano sottostrada.

Al momento del sopralluogo le due unità erano vuote, la sola unità di maggiore estensione, corrispondente al sub. 25, si presentava non coerente con l'elaborato grafico progettuale ottenuto presso l'UTC di Cartoceto e con la planimetria catastale in quanto si presentava come un unico ambiente pur risultando divisa in box auto e cantina negli elaborati dell'UTC.

Entrambi i due box auto si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione e sono caratterizzati da finiture di livello tipico per la tipologia di immobili: pavimento in battuto di

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	12 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



cemento, pareti in blocchi o calcestruzzo armato tinteggiate (prive di intonaco) così come il soffitto. Entrambe sono dotate di basculante metallica di accesso e di predisposizione per l'impianto elettrico.

Lo stato di fatto è in parziale difformità con lo stato autorizzato, in termini di diversa distribuzione degli spazi interni, come meglio indicato in risposta al successivo quesito n°4 e rappresentato in documentazione fotografica (doc. 13.01, 13.02 e 13.03) e in elaborati grafici (doc. 13.04, 13.05 e 13.06), pertanto lo stato di fatto non è corrispondente allo stato urbanistico legittimato, il tutto verrà approfondito nella risposta al successivo quesito n°4.

- Immobili di via Giordano Bruno n°3 e 5, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU):

Si tratta di n°2 unità immobiliari a destinazione residenziale e dotate di relativi accessori entrambe appartenenti a un unico fabbricato residenziale bifamiliare completamente indipendente sviluppato su quattro livelli complessivamente, di cui un piano interrato (primo sottostrada); le unità immobiliari sono dotate di propri accessi autonomi dalla viabilità pubblica e appartengono a un fabbricato a destinazione residenziale sviluppato complessivamente su quattro livelli di cui tre fuori terra (piano strada, primo e secondo sottotetto e un livello primo sottostrada occupato dai garage e locali cantina). Di pertinenza di entrambe le unità immobiliari è compreso la rampa di accesso al piano garage e la corsia di manovra degli stessi (cat. catastale BCNC – bene comune non censibile), identificato al sub. 3 della spessa particella degli immobili oggetto di procedura.

Le due unità immobiliari appartengono a un intero fabbricato bifamiliare e sono del tutto speculari, salvo alcune caratterizzazioni di dettaglio e finiture.

In relazione al civ. 3: si tratta di un appartamento per civile abitazione in fabbricato bifamiliare sviluppato su tutti i livelli dello stabile e con accesso principale dalla viabilità pubblica, nonché di accesso secondario dal box auto al piano sottostrada e dispone di un portico antistante l'ingresso principale e di un ampio scoperto esclusivo totalmente delimitato e recintato su tutti i lati eccetto verso l'unità adiacente della stessa particella e oggetto della presente esecuzione.

L'appartamento è dotato di un ampio spazio per soggiorno, zona pranzo e cucina a vista al piano terra, di due camere, un ulteriore locale ripostiglio, un bagno e un disimpegno e un balcone al piano primo; al piano sottostrada si sviluppa un ulteriore bagno, un ripostiglio, un garage e un ampio locale cantina, ma allestito per funzioni abitative (e con inserimento di partizioni interne senza titolo autorizzativo), al piano sottotetto (da ritenere legittimato un volume tecnico non accessibile, ma solo ispezionabile), ma, al contrario, collegato con scala fissa, sono presenti un ampio locale soffitta, un ulteriore locale tecnico e un bagno (senza titoli legittimanti dal punto di vista urbanistico).

L'appartamento internamente si presenta in buone condizioni di conservazione e di finitura e dotato di impianti in pari condizioni e livello; in particolare il piano sottostrada appare (pur in assenza di adeguati titoli autorizzativi urbanistici) con livello di finitura e materiali paragonabili a

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	13 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



normali locali abitativi, oltre alla trasformazione del garage in ulteriore locale ripostiglio; analogamente il piano sottotetto, da ritenere quale volume solo ispezionabile, è stato reso accessibile dalla scala e realizzato un bagno, il tutto in assenza di adeguati titoli autorizzativi urbanistici.

Riguardo le caratteristiche e le finiture si ritiene siano riconducibili all'epoca di edificazione dell'edificio, di metà anni 2000, ma di ottimo livello qualitativo; in breve le pareti e i soffitti interni sono intonacati e tinteggiati di colorazione in tinte chiare, presenti rivestimenti in gres e marmo per il bagno principale, in gres per i restanti bagni e la cucina, le porte interne sono in legno, infissi in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento a persiana battente in legno di colore naturale, pavimenti in gres ai piani sottostrada, terra e sottotetto e in legno al piano primo e battiscopa in gres.

L'unità immobiliare dispone di n°2 camini di cui uno posizionato al piano terra e il secondo al piano primo sottostrada.

La pavimentazione della scala interna è sempre in gres, eccetto quella di accesso dal piano primo al sottotetto che ha pedate in legno.

Le aree esterne sono in parte pavimentate in gres (portico antistante, scala antistante l'ingresso principale e ampia area sul retro), in porfido (lastre o cubetti) per i marciapiedi sui fronti principale e laterali, le restanti sono a terreno vegetale con essenze (prato, cespugli e alberi).

In relazione al civ. 5: si tratta di un appartamento per civile abitazione di caratteristiche planimetriche del tutto analoghe all'unità immobiliare di cui al civ. 5, così come la distribuzione degli spazi interni dei piani terra e primo. Differenze più evidenti sono apprezzabili al piano sottotetto, rimasto un volume ispezionabile tramite botola di accesso mediante scala retrattile e allo stato grezzo e il piano sottostrada, dotato, per la gran parte, di finiture paragonabili ai locali abitativi e con la trasformazione del garage in locale ripostiglio, presenti altresì un bagno e una lavanderia.

Lo stato di conservazione e manutenzione è da ritenere buono.

Lo stato di fatto è in parziale difformità con lo stato autorizzato, in termini di diversa distribuzione degli spazi interni, come meglio indicato in risposta al successivo quesito n°4 e rappresentato in documentazione fotografica (doc. 13.01, 13.02 e 13.03) e in elaborati grafici (doc. 13.04, 13.05 e 13.06), pertanto lo stato di fatto non è corrispondente allo stato urbanistico legittimato, il tutto verrà approfondito nella risposta al successivo quesito n°4.

Operazioni esenti dall'imposta ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972:

richiamati i commi 8, 8-bis e 8-ter dello stesso art. 10 D.P.R. 633/1972, si evidenzia che sono considerati fabbricati strumentali per loro natura gli immobili appartenenti alle categorie catastali B, C, D, E, A/10.

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	14 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



Ne consegue che le due unità immobiliari di via Giordano Bruno nn°3 e 5, loc. Lucrezia di Cartoceto, di categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) non sono assimilabili a beni strumentali e pertanto rientrano in pieno nella casistica di esenzione da IVA, come anche dalle successive considerazioni.

Il fabbricato di via Giordano Bruno, snc – loc. Lucrezia di Cartoceto, di categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) peraltro, pur potendo, almeno in via teorica, risultare un bene strumentale, è da ritenere quale elemento pertinenziale dell'appartamento appartenente allo stesso fabbricato e in particolare al sub. 4 di via Giordano Bruno n°3.

I due fabbricati di via San, snc – loc. Lucrezia di Cartoceto, sono di categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) risultando pertanto un bene strumentale.

La disciplina tributaria relativa alla cessione di immobili strumentali per natura si differenzia se il cedente sia un soggetto privato o un soggetto Iva (p. es. una azienda).

Nel caso specifico l'immobile appartiene a un soggetto Iva.

L'art. 10, comma 8-ter del DPR n. 633/72 prevede che la cessione di immobili strumentali sia soggetto, in via generale, al regime di esenzione da IVA salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è soggetta a IVA in via obbligatoria e fermo restando la possibilità, per l'impresa cedente, di optare comunque per l'applicazione dell'IVA.

Il regime IVA obbligatorio si applica per cessioni di immobili strumentali effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica) entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori. (E' discriminante per l'obbligatorietà del regime IVA che si tratti di impresa che ha costruito / modificato il fabbricato con lo scopo di rivenderlo).

Nel caso specifico la ditta proprietaria, pur soggetto Iva, non è l'impresa costruttrice (precedente proprietario e costruttore: Immobiliare San Marco srl – C.F.: 02183620414) cedente all'attuale proprietario mediante atto di compravendita del 14/12/2007, comunque eccedente i 5 anni dall'ultimazione dei lavori, pertanto l'applicazione dell'IVA NON è obbligatoria.

Al di fuori del caso precedente (cessioni di immobili strumentali effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori o cessioni effettuate da qualsiasi altra impresa), la regola generale prevede la cessione di immobili strumentali in esenzione IVA (ex art. 10 comma 8-ter del DPR n. 633/72).

Per evitare la cessione in esenzione IVA e le sue conseguenze (applicazione del "pro-rata" agli acquisti degli ultimi 10 anni), è possibile optare per l'imponibilità IVA.

L'opzione per l'applicazione dell'IVA può essere richiesta, al momento della stipulazione del rogito notarile.

Quindi, nel caso si opti per il regime di IVA:

l'IVA se l'acquirente è un'altra impresa sarà applicata con il meccanismo del "reverse charge"

se l'acquirente è un privato l'IVA dovrà essere esposta in fattura.

In conclusione:

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	15 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



si ritiene che, per agevolare la vendita, convenga optare per il regime di esenzione dell'IVA.

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 senso, segnalandolo al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati;

Tutti gli immobili oggetto della presente procedura non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata né finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

2.3 Indicazione, 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

Gli immobili siti in via Giordano Bruno nn. 3 e 5, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU) oggetto della presente procedura sono stati edificati in forza della Concessione Edilizia n. 18 del 14/04/1987, pratica n.18, prot. 1162 ed eventuali varianti successive; il fabbricato di via San Marco, 65-67, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU), nel quale sono ubicati i due box auto auto oggetto di procedura è stato oggetto di "ristrutturazione e ampliamento di edificio esistente al fine di realizzare n°13 appartamenti" mediante Concessione Edilizia n. 63 del 18/11/2004 (pratica n. 61/2004, prot. 11433) e successive DIA pratica n°1245 del 30/06/2006, prot. n. 7180 e DIA pratica n° 1274 del 01/09/2006, prot. n. 9334, pertanto se ne deduce che tutti gli immobili sono stati realizzati o ristrutturati completamente in data successiva al 2 settembre 1967.

Nel tempo le unità immobiliari hanno subito trasformazioni successive, il tutto come meglio indicato in dettaglio nel successivo quesito 4 (paragrafo 2.4).

2.4 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. 6 giugno 2001, n. 380 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 caso verifichi, ai fini della istanza di condono che

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data Gen. 23	Revisione A	Pagina 16 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu					



l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Immobili di via Giordano Bruno nn. 3 e 5, loc. Lucrezia – Cartoceto (PU)

Regolarità urbanistica

La prima edificazione dell'intero fabbricato risale a epoca successiva al 1967; in particolare l'edificio è stato realizzato in forza alla Concessione Edilizia n. 18 del 14/04/1987, (pratica n.18, prot. 1162) (doc. 04.01) avente per oggetto: *“Costruzione di un fabbricato a n.2 appartamenti”*.

