

## TRIBUNALE DI PESARO

TIPO PROCEDIMENTO: Esecuzione Immobiliare

NUMERO R.G.: 2/2020

GIUDICE RELATORE: Dott. Pini Lorenzo

PROMOSSA DA:

\*\*\* OMISSIS \*\*\*

contro

\*\*\* OMISSIS \*\*\*

### Consulenza tecnica d'Ufficio

Esecuzione Immobiliare

**Redatta da: Geom. Bertozzini Lorenzo, Viale Della Vittoria 88, 61121 Pesaro PU,**

c.f. BRTLNZ83S02G479N - p.i. 02248990414

tel 0721 589081 – cell 393 9097499

email [geom.bertozzini@gmail.com](mailto:geom.bertozzini@gmail.com)

PEC [lorenzo.bertozzini@pecgeometripu.it](mailto:lorenzo.bertozzini@pecgeometripu.it)

Pesaro, 18.11.2020

Il CTU

Geom. Bertozzini Lorenzo



## SOMMARIO

- CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE	pag.3
- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag.3
- INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI	pag.4
- DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI	pag.6
Assoggettabilità IVA	pag.10
- TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI	pag.10
Difformità edilizie	pag.10
Difformità catastali	pag.11
Costi per la regolarizzazione Urbanistica	pag.11
- PROVENIENZA DEI BENI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	pag.11
- STATO DI POSSESSO DEI BENI, VINCOLI, ONERI E CRITICITA'	pag.15
- STIMA COMMERCIALE DEI BENI	pag.18
- CONCLUSIONI	pag.24



## TRIBUNALE DI PESARO

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Bertozzini con studio in Pesaro, Viale Della Vittoria n.88 (tel 0721-589081), iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Pesaro e Urbino al n° 1843, in espletamento dell'incarico ricevuto in data 15.07.2020 dall' ill.mo Giudice del Tribunale di Pesaro – Dott. Lorenzo Pini, previo esame dei luoghi e dopo aver effettuato tutti gli accertamenti di rito, ho redatto il presente ELABORATO PERITALE.

# ELABORATO PERITALE

## CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE

In merito alla completezza della documentazione di cui all'art.567 secondo comma c.p.c. si precisa che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione tratta l'intero compendio immobiliare di cui all'esecuzione immobiliare in oggetto;
- la certificazione notarile risale, per tutti gli immobili pignorati, sino ad atti derivativi od originari antecedenti il ventennio dalla trascrizione del pignoramento;
- I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver estratto la documentazione catastale relativa ai beni oggetto di pignoramento, il giorno 23/07/2020 mi recavo presso gli immobili oggetto della presente perizia siti in Fano, Loc. Fenile, Via Aldo Bini ove convenivano oltre allo scrivente gli operatori dell'azienda custode Marche Servizi Giudiziari Srl; ispezionavo quindi il complesso immobiliare ove ubicati i beni di causa trovando le unità



immobiliari chiuse e non accessibili.

Successivamente il custode procedeva al tentativo di reperire le chiavi delle basculanti dei Garage presso l'esecutato con parziale successo e, il giorno 14/10/2020 alle ore 10.30 mi recavo presso gli immobili di causa in via Aldo Bini al fine di verificarne la consistenza e lo stato di manutenzione alla presenza degli operatori dell'azienda custode Marche Servizi Giudiziari Srl.

Si procedeva all'apertura di n.6 su 8 garage, a verificarne la consistenza e fotografare gli interni.

Il custode redigeva apposito verbale stabilendo che per l'accesso ai n.2 garage rimanenti il CTU avrebbe contattato una ditta specializzata per l'accesso forzoso e la sostituzione della serratura.

Il giorno 23/10/2020 alle ore 10.00 mi recavo presso gli immobili di causa in via Aldo Bini e, in presenza del fabbro designato \*\*\* OMISSIS \*\*\*, si procedeva all'apertura di n.2 basculanti nonché alla sostituzione delle relative serrature.

Effettuavo una ricognizione fotografica e rilievo planimetrico dei beni riservandomi poi di valutare gli elementi raccolti in separata sede; alle ore 12.00 dichiaravo concluse le operazioni peritali redigendo apposito verbale (vedi **allegato n°1**).