Successivamente è stata ottenuta Autorizzazione Edilizia n. 80 del 18/12/2002 (doc. 04.02) avente per oggetto: *“Per una diversa distribuzione interna, per la modifica di n. 2 aperture sul retro e per la realizzazione dell'impianto di riscaldamento presso il fabbricato di civile abitazione a due appartamenti sito a Lucrezia di Cartoceto in via G: Bruno n.3 e 5”*. E' stata concesso il Certificato di Agibilità o Abitabilità del 24/03/2003 (doc. 04.03). Per completezza si allegano gli elaborati grafici a corredo della Concessione Edilizia n. 18 del 14/04/1987 (doc. 04.04) e dell'Autorizzazione Edilizia n. 80 del 18/12/2002 (doc. 04.05). La particella sulla quale è edificato l'edificio è gravata da vincolo di inedificabilità (fatto salvo per l'edificio esistente) e destinazione d'uso a favore del Comune di Cartoceto, come da atto di costituzione di vincolo stipulato dal notaio Alberto de Martino di Fano – rep. n. 39446 del 12/05/1987 (doc. 04.06)

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cartoceto non sono emerse ulteriori titoli autorizzativi riconducibili alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Immobili di via San Marco snc (appartenenti al fabbricato di via San Marco nn. 65 e 67 (salvo altri), loc. Lucrezia – Cartoceto (PU)

La prima edificazione dell'intero fabbricato risale a epoca successiva al 1967; in particolare l'edificio è stato realizzato in forza alla Concessione Edilizia n. 63 del 18/11/2004, (pratica n.61/2004, prot. 11433) (doc. 04.07) avente per oggetto: *“Ristrutturazione e ampliamento di edificio esistente al fine di realizzare n.13 appartamenti”*. Successivamente è stata depositata D.I.A. - Dichiarazione di Inizio Attività n. 1245 del 30/06/2006 – prot. 7180 (doc. 04.08) avente per oggetto: *“Variante alla C.E. n. 63 del 18/11/2004 che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non muta la destinazione d'uso e la categoria edilizia dell'edificio, che non altera la sagoma e che non viola le eventuali prescrizioni contenute nella concessione”*.

Infine è stata depositata ulteriore D.I.A. - Dichiarazione di Inizio Attività n. 1274 del 01/09/2006 – prot. 9334 (doc. 04.09) avente pari oggetto della precedente DIA n. 1245 di cui sopra.

E' stata concesso il Certificato di Agibilità del 09/05/2007 (doc. 04.10). Per completezza si allegano gli elaborati grafici a corredo della D.I.A. - n. 1245 del 30/06/2006 (doc. 04.11) e della D.I.A. n. 1274 del 01/09/2006 – (doc. 04.12).

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cartoceto non sono emerse ulteriori titoli autorizzativi riconducibili alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	17 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



Da quanto rilevato al momento dei sopralluoghi e da quanto emerso dall'esame dei documenti relativi alle richiesta di titoli autorizzativi urbanistici e dal confronto con le planimetrie catastali, si è riscontrata la presenza **di difformità**.

Nello specifico, per gli **Immobili di via Giordano Bruno nn. 3 e 5, loc. Lucrezia – Cartoceto (PU)**, ritenuto che la documentazione raffigurante lo stato legittimato sia quella riconducibile ai titoli autorizzativi già precedentemente indicati, si rilevano alcune difformità tra lo stato legittimato e lo stato di fatto.

Per l'unità immobiliare al civ. 3 (sub. 4) a cui è associato il garage (sub. 5) si rileva una **diversa distribuzione degli spazi interni** ai vari livelli dell'unità immobiliare; in particolare al piano primo riguarda l'aggiunta di una spalletta nel bagno, nonché la maggior dimensione di questo sul vano scala interno, al **piano sottotetto** la presenza di tramezzi, oltre alla installazione di una scala che lo **trasforma da volume ispezionabile ad accessibile** e alla realizzazione di un bagno. Al piano primo sottostrada la diversa distribuzione degli spazi interni ha comportato una **riduzione della superficie del garage a vantaggio della restante cantina, peraltro allestita come locale abitabile**.

Per l'unità immobiliare al civ. 5 (sub. 1) che comprende anche il garage nello stesso subalterno si rileva una **diversa distribuzione degli spazi interni** ai vari livelli dell'unità immobiliare; in particolare al piano primo riguarda la modifica di tramezzi e porte interne tra camere e disimpegno, al piano seminterrato la creazione di nuovi tamponamenti per una ripartizione degli spazi interni.

Si rileva altresì il **cambio di destinazione d'uso** della porzione di piano primo sottostrada, già destinata a garage e cantina e trasformata in locali a varia destinazione (tendenzialmente abitativi) e correntemente utilizzati come tali.

Nella **rappresentazione planimetrica** del piano terra della Autorizzazione Edilizia n. 80 del 18/12/2002 **non sono rappresentati in modo corretto i portici antistanti gli ingressi principali delle due unità immobiliari ai civv. 3 e 5**, rispetto alla analoga rappresentazione del precedente titolo autorizzativo all'epoca della prima edificazione (Concessione Edilizia n. 18 del 14/04/1987).

Nello specifico, per gli **Immobili di via San Marco snc (appartenenti al fabbricato di via San Marco nn. 65 e 67 (salvo altri), loc. Lucrezia – Cartoceto (PU)**, ritenuto che la documentazione raffigurante lo stato legittimato sia quella riconducibile ai titoli autorizzativi già precedentemente indicati, si rileva la sola rappresentazione grafica della parete di divisione delle due unità rispondenti ai sub. 24 e 25 (entrambi oggetto della procedura) sia raffigurata sottile (spessore presunto di 10 cm anziché della misura presunta di 30 cm).

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	18 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



La sola unità immobiliare di cui al sub. 25 presenta una ulteriore difformità per una **diversa distribuzione degli spazi interni** e nello specifico consistente nell'assenza del tramezzo di divisione tra garage e ripostiglio (nello stato legittimato sono due ambienti separati e collegati da una porta interna, nella realtà il tramezzo non esiste).

In relazione alla planimetria catastale sono presenti le analoghe difformità con lo stato di fatto.

Possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed eventuali costi.

- Immobili di via Giordano Bruno nn. 3 e 5, loc. Lucrezia – Cartoceto (PU)

Sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e lo stato legittimato dal punto di vista urbanistico mediante la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cartoceto; tali difformità consistono principalmente nella trasformazione – cambio di destinazione d'uso – dell'intero garage in locali abitativi accessori (civ. 5) e in analoga trasformazione – cambio di destinazione d'uso – di una parte del garage in locali abitativi accessori, nella diversa distribuzione degli spazi interni, nella trasformazione del piano sottotetto da ispezionabile (mediante botola e scala retrattile) in locali accessori accessibili (solo civ. 3) mediante installazione di una scala fissa, realizzazione di un bagno e di un locale tecnico per impianti.

Per i diversi temi, sulla base di un confronto con l'Ufficio Tecnico comunale, si ritiene si debba procedere con diverse modalità.

In particolare, per le modifiche interne si ritiene siano applicabili gli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., pertanto sarà sufficiente attivare apposito strumento edilizio in sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Cartoceto ed effettuare il successivo aggiornamento delle planimetrie catastali per entrambe le u.i. dei civv. 3 e 5.

In relazione al cambio di destinazione d'uso totale (per il solo civ. 5) e parziale (per il solo civ. 3) dei garage di rispettiva pertinenza, dal momento che le superfici complessive sono state ridotte rispetto allo stato legittimato, sempre sulla base di un confronto informale con l'Ufficio Tecnico comunale, si ritiene che si debba procedere alla verifica della disponibilità degli standard di parcheggio secondo le disposizioni normative vigenti, più restrittive rispetto a quelle dell'epoca di edificazione del fabbricato, e di conseguenza, non si riuscirebbe a conseguire la superficie minima richiesta pari a 1 mq / 5 mc di fabbricato ai sensi delle NTC del Comune di Cartoceto, art. 13, comma 4, così come da variante del luglio 2016, di cui si riporta uno stralcio:

“4. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse (ad esclusione delle zone C.1 - residenziale di espansione privata con Piano Attuativo vigente) debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 5 mc. di costruzione, ricomprendenti della quantità di parcheggio privato già prescritto dall'art. 41 sexies della Legge 17/08/1942, n.ro 1150, e come modificato dal 2° comma dell'art. 2 della Legge 24/03/1989, n° 122. Identica quantità di parcheggio dovrà essere riservata anche in caso di ristrutturazione di edifici esistenti con incremento di unità immobiliari (da computarsi sulla volumetria effettivamente interessata dai lavori di modifica). Tali spazi dovranno essere computati con esclusione delle rampe d'accesso e delle parti in piano delle stesse sia di arrivo, che di partenza, che di

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	19 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



collegamento con la via pubblica. Per ogni unità immobiliare (ad esclusione delle zone C.1), dovranno comunque essere garantiti due posti macchina effettivi di cui almeno uno ricavato in superficie. I posti macchina da reperire in superficie, nel caso siano a diretto contatto con la viabilità antistante, al fine di garantirne un esclusivo utilizzo privato, dovranno essere realizzati perpendicolarmente all'asse stradale affinché all'occorrenza possano essere dotati di dispositivi che ne precludano l'accesso a terzi e dovranno avere dimensioni minime di m. 2,30 x 5,00. “

Ne consegue che si ritiene che i garage vadano ripristinati nello “*status quo ante*” in funzione dello stato legittimato.

Per entrambe le unità immobiliari (civv. 3 e 5) in aggiunta alle considerazioni precedenti, si ritiene che il **cambio di destinazione d'uso** del piano primo sottostrada non sia sanabile in quanto i locali non avrebbero i requisiti igienico-sanitari per ottenere l'agibilità come locali abitativi principali, pertanto si ritiene necessario effettuare il ripristino dello “*status quo ante*” in funzione dello stato legittimato e comunque smantellare gli allestimenti tipici di locali principali e ricondurre gli spazi a garage e cantine (eccetto quanto legittimamente autorizzato come accessori per l'abitazione: bagni, ripostigli, locali accessori, ecc.)

Il **cambio di destinazione d'uso** del piano sottotetto (per la sola unità di cui al civ. 3), sulla base di un confronto informale con l'Ufficio Tecnico comunale, si ritiene possa essere sanato ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., con apposita procedura da attivare mediante apposito strumento edilizio in sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Cartoceto e che prevede l'assoggettamento della maggiore consistenza acquisita al costo di costruzione in misura doppia a titolo di sanzione.

L'ammontare degli oneri derivanti dal costo di costruzione (ex Legge 28/01/1977, n.10 e D.M. 10/05/1977), in termini di ordine di grandezza, ammonta intorno a € 5-7000,00.

I costi indicativi stimati per le regolarizzazioni suddette – da ricondurre per competenza all'unità immobiliare oggetto di procedura – sono i seguenti:

- Immobili di via Giordano Bruno n. 3, loc. Lucrezia – Cartoceto (PU)

€ 3500,00 circa per le spese tecniche di redazione di documentazione autorizzativa comunale

€ 1000,00 di sanzione per la sanatoria

€ 800,00 circa per l'aggiornamento della planimetria catastale

€ 10000,00 per opere di ripristino dello stato legittimato (garage e piano sottotetto)

€ 6000,00 quale costo di costruzione (Comune di Cartoceto) per cambio di destinazione d'uso del sottotetto.

Complessivamente: € 21300,00 ca.

- Immobili di via Giordano Bruno n. 5, loc. Lucrezia – Cartoceto (PU)

€ 3000,00 circa per le spese tecniche di redazione di documentazione autorizzativa comunale

€ 1000,00 di sanzione per la sanatoria

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	20 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



€ 800,00 circa per l'aggiornamento della planimetria catastale

€ 7500,00 per opere di ripristino dello stato legittimato (garage e piano sottotetto)

Complessivamente: € 12300,00 ca.

- Immobili di via San Marco snc (appartenenti al fabbricato di via San Marco nn. 65 e 67 (salvo altri), loc. Lucrezia – Cartoceto (PU)

Sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e lo stato legittimato dal punto di vista urbanistico mediante la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cartoceto; tali difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni per la mancanza della divisione tra il garage e un locale ripostiglio adiacente.

Per ripristinare la piena corrispondenza tra lo stato legittimato e lo stato di fatto si ritiene si possa procedere più semplicemente effettuando il ripristino dello "status quo ante" in funzione dello stato legittimato e nello specifico la realizzazione della parete e della porta di collegamento tra i due locali con un costo indicativo certamente inferiore all'attivazione di una sanatoria.

I costi indicativi stimati per l'esecuzione delle opere indicate sono i seguenti:

Realizzazione di nuova parete in materiale REI 120 (o secondo le specifiche di cui al Certificato di Prevenzione Incendi dell'intera autorimessa condominiale) (14 mq ca.) € 600,00 ca.

Tinteggiatura su entrambe le facce della parete (28 mq ca.) € 200,00 ca.

Fornitura e posa di nuova porta tagliafuoco su nuova parete € 400,00 ca.

In caso di attivazione della procedura in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., sarà necessario attivare apposito strumento edilizio in sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Cartoceto previa verifica della compatibilità (ed eventuale aggiornamento) del Certificato di Prevenzione Incendi dell'intera autorimessa condominiale ed effettuare il successivo aggiornamento delle planimetrie catastali.

I costi indicativi stimati per le regolarizzazioni indicate sono i seguenti:

€ 3000,00 circa per le spese tecniche di redazione di documentazione autorizzativa comunale e verifica del Certificato di Prevenzione Incendi

€ 1000,00 di sanzione per la sanatoria

€ 500,00 circa per l'aggiornamento della planimetria catastale

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

L'oggetto della presente perizia è costituito da n°2 unità immobiliari di categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile) e n°1 unità immobiliare di cat. Catastale C/6 associata a una delle u.i. A/2 precedenti e ulteriori n°2 unità immobiliari di categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - senza fine di lucro) con aree scoperte di pertinenza esclusiva (immobili di via Giordano Bruno civv. 3 e 5) e classificate al catasto fabbricati pertanto, trattandosi di fabbricati, non viene allegato il certificato di destinazione urbanistica.

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data Gen. 23	Revisione A	Pagina 21 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu					



2.6 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 predisponendola 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 ostantive

Per l'esatta identificazione catastale si rimanda ai contenuti della risposta al quesito n°1 al paragrafo 2.1 precedente.

Si richiama altresì la presenza di alcune utilità di parti comuni riconducibili alle diverse unità immobiliari oggetto di procedura e nello specifico:

Per gli immobili di via Giordano Bruno, 3 e 5, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU):

- o Foglio 22 di Cartoceto (PU), particella 701, sub. 3 (bene comune non censibile) – scivolo carrabile comune ai sub. 1-4-5 (doc. 01.06).

Per gli immobili di via San Marco snc, (ma appartenenti al fabbricato ai civv. 65-67), loc. Lucrezia di Cartoceto (PU):

- o Foglio 12 di Cartoceto (PU), particella 842, sub. 42 (bene comune non censibile) – rampa d'accesso e scale dal PS1 al PT; passaggio carrabile al PS1, passaggio pedonale al PT comune ai sub. Dall' 1 al 28 e sub. 45 (doc. 01.13).

In relazione alla esatta rispondenza dei dati identificativi delle unità immobiliari nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, si rileva quanto segue:

- immobile: Foglio 22 di Cartoceto (PU), particella 701, sub. 1, Cat. A/2, in visura catastale riportato in modo errato l'indicazione del numero civico (n. 3) anziché n.5 effettivo, in elenco subalterni riportato correttamente il civ. 5, in planimetria catastale riportato correttamente la toponomastica (via Giordano Bruno), ma non indicato alcun numero civico; nell'atto di pignoramento è riportato erroneamente via San Paolo, senza alcun numero civico.
- immobili: Foglio 22 di Cartoceto (PU), particella 701, sub. 4 e 5, rispettivamente Cat. A/2 e C/6, in visura catastale riportato correttamente l'indicazione del numero civico (n. 3) attribuito a entrambe le unità (più propriamente il sub. 5 è privo di numero civico, pur risultando associabile all'unità immobiliare di cui al civ.3, in elenco subalterni riportato correttamente il civ. 3 per il sub. 4 e snc per il sub. 5, così come nelle rispettive planimetrie catastali; nell'atto di pignoramento è riportato erroneamente via San Paolo, senza alcun numero civico per entrambe le unità immobiliari.

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data Gen. 23	Revisione A	Pagina 22 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu					



- immobili: Foglio 12 di Cartoceto (PU), particella 842, sub. 24 e 25, Cat. C/6: sono privi di numero civico (correttamente indicato nei documenti catastali), ma non specificato in forma esplicita nell'atto di pignoramento.

Come specificato più in dettaglio in precedente paragrafo 2.4 in risposta al quesito n°4 si evidenzia che le difformità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto derivano da difformità tra lo stato legittimato e lo stesso stato dei luoghi pertanto si ritiene che preliminarmente all'aggiornamento delle planimetrie catastali, si debba procedere all'ottenimento dei titoli di legittimazione in sanatoria attivando le relative procedure presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Cartoceto.

2.7 Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agazia 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

Sulla scorta della documentazione dell'Agazia del Territorio si può affermare che all'atto del Verbale di Pignoramento del 21/07/2022 e della nota di trascrizione del Pignoramento del 05/08/2022, Reg. Gen. 11540, Reg. Part. 7847, **ciascuna parte esecutata era intestataria di uno o più immobili** oggetto di Esecuzione, come meglio descritto nel seguito.

In particolare, per gli immobili di via San Marco snc (appartenenti al fabbricato ai civv. 65-67 salvo ulteriori), loc. Lucrezia di Cartoceto (PU), rif. catastali: foglio 12 di Cartoceto (PU), particella 842, sub. 24 e 25 la parte esecutata – individuata nella società **San Marco Holding srl** in liquidazione – P. IVA: 02304480417 risultava unica intestataria della piena proprietà non figurando alcun comproprietario indiviso: amministratori e liquidatori, entrambi nominati in data 21/09/2022, figurano i sigg. Lisotta Francesco, res. In via Giordano Bruno, 3 loc. Lucrezia di Cartoceto, nato a Fano il 17/03/1973, C.F.: LST FNC 73C17 D488P e Strika Mirko, res. In via Morganti, 3 – Fano (PU), nato a Fano il 21/04/1969, C.F.: STR MRK 69D21 D488L.

Per gli immobili di via G. Bruno, 3 (con box auto di pertinenza snc), rif. catastali: Foglio 22 di Cartoceto (PU), particella 701, sub. 4 e 5, la parte esecutata - sig. **Lisotta Francesco**, res. In via Giordano Bruno, 3 loc. Lucrezia di Cartoceto, nato a Fano il 17/03/1973, C.F.: LST FNC 73C17 D488P – risultava intestatario del diritto di usufrutto per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni risultando comproprietario insieme a:

- Giommi Romina, C.F.: GMM RMN 77H57 G479R, nata a Pesaro il 17/06/1977: intestatario del diritto di usufrutto per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	23 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



- Lisotta Alessandro, C.F.: LST LSN 12E04 D488B, nato a Fano (PU) il 04/05/2012: intestataro della nuda proprietà per 1/2.
- Lisotta Enrico, C.F.: LST NRC 98S12 D488P, nato a Fano (PU) il 12/11/1998: intestataro della nuda proprietà per 1/2.

Tutti i comproprietari appartengono al nucleo familiare dell'esecutato Lisotta Francesco.

Per gli immobili di via G. Bruno, 5, rif. catastali: Foglio 22 di Cartoceto (PU), particella 701, sub. 1, la parte eseguita sig. **Lisotta Cristiano**, res. In via Giordano Bruno, 5 loc. Lucrezia di Cartoceto, nato a Fano il 22/01/1971, C.F.: LST CST 71A22 D488E – risultava intestataro del diritto di usufrutto per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni risultando comproprietario insieme a:

- Lucciarini Claudia, C.F.: LCC CLD 71L55 L500H, nata a Urbino il 15/07/1971: intestataro del diritto di usufrutto per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.
- Lisotta Alice, C.F.: LST LCA 07S60 L500A, nato a Urbino (PU) il 20/11/2007: intestataro della nuda proprietà per 1/2.
- Lisotta Andrea, C.F.: LST NDR 96D28 L500X, nato a Urbino (PU) il 28/04/1996: intestataro della nuda proprietà per 1/2.

Tutti i comproprietari appartengono al nucleo familiare dell'esecutato Lisotta Cristiano.

(si vedano in tal senso i documenti allegati e già richiamati al precedente paragrafo 2.1).

Gli immobili risultanti in comproprietà (immobili di via G. Bruno) non risultano divisibili in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, pertanto non può essere predisposta una bozza di progetto di divisione.

2.8 Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle intestazioni 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 o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

- Immobili di via Giordano Bruno n°3 e 5, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU) (N.C.E.U.: fg. 22, part. 701, sub. 1, 4 e 5):

Da specifica ispezione ipotecaria si è acquisito l'elenco sintetico delle trascrizioni relative rispettivamente all'unità di cui al sub. 1 (doc. 08.04) e ai sub. 4 e 5 (doc. 08.05) da cui emergono le seguenti note:

Atto di compravendita del notaio Alberto De Martino di Fano del 26/07/1996, rep. 88051, trascritto a Pesaro il 06/08/1996 al n° 4569 R.P. Lisotta Osvaldo cede la proprietà dei sub. 1, 2

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	24 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



(poi 4 e 5) e sub. 3 a Lisotta Cristiano (sub. 1 e sub. 3), Lisotta Francesco (sub. 2 e 3) riservandosi il diritto di usufrutto sui sub. 1 e 2 (doc. 08.05 bis)

Iscrizione di ipoteca del 07/10/2003, R.P. n° 3169, R.G. n° 14278 da pubblico ufficiale Marcheriscossioni spa, rep. 467/2003 del 03/10/2003 per ipoteca legale derivante da art. 77 DPR 602/73: con annotazione n. 2538 del 05/11/2003 risulta la cancellazione totale.