Lo stesso giorno alle ore 16.00, procedevo al sopralluogo presso i terreni anch'essi oggetto dell'esecuzione immobiliare siti in Lucrezia di Cartoceto e, dopo una ricognizione fotografica del sito, alle ore 16.30 dichiaravo concluse le operazioni peritali redigendo apposito verbale (vedi **allegato n°1**).

Reperivo, in varie sedute, la documentazione urbanistica presso l'archivio del Comune di Fano, relativa ai fabbricati oggetto dell'Esecuzione (vedi **allegato n°4**).

## INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni trattati nella presente perizia sono in parte ubicati Fano, Loc. Fenile, Via Aldo Bini, in una zona parzialmente edificata situata a ridosso della S.P.45; trattasi di unità immobiliari a destinazione autorimesse, individuate al piano interrato di due distinti fabbricati condominiali con destinazione abitativa. L'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto riguarda n.8 autorimesse (ricadenti in AREA B2.2 del PRG vigente).

Fanno parte della stessa esecuzione immobiliare alcuni terreni siti in loc. Lucrezia, comune di Cartoceto; trattasi di terreni contigui su area pianeggiante, a ridosso di



aree abitative con accesso da via ADIGE; i terreni ricadono in AREA C.3, AREA G.1 e ZONA PER LA VIABILITA' E I PARCHEGGI del PRG vigente del Comune di Cartoceto e fanno parte del comparto edificatorio "F", area tematica RESIDENZE E SERVIZI con scheda progetto.

Ai fini della vendita si propone la formazione di n.9 Lotti come di seguito individuati.

### **LOTTO N.1**

- Proprietà 1/1 di autorimessa al piano interrato, Comune di Fano, Foglio 22, Particella 458, Sub. 15, categoria C/6, Consistenza mq 33, rendita € 127,82 sita in Loc. Fenile, Via Aldo Bini snc.

### **LOTTO N.2**

- Proprietà 1/1 di autorimessa al piano interrato, Comune di Fano, Foglio 22, Particella 458, Sub. 16, categoria C/6, Consistenza mq 17, rendita € 65,85 sita in Loc. Fenile, Via Aldo Bini snc.

### **LOTTO N.3**

- Proprietà 1/1 di autorimessa al piano interrato, Comune di Fano, Foglio 22, Particella 458, Sub. 18, categoria C/6, Consistenza mq 18, rendita € 69,72 sita in Loc. Fenile, Via Aldo Bini snc.

### **LOTTO N.4**

- Proprietà 1/1 di autorimessa al piano interrato, Comune di Fano, Foglio 22, Particella 458, Sub. 25, categoria C/6, Consistenza mq 25, rendita € 96,84 sita in Loc. Fenile, Via Aldo Bini snc.

### **LOTTO N.5**

- Proprietà 1/1 di autorimessa al piano interrato, Comune di Fano, Foglio 22, Particella 458, Sub. 33, categoria C/6, Consistenza mq 20, rendita € 77,47 sita in Loc. Fenile, Via Aldo Bini snc.

### **LOTTO N.6**

- Proprietà 1/1 di autorimessa al piano interrato, Comune di Fano, Foglio 22, Particella 460, Sub. 21, categoria C/6, Consistenza mq 17, rendita € 65,85 sita in Loc. Fenile, Via Aldo Bini snc.

### **LOTTO N.7**

- Proprietà 1/1 di autorimessa al piano interrato, Comune di Fano, Foglio 22, Particella 460, Sub. 25, categoria C/6, Consistenza mq 27, rendita € 104,58 sita in Loc. Fenile, Via Aldo Bini snc.



**LOTTO N.8**

- Proprietà 1/1 di autorimessa al piano interrato, Comune di Fano, Foglio 22, Particella 460, Sub. 26, categoria C/6, Consistenza mq 29, rendita € 112,33 sita in Loc. Fenile, Via Aldo Bini snc.