In data 11/07/2008 si è attivata la riunificazione dell'usufrutto per causa di morte di Lisotta Osvaldo – Voltura n. 305.1/2008 – pratica PS0217743 in atti dal 14/01/2009 (sub. 1) e Voltura n. 3822.1/2008 – pratica PS0217742 in atti dal 24/05/2012.

Per il solo sub. 1 (u.i. di via G. Bruno n. 5): Atto di donazione tra vivi del notaio Massimo Spinazzola di Fano, rep. 34321/10004 del 05/06/2012, trascritto a Pesaro il 08/06/2012 al n° 3693, R.G. n° 5752 in cui Lisotta Cristiano cede la quota di 1/2 di usufrutto a Lucciarini Claudia e le quote di 1/2 ciascuno di nuda proprietà rispettivamente a Lisotta Andrea e Lisotta Alice. L'atto comprende anche la porzione di parti comuni dell'intero fabbricato quale il bcnc (fg. 22, part. 701, sub. 3): scivolo carrabile (doc. 08.06).

Per i soli sub. 4 e 5 (u.i. di via G. Bruno n. 3): Atto di donazione tra vivi del notaio Massimo Spinazzola di Fano, rep. 34320/10003 del 05/06/2012, trascritto a Pesaro il 08/06/2012 al n° 3692, R.G. n° 5751 in cui Lisotta Francesco cede la quota di 1/2 di usufrutto a Giommi Romina e le quote di 1/2 ciascuno di nuda proprietà rispettivamente a Lisotta Enrico e Lisotta Alessandro. L'atto comprende anche la porzione di parti comuni dell'intero fabbricato quale il bcnc (fg. 22, part. 701, sub. 3): scivolo carrabile (doc. 08.07).

Immobili di via Giordano Bruno n°3 e 5, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU) (N.C.E.U.: fg. 22, part. 701, sub. 1, 4 e 5), sono altresì gravati dalla seguente formalità:

- Iscrizione del 20/09/2021 – Registro Particolare 1894, R.G. 12851, del Tribunale di Pesaro del 27/08/2021, repertorio 857 derivante da decreto ingiuntivo a favore di Purple SPV srl di Conegliano (TV) (doc. 08.08).
- Trascrizione contro per pignoramento del 05/08/2022 – Registro Particolare 7847, R.G. 11540 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pesaro, repertorio 2429 del 21/07/2022 quale atto esecutivo o cautelare per pignoramento di immobili. (doc. 08.09).

L'edificio di via G. Bruno n°3 e 5, Lucrezia di Cartoceto (PU), per quanto è stato possibile apprezzare dalle evidenze, è sprovvisto di amministratore di condominio e non vi sono, di conseguenza, vincoli e/o oneri di natura condominiale fino anche a spese già deliberate o già sostenute e risultanti insolute. Restano gli obblighi derivanti dalla gestione delle parti comuni (scivolo carrabile corrispondente al sub. 3).

Dalle ispezioni documentali sono emersi diritti di usufrutto come da risultanze documentali e già evidenziato in dettaglio; non sono emerse sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive..

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	25 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



- Immobili di via San Marco snc, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU) ubicati presso fabbricato condominiale ai civv. 65-67 (NCEU: fg. 12, part. 842, sub. 24 e 25):

Entrambi gli immobili oggetto della presente procedura (sub. 24 e sub. 25) – piena proprietà – risultano pervenuti mediante atti precedenti al ventennio antecedente il pignoramento e in particolare, dall'elenco sintetico delle formalità (doc. 08.10) si evincono le seguenti note riguardanti la part. 711, fg. 12 di Cartoceto (PU) prima e durante l'edificazione del fabbricato a cui appartengono le u.i. oggetto della presente procedura.

Le formalità significative sono:

- Trascrizione di scrittura privata – atto unilaterale d'obbligo edilizio con sottoscrizione autenticata del 04/01/2005 – Registro Particolare 54, R.G. 70 pubblico ufficiale Alberto De Martino, repertorio 99546 del 06/12/2004 nel quale i sigg. Roscini Even e Roscini Manlio ciascuno per la quota di 1/2 sottopongono a vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Cartoceto l'intera estensione dell'area presa in considerazione ai fini della determinazione della cubatura e della superficie coperta esclusa l'area di sedime del fabbricato e sottopongono a vincolo di destinazione d'uso l'immobile di cui al permesso di costruire n. 63 del 18/11/2004 (doc. 08.11).
- Atto di compravendita del notaio Alberto De Martino di Fano del 31/12/2004, rep. 99710, trascritto a Pesaro il 13/01/2005 al n° 273 R.P, R.G. 499 in cui la Immobiliare San Marco srl acquisisce la proprietà dai sigg. Roscini Even e Roscini Manlio (doc. 08.12)
- Trascrizione contro per ipoteca volontaria del 13/01/2005 – Registro Particolare 161, R.G. 500 del notaio Alberto De Martino di Fano del 31/12/2004, rep. 99711/23707, trascritto a Pesaro il 13/01/2005. (doc. 08.13).

L'ipoteca di cui all'ultima nota precedente riguardava l'intero fabbricato, mentre successivamente sono seguite una serie di restrizioni parziali, in una delle quali sono comprese le u.i. oggetto della presente procedura (sub. 24 e 25).

Per quanto riguarda in modo specifico le unità di cui ai sub. 24 e 25, risultano le seguenti formalità (doc. 08.14):

- Annotazione per restrizione di ipoteca del 24/08/2007 – Registro Particolare 3304, R.G. 14257 del notaio Alberto De Martino di Fano del 31/10/2006, rep. 103326, comprendente, tra le altre, anche i sub. 24 e 25. (doc. 08.15).
- Atto di compravendita del notaio Massimo Spinazzola di Fano del 14/12/2007, rep. 25960/4992, trascritto a Pesaro il 09/01/2008 al n° 304 R.P, R.G. 499 in cui la società Immobiliare San Marco srl con sede in Fano cede la proprietà alla società San Marco Holding srl con sede in Fano (doc. 08.16)
- Trascrizione contro per ipoteca volontaria del 21/05/2013 – Registro Particolare 880, R.G. 5432 del notaio Massimo Spinazzola di Fano del 35588/10874 del 16/05/2013 a garanzia di mutuo e a favore di Banca Suasa – Credito Cooperativo – soc. coop. (doc. 08.17).

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	26 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



Immobili di via San Marco, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU) (N.C.E.U.: fg. 22, part. 701, sub. 1, 4 e 5), sono altresì gravati dalla seguente formalità:

- Iscrizione del 20/09/2021 – Registro Particolare 1894, R.G. 12851, del Tribunale di Pesaro del 27/08/2021, repertorio 857 derivante da decreto ingiuntivo a favore di Purple SPV srl di Conegliano (TV) (doc. 08.08).
- Trascrizione contro per pignoramento del 05/08/2022 – Registro Particolare 7847, R.G. 11540 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pesaro, repertorio 2429 del 21/07/2022 quale atto esecutivo o cautelare per pignoramento di immobili. (doc. 08.09).

Le unità immobiliari di via San Marco, loc. Lucrezia di Cartoceto (ubicate presso fabbricato di cui ai civv. 65-67) oggetto di procedura appartengono a un fabbricato condominiale denominato "Condominio San Marco" che è dotato di amministratrice di condominio identificata nel professionista Geom. Manuela Tadei, di conseguenza vi sono, i vincoli e/o oneri di natura condominiale che scaturiscono dal vigente regolamento di condominio (doc. 08.02), ed annesso tabelle millesimali (doc. 08.03) fino anche a spese già deliberate o già sostenute e risultanti insolute e di cui al successivo paragrafo 2.11 (in risposta al quesito n°11).

Dalle ispezioni documentali non sono emersi diritti di usufrutto così come neppure la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive.

Relazione notarile di cui all'ex art. 567, comma 2 c.p.c. a firma del notaio dott.sa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) del 14/09/2022, già in atti (doc. 08.01).

2.9 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 quadrato e il 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 del possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Per il calcolo del valore di stima degli immobili oggetto di procedura si procede applicando i criteri di seguito evidenziati.

Calcolo della superficie commerciale

Agli effetti della valutazione che farà seguito, per il calcolo delle consistenze, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	27 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



dicembre 1996, n. 662” come richiamato anche dalle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate.

Agli effetti della stima che farà seguito, si è valutata la consistenza reale dell’immobile mediante la misura della Superficie Esterna Lorda (SEL) secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Determinazione del più probabile valore di mercato.

Il procedimento applicato per la determinazione del valore di mercato dell’immobile descritto si basa sulla stima monoparametrica conseguente a indagini specifiche di mercato e su informazioni del mercato immobiliare della zona, considerato inoltre il momento di particolare difficoltà per le compravendite immobiliari, le condizioni di conservazione e manutenzione e il grado di commerciabilità del bene oggetto di perizia.

Si è esaminato inoltre il valore specifico dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dalla banca dati dell’Agenzia del Territorio per le zone significative degli immobili oggetto di procedura, nonché il borsino immobiliare.

In ultimo si è condotta una analisi dei comparativi significativi ottenendo un valore unitario di mercato che, con la consistenza commerciale e previa applicazione degli adeguamenti e delle correzioni della stima ritenute necessarie in considerazione della situazione specifica degli immobili oggetto di procedura, permette di definire il probabile valore di mercato di ciascuno degli immobili oggetto di stima.

- Immobili di via San Marco snc, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU)

Si è esaminato il valore specifico dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dalla banca dati dell’Agenzia del Territorio con aggiornamento al 1° semestre 2022 (dati più recenti a disposizione) per il comune di Cartoceto, zona E1, Suburbana/LUCREZIA - RESIDENZIALE (alla quale è riconducibile quella degli immobili oggetto della presente procedura), per la tipologia di abitazioni civili e in stato di conservazione “normale”: le quotazioni di mercato indicano valori minimi di € 1050,00 e massimi di € 1350,00 / mq, ma non sono indicate quotazioni specifiche per box auto e posti auto. Il borsino immobiliare (aggiornamento febbraio 2022) per la zona di Lucrezia residenziale del comune di Cartoceto fornisce, per box auto e autorimesse, valori minimi di € 459,00/mq, medi di € 561,00/mq e di € 662,00/mq, con sostanziale allineamento tra i valori minimi delle due fonti applicando il coefficiente 0,5 ai valori residenziali indicati dell’OMI in congruenza con il coefficiente di ponderazione dato dalle indicazioni del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 per box auto.

Analisi dei comparativi significativi: data l’assenza sul mercato di soli box auto si è preso a riferimento u.i. sul mercato in comune di Fano e si cita (solo per ulteriore elemento) la presenza di box auto in altra procedura di esecuzione immobiliare in comune di Fossombrone.

- Comparativo 1:

Tipo di fonte: agenzia immobiliare – Data: febbraio 2023

Descrizione: box auto di 18 mq, al piano primo sottostrada di palazzina condominiale; ottime condizioni generali

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	28 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



Indirizzo: via Basilicata, 4 – Fano (PU)

Superfici commerciali: 18 mq – Prezzo richiesto: € 22.500 (pari a ca. € 1250/mq)

Sconto trattativa: (stimato) 5-8%

Prezzo finale (stimato in arrotondamento): € 21.000

- Comparativo 2:

Tipo di fonte: agenzia immobiliare – Data: febbraio 2023

Descrizione: box auto di 16 mq, in palazzina condominiale; buone condizioni generali

Indirizzo: Via Bucci, 15 – Fano (PU)

Superfici commerciali: 16 mq – Prezzo richiesto: € 23.000 (pari a € 1440/mq)

Sconto trattativa: (stimato) 10%

Prezzo finale (stimato in arrotondamento): € 20.500

- Comparativo 3:

Tipo di fonte: agenzia immobiliare – Data: febbraio 2023

Descrizione: box auto di 25 mq, al piano primo sottostrada di palazzina condominiale; ottime condizioni generali.

Indirizzo: via XXVII strada, 1 – loc. Bellocchi, Fano (PU)

Superfici commerciali: 25 mq – Prezzo richiesto: € 20.000 (pari a € 800/mq)

Sconto trattativa: (stimato) 5%

Prezzo finale (stimato in arrotondamento): € 19.000

- Comparativo 4 (Esecuzione Immobiliare n. 62/2017 – Tribunale di Urbino):

Tipo di fonte: Tribunale di Urbino – Data: 07/02/2019 (data perizia)

Descrizione: serie di box auto singoli in palazzina di recente realizzazione..

Indirizzo: piazzale Montessori, 3 – Fossombrone (PU)

Superfici commerciali: varie taglie da poco più di 20 mq a oltre 35 mq – Prezzo richiesto: € 700,00/mq (valore di perizia)

Il valore unitario di riferimento per gli immobili di via San Marco snc (presso il fabbricato ai civv. 65-67), loc. Lucrezia di Cartoceto (PU), di cui alle tabelle nel seguito, scaturisce dalla valutazione di una serie di elementi in relazione agli immobili oggetto di stima, quali l'appartenenza a un fabbricato di recente realizzazione e in buone condizioni di conservazione e manutenzione a fronte di una zona nella quale la presenza di parcheggi su spazi pubblici è elevata e il taglio elevato delle unità oggetto di procedura rispetto agli standard funzionali per la tipologia di box auto.

Sub. 24 – Il valore commerciale per la piena proprietà si ottiene dalla seguente tabella:

Descrizione	Sup. [mq]	coeff.	Sup. comm. [mq]
Sub. 24 – box auto al piano primo sottostrada			
Box auto	33,0	0,5	16,5

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	29 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



Superficie commerciale complessiva [mq]	16,5
Valore di riferimento [€/mq]	€ 1.150,00
Valore commerciale	€ 18.975,00

Tenuto in considerazione l'assenza di garanzia per vizi e difetti si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo del 5% pari a € 950,00 circa comportando, di conseguenza si ottiene il valore di stima:

In arrotondamento € 18.000,00

Sub. 25 – Il valore commerciale per la piena proprietà si ottiene dalla seguente tabella:

Descrizione	Sup. [mq]	coeff.	Sup. comm. [mq]
Sub. 25 – box auto e cantina al piano primo sottostrada			
Box auto e cantina	49,0	0,5	24,5
Superficie commerciale complessiva [mq]			24,5
Valore di riferimento [€/mq]			€ 1.150,00
Valore commerciale			€ 28.175,00

In considerazione delle *difformità* rilevate e delle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del comune di Cartoceto in modalità informale, si ritiene congruo penalizzare la valutazione precedente in funzione degli oneri e delle attività necessarie per la regolarizzazione dello stato dei luoghi (ripristino dello stato legittimato).

Richiamando le considerazioni analitiche del precedente quesito n°4, si riassumono i costi complessivi stimati in € 1200,00 circa, tenuto in ulteriore considerazione l'assenza di garanzia per vizi e difetti si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo del 5% pari a € 1400,00 circa comportando, di conseguenza un deprezzamento complessivo della quotazione indicata quantificabile in arrotondamento in: € 2.600,00 circa.

In arrotondamento € 25.500,00

- Immobili di via Giordano Bruno n. 3 e 5, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU)

Tenuto conto dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (già richiamata in dettaglio in precedenza) e integrato i dati con il borsino immobiliare (aggiornamento febbraio 2022) per la zona di Lucrezia residenziale del comune di Cartoceto la cui banca dati fornisce i seguenti valori: per abitazioni civili in stabili di prima fascia (superiore alla media), valori minimi di € 1192,00/mq, medi di € 1323,00/mq e di € 1454,00/mq con sostanziale allineamento tra le due fonti con il massimo dell'OMI e medio del Borsino per gli stabili di fascia superiore alla media, alla quale possono essere assimilati i beni oggetto della presente procedura.

Quanto sopra oltre a quelli per i box e autorimesse già indicati e nuovamente riportati: valori minimi di € 459,00/mq, medi di € 561,00/mq e di € 662,00/mq, sempre con sostanziale

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	30 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



allineamento tra i valori minimi delle due fonti applicando il coefficiente 0,5 ai valori residenziali indicati dell'OMI in congruenza con il coefficiente di ponderazione dato dalle indicazioni del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 per box auto.

Analisi dei comparativi significativi:

- Comparativo 1:

Tipo di fonte: agenzia immobiliare – Data: settembre 2021

Descrizione: casa a schiera in buono stato, di mq 60 al piano su quattro livelli, composta da ingresso scoperto privato, al piano rialzato soggiorno, cucina abitabile con accesso al giardino privato sul retro di mq 28, balconi, al piano primo disimpegno e tre camere da letto di cui due matrimoniali, bagno, balconi, piano sottotetto vano unico e servizio, piano seminterrato con garage, ampia cantina e lavanderia. Buone condizioni generali, infissi con zanzariere.

Indirizzo: Via Villa Adanti, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU)

Superfici commerciali: 195 mq – Prezzo richiesto: € 250.000 (pari a ca. € 1280/mq)

Sconto trattativa: (stimato) 5-6%

Prezzo finale (stimato in arrotondamento): € 235.000

- Comparativo 2:

Tipo di fonte: agenzia immobiliare – Data: gennaio 2023

Descrizione: casa a schiera in buono stato edificata negli anni '90, di mq 60 a piano su quattro livelli con scoperto esclusivo, composta da: al piano seminterrato finestrato garage, lavanderia e locale multiuso e camino, piano terra rialzato salone e angolo cottura, piano primo 3 ampie camere da letto, terrazzi e bagno, piano sottotetto con finiture a livello di ambienti abitativi. Riscaldamento autonomo e aria condizionata. Buone condizioni generali, infissi con zanzariere.

Indirizzo: via Kennedy, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU)

Superfici commerciali: 210 mq – Prezzo richiesto: € 230.000 (pari a € 1095/mq)

Sconto trattativa: (stimato) 3-5%

Prezzo finale (stimato in arrotondamento): € 220.000

- Comparativo 3:

Tipo di fonte: agenzia immobiliare – Data: feb. 2023

Descrizione: casa a schiera edificata intorno al 1999, su quattro livelli composta da soggiorno, cucina e ampio scoperto su ambedue i fronti; primo piano con 2 camere, bagno e balcone; piano sottotetto con 2 vani; piano seminterrato con ulteriore locale, ripostiglio, bagno e garage. Ottime condizioni generali.

Indirizzo: loc. Lucrezia di Cartoceto (PU)

Superfici commerciali: 170 mq – Prezzo richiesto: € 198.000 (pari a € 1165/mq)

Sconto trattativa: (stimato) 5%

Prezzo finale (stimato in arrotondamento): € 188.000

- Comparativo 4:

Tipo di fonte: agenzia immobiliare – Data: feb. 2023

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	31 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



porzione di bifamiliare con divisione orizzontale composto da: appartamento al 1° piano di 120 mq con ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, 3 camere, bagno e terrazzi; sottotetto uso ripostiglio di oltre 100 mq allo stato grezzo; seminterrato con garage, lavanderia e altri locali di mq 82; capanno esterno di mq 17; scoperto esclusivo di mq 138. Condizioni di conservazione mediocri.

Indirizzo: loc. Lucrezia di Cartoceto (PU)

Superfici commerciali: 200 mq – Prezzo richiesto: € 195.000 (pari a € 975/mq)

Sconto trattativa: (stimato) 8-10%

Prezzo finale (stimato in arrotondamento): € 177.000

Il valore unitario di riferimento per gli immobili di via Giordano Bruno n°3 e 5, di cui alle tabelle nel seguito, scaturisce dalla valutazione di una serie di elementi in contrapposizione tra cui la tendenza a lieve rialzo del numero di transazioni di immobili residenziali, lo stato di manutenzione buono e le finiture superiori alla media a fronte di tassi di interesse elevati in caso di accesso a forme di finanziamento finalizzate agli acquisti immobiliari.

Descrizione	Sup.	coeff.	Sup. comm.
Sub. 4 e 5 – appartamento residenziale e box auto di pertinenza			
appartamento (compreso muri esterni e di confine al 50%): superfici al piano terra	71,0	1	71,0
appartamento (compreso muri esterni e di confine al 50%): superfici al piano primo	73,1	1	73,1
appartamento (compreso muri esterni e di confine al 50%): superfici al piano primo sottostrada: locali accessori (1)	37,2	0,75	27,9
appartamento (compreso muri esterni e di confine al 50%): superfici al piano primo sottostrada: cantina	30,1	0,5	15,1
appartamento (compreso muri esterni e di confine al 50%): superfici al piano primo sottostrada: garage	17,7	0,5	8,9
Superficie dei balconi, terrazze e simili comunicanti con i vani principali computata nella misura del 30 per cento, fino a 25 mq, e del 10 per cento per superfici eccedenti			
Balconi	5,25		
	Complessivamente per i terrazzi		
	<u>5,3</u>		
Superficie terrazzi al 30%	5,3	0,3	1,58
Superficie terrazzi al 10%		0,1	0,00
Accessori: portico antistante ingresso principale (2)	22,9	0,3	6,87
Accessori: sottotetto (3)	71,0	0,5	35,50
			0,00
	Totale		239,8
Scoperto esclusivo: 181,3 mq (*) computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dei vani principali, e del 2 per cento per superfici eccedenti			
Scoperto complessivo	205,20		
di cui:			
Scoperto di pertinenza esclusiva	181,3	0,1	18,13

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	32 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



Scoperto: quota parte eccedente la superficie dei locali principali dell'abitazione	23,9	0,02	0,48
Superficie commerciale complessiva [mq]			258,5
Valore di riferimento [€/mq]			€ 1.300,00
Valore commerciale			€ 335.988,90

Note:

(1): pur trattandosi di locali accessori dei locali principali (scala, bagno e ripostiglio), considerato l'ubicazione al piano primo sottostrada si ritiene di applicare il coefficiente riduttivo di 0,75 alla superficie reale.