**LOTTO N.9**

- Proprietà 1/1 di terreno, Comune di Cartoceto, Foglio 22, Particella 950, qualità Seminativo, Classe 1, Consistenza mq 2310, Reddito Domenicale € 14,32, Reddito Agrario € 8,95 sito in Loc. Lucrezia.
- Proprietà 1/1 di terreno, Comune di Cartoceto, Foglio 22, Particella 2252, qualità Seminativo arborato, Classe 1, Consistenza mq 220, Reddito Domenicale € 1,36, Reddito Agrario € 0,80 sito in Loc. Lucrezia.
- Proprietà 1/1 di terreno, Comune di Cartoceto, Foglio 22, Particella 2254, qualità Seminativo arborato, Classe 1, Consistenza mq 175, Reddito Domenicale € 1,08, Reddito Agrario € 0,63 sito in Loc. Lucrezia.
- Proprietà 1/1 di terreno, Comune di Cartoceto, Foglio 22, Particella 2290, qualità Seminativo, Classe 1, Consistenza mq 3066, Reddito Domenicale € 19,00, Reddito Agrario € 11,88 sito in Loc. Lucrezia.
- Proprietà 1/1 di terreno, Comune di Cartoceto, Foglio 22, Particella 2291, qualità Seminativo, Classe 1, Consistenza mq 4981, Reddito Domenicale € 30,87, Reddito Agrario €19,29 sito in Loc. Lucrezia.

**DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI****LOTTO 1** Comune di Fano, Foglio 22, Particella 458, Sub. 15 (autorimessa).

Trattasi di autorimessa sita al piano interrato oltre a parti comuni quali rampa di accesso, scala e spazi di manovra. Il bene è parte di un fabbricato condominiale che ospita n.14 unità abitative oltre ad accessori, realizzato con struttura portante intelaiata in C.A., tamponamenti in muratura di laterizio e copertura a falde inclinate con manto in coppi. La costruzione risulta terminata nell'anno 2004.

Trattasi di unico vano con pavimento in cemento grezzo, tamponamenti laterali in blocchi di cemento tinteggiati, muro perimetrale in c.a. tinteggiato e conta n.2 porte di accesso basculanti metalliche.



Lo stato generale di conservazione risulta in linea generale discreto.

CONFINI: Stessa ditta, parti comuni condominiali.

**LOTTO 2** Comune di Fano, Foglio 22, Particella 458, Sub. 16 (autorimessa).

Trattasi di autorimessa sita al piano interrato oltre a parti comuni quali rampa di accesso, scala e spazi di manovra. Il bene è parte di un fabbricato condominiale che ospita n.14 unità abitative oltre ad accessori, realizzato con struttura portante intelaiata in C.A., tamponamenti in muratura di laterizio e copertura a falde inclinate con manto in coppi. La costruzione risulta terminata nell'anno 2004.

Trattasi di unico vano con pavimento in cemento grezzo, tamponamenti laterali in blocchi di cemento tinteggiati, muro perimetrale in c.a. tinteggiato, porta di accesso basculante metallica.

Lo stato generale di conservazione risulta in linea generale discreto.

CONFINI: Stessa ditta, proprietà \*\*\* OMISSIS \*\*\* , parti comuni condominiali.

**LOTTO 3** Comune di Fano, Foglio 22, Particella 458, Sub. 18 (autorimessa).

Trattasi di autorimessa sita al piano interrato oltre a parti comuni quali rampa di accesso, scala e spazi di manovra. Il bene è parte di un fabbricato condominiale che ospita n.14 unità abitative oltre ad accessori, realizzato con struttura portante intelaiata in C.A., tamponamenti in muratura di laterizio e copertura a falde inclinate con manto in coppi. La costruzione risulta terminata nell'anno 2004.

Trattasi di unico vano con pavimento in cemento grezzo, tamponamenti laterali in blocchi di cemento tinteggiati, muro perimetrale in c.a. tinteggiato, porta di accesso basculante metallica.

Lo stato generale di conservazione risulta in linea generale discreto.

CONFINI: Proprietà \*\*\* OMISSIS \*\*\* , parti comuni condominiali.