(2): il portico antistante l'ingresso principale viene assimilato ai balconi con coefficiente omogeneo al 30% pur in eccedenza ai 25 mq complessivi per una maggiore valorizzazione dell'elemento specifico.

(3): il sottotetto accessibile risulta, secondo lo stato legittimato, come volume non accessibile, pur dotato di finiture equiparabili a locali abitativi.

In considerazione delle varie *difformità* rilevate e delle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del comune di Cartoceto in modalità informale, si ritiene congruo penalizzare la valutazione precedente in funzione degli oneri e delle attività necessarie per la regolarizzazione dello stato dei luoghi.

Richiamando le considerazioni analitiche del precedente quesito n°4, si riassumono i costi complessivi stimati in € 21300,00 circa, tenuto in ulteriore considerazione *l'assenza di garanzia per vizi e difetti* si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo del 10% pari a € 33600,00 circa comportando, di conseguenza un deprezzamento complessivo della quotazione indicata quantificabile in arrotondamento in: € 54.900,00 circa.

Si considera una ulteriore riduzione del valore di stima da applicare in considerazione del fatto che *l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla famiglia dello stesso* e in ulteriore considerazione il fatto che l'oggetto della procedura consiste nella sola quota di 1/2 del diritto di usufrutto.

In considerazioni delle circostanze evidenziate si ritiene di applicare una riduzione del valore di stima per l'immobile occupato pari a circa il 10% del valore di libero mercato in condizioni di immobile libero e pertanto pari a circa € 33.600,00.

In arrotondamento € 247.500,00

Determinazione del valore di usufrutto

Per la determinazione del valore della sola **quota di usufrutto** oggetto della procedura, si fa riferimento alle disposizioni del Decreto del 20 dicembre 2022 del Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 23 dicembre 2016 (in G.U. n. 304 del 30.12.2022) con cui è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, in relazione al nuovo saggio legale del 5,00% (come fissato dal

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	33 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



Decreto del 13 dicembre 2022 del Ministro dell'Economia e delle Finanze, in G.U. n. 292 del 15 dicembre 2022), in vigore dal 1° gennaio 2023, pertanto:

Età dell'usufruttuario – Lisotta Francesco, nato il 17/03/1973: 49 anni
 Tasso interesse legale: 5,00 %
 Coefficiente moltiplicatore: 15
Valore dell'usufrutto: € 185.625,00
 Valore per la sola nuda proprietà: € 61.875,00

Valore della sola quota di 1/2 dell'usufrutto:

In arrotondamento € 93.000,00

Per l'immobile di via Giordano Bruno, 3 loc. Lucrezia di Cartoceto – sub. 1 di part. 701, fg. 12, si richiamano i valori dell'OMI, del borsino immobiliare e i comparativi di cui al precedente immobile della stessa particella (via Giordano Bruno, 5 loc. Lucrezia di Cartoceto).

Descrizione	Sup.	coeff.	Sup. comm.
Sub. 1 – appartamento residenziale con box auto di pertinenza			
appartamento (compreso muri esterni e di confine al 50%): superfici al piano terra	71,0	1	71,0
appartamento (compreso muri esterni e di confine al 50%): superfici al piano primo	73,1	1	73,1
appartamento (compreso muri esterni e di confine al 50%): superfici al piano primo sottostrada: locali accessori (1)	32,8	0,75	24,6
appartamento (compreso muri esterni e di confine al 50%): superfici al piano primo sottostrada: cantina	16,6	0,5	8,3
appartamento (compreso muri esterni e di confine al 50%): superfici al piano primo sottostrada: garage	41,8	0,5	20,9
Superficie dei balconi, terrazze e simili comunicanti con i vani principali computata nella misura del 30 per cento, fino a 25 mq, e del 10 per cento per superfici eccedenti			
Balconi	5,25		
Compressivamente per i terrazzi	<u>5,3</u>		
Superficie terrazzi al 30%	5,3	0,3	1,58
Superficie terrazzi al 10%		0,1	0,00
Accessori: portico antistante ingresso principale (2)	22,9	0,3	6,87
Accessori: sottotetto (3)	71,0	0,25	17,75
			0,00
Totale			224,1
Scoperto esclusivo: 181,3 mq (*) computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dei vani principali, e del 2 per cento per superfici eccedenti			
Scoperto complessivo	161,80		
di cui:			
Scoperto di pertinenza esclusiva	161,8	0,1	16,18
Scoperto: quota parte eccedente la superficie dei locali principali dell'abitazione	0,0	0,02	0,00
Superficie commerciale complessiva [mq]			240,3
Valore di riferimento [€/mq]			€ 1.300,00

Nome File 1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data Gen. 23	Revisione A	Pagina 34 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				



Valore commerciale

€ 312.357,50

Note:

(1): pur trattandosi di locali accessori dei locali principali (scala, bagno e ripostiglio), considerato l'ubicazione al piano primo sottostrada si ritiene di applicare il coefficiente riduttivo di 0,75 alla superficie reale.

(2): il portico antistante l'ingresso principale viene assimilato ai balconi con coefficiente omogeneo al 30% pur in eccedenza ai 25 mq complessivi per una maggiore valorizzazione dell'elemento specifico.

(3): il sottotetto accessibile solo ispezionabile mediante botola e scala retrattile e con finiture allo stato grezzo.

Richiamando le considerazioni analitiche del precedente quesito n°4, si riassumono i costi complessivi stimati in € 12300,00 circa, tenuto in ulteriore considerazione *l'assenza di garanzia per vizi e difetti* si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo del 5% pari a € 31200,00 circa comportando, di conseguenza un deprezzamento complessivo della quotazione indicata quantificabile in arrotondamento in: € 43.500,00 circa.

Si considera una ulteriore riduzione del valore di stima da applicare in considerazione del fatto che *l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla famiglia dello stesso* e in ulteriore considerazione il fatto che l'oggetto della procedura consiste nella sola quota di 1/2 del diritto di usufrutto.

In considerazioni delle circostanze evidenziate si ritiene di applicare una riduzione del valore di stima per l'immobile occupato pari a circa il 10% del valore di libero mercato in condizioni di immobile libero e pertanto pari a circa € 31.200,00.

In arrotondamento € 237.300,00

Determinazione del valore di usufrutto

Per la determinazione del valore della sola **quota di usufrutto** oggetto della procedura, si fa riferimento alle disposizioni del Decreto del 20 dicembre 2022 del Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 23 dicembre 2016 (in G.U. n. 304 del 30.12.2022) con cui è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, in relazione al nuovo saggio legale del 5,00% (come fissato dal Decreto del 13 dicembre 2022 del Ministro dell'Economia e delle Finanze, in G.U. n. 292 del 15 dicembre 2022), in vigore dal 1° gennaio 2023, pertanto:

Età dell'usufruttuario – Lisotta Cristiano, nato il 22/01/1971:	52 anni
Tasso interesse legale:	5,00 %
Coefficiente moltiplicatore:	14
Valore dell'usufrutto:	€ 166.100,00
Valore per la sola nuda proprietà:	€ 71.200,00

Nome File 1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data Gen. 23	Revisione A	Pagina 35 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				



Valore della sola quota di 1/2 dell'usufrutto:

In arrotondamento € 83.000,00

2.10 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;

Per una migliore commercializzazione dei beni, gli immobili possono essere suddivisi in n°4 lotti identificati come segue:

Lotto 1: Quota di 1/2 di usufrutto di appartamento in Cartoceto (PU), via Giordano Bruno n°3, loc. Lucrezia ai piani primo sottostrada, terra, primo e secondo (sottotetto) (sub. 4) con box auto di pertinenza al piano primo sottostrada (sub. 5), oltre a accessori e pertinenze comuni.

Lotto 1	Quota di 1/2 di usufrutto di appartamento residenziale ai piani primo sottostrada, terra, primo e secondo (sottotetto) e di box auto al piano primo sottostrada, oltre a accessori e pertinenze comuni
Ditta proprietaria	Lisotta Francesco
Indirizzo	Via Giordano Bruno, 3 loc. Lucrezia - Cartoceto (PU)
Riferimenti catastali	Comune di Cartoceto (PU) – foglio 22, particella 701, sub. 4
Tipologia	Civile abitazione
Riferimenti catastali	Comune di Cartoceto (PU) – foglio 22, particella 701, sub. 5
Tipologia	Box auto
Superficie complessiva	258 mq
Confini	Da nord e in senso orario: sub. 1, via pubblica (via Giordano Bruno), particelle 619, 611, 510 e 509; al piano sottostante, per una porzione, confina con il sub. 5 della part. 701.
Quotazione dell'immobile	€ 93.000,00 (quota di 1/2 di usufrutto)

Lotto 2: Quota di 1/2 di usufrutto di appartamento in Cartoceto (PU), via G. Bruno n°5, loc. Lucrezia ai piani primo sottostrada, terra, primo e secondo (sottotetto) con box auto di pertinenza al piano primo sottostrada (stesso subalterno), oltre accessori e pertinenze comuni.

Lotto 2	Quota di 1/2 di usufrutto di appartamento residenziale ai piani primo sottostrada, terra, primo e secondo (sottotetto), oltre a accessori e pertinenze comuni
Ditta proprietaria	Lisotta Cristiano
Indirizzo	Via Giordano Bruno, 5 loc. Lucrezia - Cartoceto (PU)
Riferimenti catastali	Comune di Cartoceto (PU) – foglio 22, particella 701, sub. 1
Tipologia	Civile abitazione (con box auto di pertinenza)
Superficie complessiva	240 mq
Confini	da nord-est e in senso orario: particella 509, altra particella illeggibile in mappa, part. 55 (ramo chiuso di viabilità aperta al pubblico), sub. 4 della stessa part. 701.
Quotazione dell'immobile	€ 83.000,00 (quota di 1/2 di usufrutto)

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	36 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



Lotto 3: piena proprietà per 1/1 di box auto in Cartoceto (PU), via San Marco snc (all'interno di fabbricato condominiale ai civv. 65-67, loc. Lucrezia al piano primo sottostrada, (sub. 24) oltre a pertinenze comuni

Lotto 3	Piena proprietà per 1/1 di box auto al piano primo sottostrada, (sub. 24) oltre a pertinenze comuni
Ditta proprietaria	San Marco Holding srl in liquidazione
Indirizzo	via San Marco snc (all'interno di fabbricato condominiale ai civv. 65-67, loc. Lucrezia - Cartoceto (PU)
Riferimenti catastali	Comune di Cartoceto (PU) – foglio 12, particella 842, sub. 24
Tipologia	Box auto
Superficie complessiva	33 mq
Confini	da nord-ovest e in senso orario: sub 42 (bcnc), sub. 23, terrapieno e sub. 25; al piano soprastante altre u.i. residenziali del fabbricato.
Quotazione dell'immobile	€ 18.000,00 (piena proprietà per 1/1)

Lotto 4: piena proprietà per 1/1 di box auto in Cartoceto (PU), via San Marco snc (all'interno di fabbricato condominiale ai civv. 65-67, loc. Lucrezia al piano primo sottostrada, (sub. 25) oltre a pertinenze comuni.

Lotto 3	Piena proprietà per 1/1 di box auto al piano primo sottostrada, (sub. 25) oltre a pertinenze comuni
Ditta proprietaria	San Marco Holding srl in liquidazione
Indirizzo	via San Marco snc (all'interno di fabbricato condominiale ai civv. 65-67, loc. Lucrezia - Cartoceto (PU)
Riferimenti catastali	Comune di Cartoceto (PU) – foglio 12, particella 842, sub. 25
Tipologia	Box auto
Superficie complessiva	49 mq
Confini	da nord-ovest e in senso orario: sub. 26, sub 42 (bcnc), sub. 24, terrapieno e sub. 27; al piano soprastante altre u.i. residenziali del fabbricato.
Quotazione dell'immobile	€ 25.500,00 (piena proprietà per 1/1)

2.11 ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi 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 e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	37 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



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. 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;

I beni oggetto della presente perizia risultano intestati come segue:

- Immobili di via San Marco snc, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU) – al N.C.E.U.: Foglio 12 di Cartoceto (PU), particella 842, sub. 24 e sub. 25:

San Marco Holding srl in liquidazione, con sede in Fano, C.F. e P. IVA: 02304480417, per la piena proprietà per l'intero. La stessa società risulta avere sede legale in comune di Fano (PU), via Risorgimento n.8/B; la stessa è costituita in forma giuridica di società a responsabilità limitata e risulta essere in procedura di scioglimento e liquidazione. I liquidatori e rappresentanti dell'impresa sono i sigg. Lisotta Francesco e Strika Mirko, il tutto come dedotto da visura storica presso la Camera di Commercio di Pesaro e Urbino – rif. protocollo n. NOV/1955/2022/CPS0057 estratto dal Registro Imprese in data 27/12/2022 (doc. 11.01).

La composizione societaria con l'evidenza dei soggetti titolari di diritti su azioni o quote sociali, come si evince dalla stessa visura di cui sopra, è costituita dai seguenti soggetti:

Lisotta Cristiano, C.F.: LST CST 71A22 D488E, proprietario del 30% di quote per un valore nominale di € 15.000,00

Lisotta Francesco, C.F.: LST FNC 73C17 D488P, proprietario del 30% di quote per un valore nominale di € 15.000,00

Cecchi Davide, C.F.: CCC DVD 67M16 D488T, proprietario del 20% di quote per un valore nominale di € 10.000,00

Strika Mirko, C.F.: STR MRK 69D21 D488L, proprietario del 20% di quote per un valore nominale di € 10.000,00

I liquidatori e rappresentanti dell'impresa sono i sigg. Lisotta Francesco e Strika Mirko.

Lisotta Francesco, nato a Fano il 17/03/1973, C.F.: LST FNC 73C17 D488P, residente in via Giordano Bruno, 3 loc. Lucrezia di Cartoceto; la famiglia del sig. Lisotta Francesco è composta dal coniuge Giommi Romina, C.F.: GMM RMN 77H57 G479R, nata a Pesaro il 17/06/1977 e da Lisotta Alessandro, C.F.: LST LSN 12E04 D488B, nato a Fano (PU) il 04/05/2012 e Lisotta Enrico, C.F.: LST NRC 98S12 D488P, nato a Fano (PU) il 12/11/1998, come risulta dal

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	38 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



certificato di residenza e stato di famiglia del Comune di Cartoceto – rif. prot. n. ANPR 1141813540 del 30/12/2022 (doc. 11.02).

Il sig. Lisotta Francesco ha contratto matrimonio in data 10/08/1997 con la sig.ra Giommi Romina, nata a Pesaro il 17/06/1977, come da estratto riassunto di atto di matrimonio emesso dal Comune di Pesaro in data 09/01/2023 n. 302 – rif. Anno 1997 Atto n. 182 P. 2 Serie A (doc. 11.03) dal quale si evince che gli sposi Lisotta Francesco e Giommi Romina hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Altro liquidatore e rappresentante dell'impresa è il sig. Strika Mirko, nato a Fano il 21/04/1969, C.F.: STR MRK 69D21 D488L, residente in via Morganti, 3 – Fano (PU).

Al momento del sopralluogo presso gli immobili di via San Marco snc, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU) inseriti di procedura, avvenuto in data 06/12/2022 risultavano nella disposizione del custode della procedura di Esecuzione Immobiliare di cui alla presente relazione, avendo questi provveduto alla presa in carico in pari data.

- Immobili di via Giordano Bruno n°3, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU) – al N.C.E.U.: Foglio 22 di Cartoceto (PU), particella 701, sub. 4 e 5.

Al momento del sopralluogo presso gli immobili di cui sopra, avvenuto in data 06/12/2022, risultavano occupato dal sig. Lisotta Francesco, soggetto esecutato, e dalla propria famiglia, come meglio già caratterizzati in precedenza nel presente paragrafo.

- Immobili di via Giordano Bruno n°5, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU) – al N.C.E.U.: Foglio 22 di Cartoceto (PU), particella 701, sub. 1.

Al momento del sopralluogo presso gli immobili di cui sopra, avvenuto in data 06/12/2022, risultavano occupato dal sig. Lisotta Cristiano, soggetto esecutato, e dalla propria famiglia la cui composizione risulta dal certificato di residenza e stato di famiglia del Comune di Cartoceto – in data 30/12/2022, ore 11.05 (doc. 11.04).

Il sig. Lisotta Cristiano ha contratto matrimonio in data 10/11/1995 con la sig.ra Lucciarini Claudia, nata a Urbino il 15/07/1971, come da estratto riassunto di atto di matrimonio emesso dal Comune di Acqualagna in data 02/01/2023, ore 11.17 e pervenuto il 03/01/2023 con prot. di partenza del Comune di Acqualagna n. 0000030 – rif. Anno 1995 Atto n. 36 P. II Serie A (doc. 11.05) dal quale si evince che gli sposi Lisotta Cristiano e Lucciarini Claudia hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

In relazione alla situazione condominiale, come detto in precedente paragrafo 8 le unità immobiliari di via San Marco, loc. Lucrezia di Cartoceto (ubicate presso fabbricato di cui ai civv. 65-67) oggetto di procedura appartengono a un fabbricato condominiale denominato “*Condominio San Marco*” che è dotato di amministratore di condominio identificato nel

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	39 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



professionista Geom. Manuela Tadei, nonché di *regolamento di condominio (doc. 08.02) ed annesse tabelle millesimali (doc. 08.03)*.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione viene dedotto dal bilancio preventivo per l'annualità in corso (periodo dal 01/04/2022 al 31/03/2023) stante anche il recente cambio di amministratore avvenuto di recente e i dati apparentemente disomogenei provenienti dalla precedente gestione.

Sub. 24 (periodo dal 01/04/2022 al 31/03/2023): € 24,72

Sub. 25 (periodo dal 01/04/2022 al 31/03/2023) € 32,02

Dagli obblighi condominiali derivanti dalla gestione ordinaria e straordinaria dello stabile deriva la seguente situazione debitoria.

Riguardo la situazione pregressa, dalla documentazione fornita dall'attuale amministratore di condominio emerge una situazione debitoria nei termini che seguono:

Alla data del 01/06/2019: Sub. 24 € - 245,41 (*)

Sub. 25 € - 334,16 (*)

(*): debiti derivanti da precedenti periodi.

Alla data del 31/12/2020: Sub. 24 € - 257,04 solo periodo: € 11,63 (**)

Sub. 25 € - 349,21 solo periodo: € 15,05 (**)

(**): periodo intercorrente dal 01/01/2021 al 30/03/2022.

Alla data del 30/03/2022: Sub. 24 € - 264,48 solo periodo: € 7,44 (***)

Sub. 25 € - 358,85 solo periodo: € 9,64 (***)

(***): periodo intercorrente dal 01/01/2021 al 30/03/2022.

Il tutto come dedotto dalla documentazione messa a disposizione dall'attuale amministratrice di condominio (doc. 11.06 e doc. 11.07)

Secondo quanto riferito dall'amministratrice di condominio pur non essendo state ancora deliberate, saranno presumibilmente oggetto di analisi ed eventuale prossima delibera alcune spese di carattere straordinario legate al rifacimento della linea generale degli scarichi, il cui impegno economico per le u.i. oggetto di procedura, previsto ammonta a:

Sub. 24 € 17,34

Sub. 25 € 22,46

oltre a ulteriori lavori di manutenzione ordinaria alla copertura il cui importo ancora non è stato individuato.

Tutti gli immobili di via Giordano Bruno n° 3 e 5, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU) sono privi di amministratore costituendo un fabbricato bifamiliare e non essendovi l'obbligo di nomina in tal senso. Per gli stessi immobili di via Giordano Bruno n° 3 e 5 non risultano presenti tabelle millesimali, non sono state rilevate spese fisse (annue o periodiche) per la gestione del bene e non vi è traccia di spese straordinarie già deliberate, così come di spese condominiali risalenti agli ultimi due anni e non pagate.

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	40 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro - Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com - PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



I beni oggetto di perizia non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Procedimenti giudiziari: si segnala che dinanzi al Tribunale di Pesaro è altresì pendente la procedura **esecutiva immobiliare n. 100/2022, contro San Marco Holding Srl**, che comprende i seguenti immobili:

siti nel Comune di Cartoceto (PU), censiti al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 12, particella 842:

-subalterno 1, categoria A2, vani 5,5 (Via San Marco);

-subalterno 14, categoria C6, mq 17 (Via San Marco);

-subalterno 33, categoria C6, mq 11 (Via San Marco);

-subalterno 45, categoria C6, mq 21 (Via San Marco);

già inseriti nella presente procedura e successivamente stralciati in conseguenza di apposita istanza presentata il data 28/09/2022

Inoltre dinanzi al Tribunale di Pesaro è altresì ulteriormente pendente la procedura **esecutiva immobiliare n. 123/2022, contro Lisotta Francesco e Lisotta Cristiano** che comprende i seguenti immobili:

siti nel Comune di Cartoceto (PU), censiti al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 17, particella 772, subalterno 9, categoria C6, mq 62 (Via Dirindella);

già inseriti nella presente procedura e successivamente stralciati in conseguenza di apposita istanza presentata il data 30/09/2022 e provvedimento del G.I. del 14/11/2022

2.12 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.

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

Si riporta in specifici allegati la documentazione fotografica e la/e planimetria/e riportante/i i punti di scatto per ciascuno dei quattro lotti di cui alla risposta al quesito n°10 precedente.

In particolare per il lotto 1 corrisponde l'allegato doc. 13.01 che comprende anche la documentazione fotografica completa dell'esterno del fabbricato di via Giordano Bruno n. 3 e 5, per il lotto 2 l'allegato doc .13.02 per il quale si specifica che l'occupante dell'unità immobiliare corrispondente al civ. 5 di via Giordano Bruno (catastalmente via San Paolo) – riferimenti catastali al foglio 12, particella 701, sub. 1 del comune di Cartoceto non consente l'acquisizione di documentazione fotografica da questi occupata e infine per i lotti 3 e 4 l'allegato doc .13.03.