**LOTTO 4** Comune di Fano, Foglio 22, Particella 458, Sub. 25 (autorimessa).

Trattasi di autorimessa sita al piano interrato oltre a parti comuni quali rampa di accesso, scala e spazi di manovra. Il bene è parte di un fabbricato condominiale che ospita n.14 unità abitative oltre ad accessori, realizzato con struttura portante intelaiata in C.A., tamponamenti in muratura di laterizio e copertura a falde inclinate con manto in coppi. La costruzione risulta terminata nell'anno 2004.

Trattasi di unico vano con pavimento in cemento grezzo, tamponamenti laterali in blocchi di cemento tinteggiati, muro perimetrale in c.a. tinteggiato, porta di accesso basculante metallica.

Lo stato generale di conservazione risulta in linea generale discreto.



CONFINI: Proprietà \*\*\* OMISSIS \*\*\* , parti comuni condominiali.

**LOTTO 5** Comune di Fano, Foglio 22, Particella 458, Sub. 33 (autorimessa).

Trattasi di autorimessa sita al piano interrato oltre a parti comuni quali rampa di accesso, scala e spazi di manovra. Il bene è parte di un fabbricato condominiale che ospita n.14 unità abitative oltre ad accessori, realizzato con struttura portante intelaiata in C.A., tamponamenti in muratura di laterizio e copertura a falde inclinate con manto in coppi. La costruzione risulta terminata nell'anno 2004.

Trattasi di unico vano con pavimento in cemento grezzo, tamponamenti laterali in blocchi di cemento tinteggiati, muro perimetrale in c.a. tinteggiato, porta di accesso basculante metallica.

Lo stato generale di conservazione risulta in linea generale discreto.

CONFINI: Proprietà \*\*\* OMISSIS \*\*\* , parti comuni condominiali.

**LOTTO 6** Comune di Fano, Foglio 22, Particella 460, Sub. 21 (autorimessa).

Trattasi di autorimessa sita al piano interrato oltre a parti comuni quali rampa di accesso, scala e spazi di manovra. Il bene è parte di un fabbricato condominiale che ospita n.16 unità abitative oltre ad accessori, realizzato con struttura portante intelaiata in C.A., tamponamenti in muratura di laterizio e copertura a falde inclinate con manto in coppi. La costruzione risulta terminata nell'anno 2004.

Trattasi di unico vano con pavimento in cemento grezzo, tamponamenti laterali in blocchi di cemento tinteggiati, muro perimetrale in c.a. tinteggiato, porta di accesso basculante metallica.

Lo stato generale di conservazione risulta in linea generale discreto.

CONFINI: Proprietà \*\*\* OMISSIS \*\*\* , parti comuni condominiali.

**LOTTO 7** Comune di Fano, Foglio 22, Particella 460, Sub. 25 (autorimessa).

Trattasi di autorimessa sita al piano interrato oltre a parti comuni quali rampa di accesso, scala e spazi di manovra. Il bene è parte di un fabbricato condominiale che ospita n.16 unità abitative oltre ad accessori, realizzato con struttura portante intelaiata in C.A., tamponamenti in muratura di laterizio e copertura a falde inclinate con manto in coppi. La costruzione risulta terminata nell'anno 2004.

Trattasi di unico vano con pavimento in cemento grezzo, tamponamenti laterali in blocchi di cemento tinteggiati, muro perimetrale in c.a. tinteggiato, porta di accesso basculante metallica.

Lo stato generale di conservazione risulta in linea generale discreto.

CONFINI: Stessa ditta, proprietà \*\*\* OMISSIS \*\*\* , parti comuni condominiali.





**LOTTO 8** Comune di Fano, Foglio 22, Particella 460, Sub. 26 (autorimessa).

Trattasi di autorimessa sita al piano interrato oltre a parti comuni quali rampa di accesso, scala e spazi di manovra. Il bene è parte di un fabbricato condominiale che ospita n.16 unità abitative oltre ad accessori, realizzato con struttura portante intelaiata in C.A., tamponamenti in muratura di laterizio e copertura a falde inclinate con manto in coppi. La costruzione risulta terminata nell'anno 2004.