Si allegano altresì elaborati grafici che riportano le evidenze del rilievo metrico effettuato e le principali difformità rilevate tra lo stato di fatto e quello legittimato (doc. 13.04) composto da n°2 tavole per gli immobili di via Giordano Bruno n°3, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU), (doc. 13.05) composto da n°2 tavole per l'immobile di via Giordano Bruno n°5, loc. Lucrezia di Cartoceto

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1386_22_rt_0a.doc	ing. Alessandro Capozzi	Gen. 23	A	41 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				



(PU) e (doc. 13.06) composto da n°1 tavola per gli immobili di via San Marco snc (presso il fabbricato ai civv. 65-67), loc. Lucrezia di Cartoceto (PU).

2.14 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 siano ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si allega (doc. 14.01) descrizione sintetica dei lotti formati con le indicazioni essenziali secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

2.15 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 comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Si allega la 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) - (doc. 1386_22_rt_0_privacy)

2.16 Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il 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

Si allegano:

- Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co. C.p.c. (doc. 16.01)
- Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf (doc. 16.02)

Confidando di avere eseguito in forma esaustiva l'incarico affidato, ringraziando per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per qualunque chiarimento.

Pesaro, 13 febbraio 2023

**Il C.T.U.
Ing. Alessandro Capozzi**

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	42 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



3. ALLEGATI

- Verbale di primo accesso e sopralluogo all'immobile di via G. Bruno n.3, loc. Lucrezia di Cartoceto (doc. 00.01)
- Verbale di primo accesso e sopralluogo all'immobile di via G. Bruno n.5, loc. Lucrezia di Cartoceto (doc. 00.02)
- Verbale di primo accesso e sopralluogo agli immobili di via San Marco sns (presso fabbricato ai civv. 65-67), loc. Lucrezia di Cartoceto (doc. 00.03)
- Visura storica ventennale u.i. in Cartoceto (PU), foglio 22, particella 701, sub.4 (doc. 01.01);
- Planimetria catastale u.i. in Cartoceto (PU), foglio 22, particella 701, sub.4 (doc. 01.02);
- Visura storica ventennale u.i. in Cartoceto (PU), foglio 22, particella 701, sub.5 (doc. 01.03);
- Planimetria catastale u.i. in Cartoceto (PU), foglio 22, particella 701, sub.5 (doc. 01.04);
- Elaborato planimetrico fabbricato in Cartoceto (PU), foglio 22, particella 701 (doc. 01.05);
- Elenco subalterni Cartoceto (PU), foglio 22, particella 701 (doc. 01.06);
- Estratto di mappa comune di Cartoceto (PU), fg. 22, part. 701 (doc. 01.07);
- Visura storica ventennale u.i. in Cartoceto (PU), foglio 22, particella 701, sub.1 (doc. 01.08);
- Planimetria catastale u.i. in Cartoceto (PU), foglio 22, particella 701, sub.1 (doc. 01.09);
- Visura storica ventennale u.i. in Cartoceto (PU), foglio 12, part. 842, sub.24 (doc. 01.10);
- Planimetria catastale u.i. in Cartoceto (PU), foglio 12, particella 842, sub.24 (doc. 01.11);
- Elaborato planimetrico fabbricato in Cartoceto (PU), foglio 12, part. 842 (doc. 01.12);
- Elenco subalterni Cartoceto (PU), foglio 12, part. 842 (doc. 01.13);
- Estratto di mappa comune di Cartoceto (PU), fg. 12, part. 842 (doc. 01.14);
- Visura storica ventennale u.i. in Cartoceto (PU), foglio 12, part. 842, sub.25 (doc. 01.15);
- Planimetria catastale u.i. in Cartoceto (PU), foglio 12, particella 842, sub.25 (doc. 01.16);

Per gli immobili di via Giordano Bruno n° 3 e 5, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU):

- Concessione Edilizia n. 18 del 14/04/1987 (doc. 04.01)
- Autorizzazione Edilizia n. 80 del 18/12/2002 (doc. 04.02)
- Certificato di Agibilità o Abitabilità del 24/03/2003 (doc. 04.03)
- Elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n. 18 del 14/04/1987 (doc. 04.04)
- Elaborati grafici di cui alla Autorizzazione Edilizia n. 80 del 18/12/2002 (doc. 04.05)
- atto di costituzione di vincolo di inedificabilità stipulato dal notaio Alberto de Martino di Fano – rep. n. 39446 del 12/05/1987 (doc. 04.06)

Immobili di via San Marco snc (appartenenti al fabbricato di via San Marco nn. 65 e 67 (salvo altri), loc. Lucrezia – Cartoceto (PU):

- Concessione Edilizia n. 63 del 18/11/2004 (doc. 04.07)
- D.I.A. - Dichiarazione di Inizio Attività n. 1245 del 30/06/2006 – prot. 7180 (doc. 04.08)
- D.I.A. - Dichiarazione di Inizio Attività n. 1274 del 01/09/2006 – prot. 9334 (doc. 04.09)

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1386_22_rt_0a.doc	ing. Alessandro Capozzi	Gen. 23	A	43 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				



- Certificato di Agibilità del 09/05/2007 (doc. 04.10)
- Elaborati grafici di cui alla D.I.A. - n. 1245 del 30/06/2006 (doc. 04.11)
- Elaborati grafici di cui alla D.I.A. n. 1274 del 01/09/2006 – (doc. 04.12)
- Relazione notarile di cui all'ex art. 567, comma 2 c.p.c. a firma del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) del 14/09/2022, già in atti e non allegata nuovamente.(doc. 08.01)
- Regolamento di condominio del fabbricato “Condominio San Marco” (doc. 08.02)
- Tabelle millesimali del complesso “Condominio San Marco” (doc. 08.03)
- Ispezione ipotecaria: elenco sintetico delle trascrizioni immobile via Giordano Bruno, n.5 Lucrezia di Cartoceto (NCEU Cartoceto, fg. 22, part. 701, sub. 1 (doc. 08.04)
- Ispezione ipotecaria: elenco sintetico delle trascrizioni immobile via Giordano Bruno, n.3 Lucrezia di Cartoceto (NCEU Cartoceto, fg. 22, part. 701, sub. 4 e 5 (doc. 08.05)
- Atto di compravendita del notaio Alberto De Martino di Fano del 26/07/1996, rep. 88051, trascritto a Pesaro il 06/08/1996 al n° 4569 R.P. (doc. 08.05bis)
- Nota di Trascrizione del 08/06/2012 – Reg. Part. 3693 – Reg. Gen. 5752 (NCEU Cartoceto, fg. 22, part. 701, sub. 1 (doc. 08.06)
- Nota di Trascrizione del 08/06/2012 – Reg. Part. 3692 – Reg. Gen. 5751 (NCEU Cartoceto, fg. 22, part. 701, sub. 1 (doc. 08.07)
- Iscrizione del 20/09/2021 – Registro Particolare 1894, R.G. 12851 (doc. 08.08).
- Trascrizione contro per pignoramento del 05/08/2022 – R.P. 7847, R.G. 11540 (doc. 08.09).
- Ispezione ipotecaria: elenco sintetico formalità (fg. 12, part. 711 Cartoceto) (doc. 08.10)
- Trascrizione di scrittura privata – atto unilaterale d’obbligo edilizio con sottoscrizione autenticata del 04/01/2005 – R.P. 54, R.G. 70 (doc. 08.11)
- Atto di compravendita trascritto il 13/01/2005 al n° 273 R.P, R.G. 499 (doc. 08.12)
- Trascrizione contro per ipoteca volontaria del 13/01/2005 – R.P. 161, R.G. 500 (doc. 08.13).
- Ispezione ipotecaria: elenco sintetico delle trascrizioni immobile via San Marco ,Lucrezia di Cartoceto (NCEU Cartoceto, fg. 12, part. 842 sub. 24 e 25 (doc. 08.14):
 - Annotazione per restrizione di ipoteca del 24/08/2007 – R.P. 3304, R.G. 14257 (doc. 08.15).
 - Atto di compravendita del notaio Massimo Spinazzola di Fano del 14/12/2007, rep. 25960/4992, trascritto a Pesaro il 09/01/2008 al n° 304 R.P, R.G. 499 (doc. 08.16)
 - Trascrizione contro per ipoteca volontaria del 21/05/2013 – R.P. 880, R.G. 5432. (doc. 08.17).
- Visura storica presso la Camera di Commercio di Pesaro e Urbino di: “San Marco Holding srl in liquidazione” (doc. 11.01)
- Certificato contestuale (anagrafico di nascita, di cittadinanza, residenza e stato di famiglia) di Lisotta Francesco (doc. 11.02)
- Estratto riassunto di atto di matrimonio di Lisotta Francesco con Giommi Romina (doc.11.03)
- Certificato contestuale (anagrafico di nascita, di cittadinanza, residenza e stato di famiglia) di Lisotta Cristiano (doc. 11.04)

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Gen. 23	Revisione	A	Pagina	44 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								



- Estratto riassunto di atto di matrimonio di Lisotta Cristiano con Lucciarini Claudia (doc.11.05)
- Bilanci condominiali di consuntivo anni precedenti alla gestione in corso (doc. 11.06)
- Bilanci condominiali di preventivo gestione annualità in corso (doc. 11.07)
- Documentazione fotografica immobile di via Giordano Bruno n°3 (catastalmente: via San Paolo), loc. Lucrezia di Cartoceto (PU) (doc. 13.01)
- Documentazione fotografica immobile di via Giordano Bruno n°5 (in catasto: via San Paolo), loc. Lucrezia di Cartoceto (PU): non autorizza acquisizione e divulgazione(doc. 13.02)
- Documentazione fotografica immobili di via San Marco snc (presso fabbricato ai civv. 65-67), loc. Lucrezia di Cartoceto (PU) (doc. 13.03)
- elaborati grafici (n°2 tavole) con le evidenze del rilievo metrico effettuato e le principali difformità rilevate tra lo stato di fatto e quello legittimato (doc. 13.04) per gli immobili di via Giordano Bruno n°3, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU)
- elaborati grafici (n°2 tavole) con le evidenze del rilievo metrico effettuato e le principali difformità rilevate tra lo stato di fatto e quello legittimato (doc. 13.05) per gli immobili di via Giordano Bruno n°5, loc. Lucrezia di Cartoceto (PU)
- elaborati grafici (n°1 tavola) con le evidenze del rilievo metrico effettuato e le principali difformità rilevate tra lo stato di fatto e quello legittimato (doc. 13.06) per gli immobili di via San Marco snc (presso il fabbricato ai civv. 65-67), loc. Lucrezia di Cartoceto (PU).
- Descrizione sintetica dei lotti formati (doc. 14.01)
- Check list dei principali controlli sui documenti di cui all'art. 567 Il co. C.p.c. (doc. 16.01)
- Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf (doc. 16.02)

Nome File	1386_22_rt_0a.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data Gen. 23	Revisione A	Pagina 45 di 45
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu					