Trattasi di vano con pavimento in cemento grezzo, tamponamenti laterali in blocchi di cemento tinteggiati, muro perimetrale in c.a. tinteggiato, porta di accesso basculante metallica; all'interno del subalterno rientra inoltre un'area adiacente, compresa tra il muro del garage e il muro perimetrale del piano interrato il cui accesso avviene dal fianco della scala che collega l'interrato al piano terra; tale area è urbanisticamente autorizzata come porzione dell'autorimessa, ma di fatto risulta fisicamente separata da essa in difformità dalle pratiche autorizzative.

Lo stato generale di conservazione risulta in linea generale discreto.

CONFINI: Stessa ditta, parti comuni condominiali.

**LOTTO 9** Comune di Cartoceto, Foglio 22, Particelle 950-2252-2254-2290-2291 (terreni).

Trattasi di aree libere che si presentano allo stato attuale come terreni lavorati di tipo seminativo pianeggianti siti in Loc. Lucrezia in area limitrofa a Via Della Liberazione, Via Adige e Via Pilone.

I terreni fanno parte di un comparto edificatorio denominato COMPARTO F con area tematica RESIDENZE E SERVIZI, che per sua natura definisce gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo.

L'estensione dell'area oggetto di causa, pari a mq catastali 10.752, comprende le seguenti destinazioni urbanistiche come individuate nel CDU allegato:

- Art.23 – Zona C.3 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PRIVATA O MISTA CON SCHEDA DI PROGETTO
- Art. 61 – Zona G.1 verde pubblico urbano
- Art. 72 – Zona per la viabilità e i parcheggi

LE AREE SOPRACITATE SONO SUBORDINATE ALL'APPROVAZIONE DI UN PIANO DI ATTUAZIONE DEFINITO DALLA SCHEDA PROGETTO COMPARTO F (vedi **allegato n.8**)

VINCOLI: Fascia Subappenninica.

CONFINI: PROPRIETA' \*\*\* OMISSIS \*\*\*

█



**ASSOGGETTABILITÀ I.V.A.**

I beni sopra individuati risultano intestati a persona giuridica; in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 si precisa che la sarà soggetta ad I.V.A.

**TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITÀ EDILIZIE E CATASTALI**

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Fano si evince che, per i, sono stati rilasciati i seguenti **TITOLI ABILITATIVI**:

**LOTTE n.1-2-3-4-5****CONCESSIONI EDILIZIE – DIA - PERMESSI DI COSTRUIRE**

- N.ro 2034/00 del 19.04.2001
- N.ro 1448/01 del 31.01.2002
- N.ro 807/02 del 08.01.2003
- N.ro 1246/03 del 27.11.2003
- N.ro 1872/03 del 12.12.2003
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N.ro 116 del 10.08.2004 e relativa rettifica toponomastica del 30.08.2012.

**LOTTE n.6-7-8****CONCESSIONI EDILIZIE – DIA - PERMESSI DI COSTRUIRE**

- N.ro 2034/00 del 19.04.2001
- N.ro 1448/01 del 31.01.2002
- N.ro 807/02 del 08.01.2003
- N.ro 534/04 del 05.04.2004
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N.ro 115 del 10.08.2004

**DIFFORMITÀ EDILIZIE**

Dall'esame dei luoghi sono emerse alcune difformità edilizie regolarizzabili ai sensi dell'art.36/37 DPR 380/01 (LOTTE N.1 e N.8). Tali difformità riguardano:

LOTTO N.1: difformità planimetrica in riduzione di superficie per minima quantità, ma in esubero dalle tolleranze costruttive così come definite dal DPR 380/01.

LOTTO N.8: difformità planimetrica rilevante: l'autorimessa in oggetto risulta divisa in due porzioni di cui un vano "garage" ed un'area assimilabile ad una bocca di lupo a tutta altezza, compresa tra il garage stesso ed il muro portante contro-terra, il tutto come indicato nello schema grafico allegato (vedi **allegato n.5**)



**DIFFORMITA' CATASTALI**

LOTTO N.8 Ricontrate difformità catastali relative alla rappresentazione grafica della u.i.; la difformità è regolarizzabile.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA e CATASTALE****LOTTO 1**

- Pratica edilizia in Sanatoria	€ 1.300,00
- Sanzioni amministrative	€ 1.000,00
- <u>Diritti, bolli e spese accessorie</u>	€ 100,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.500,00</b>

**LOTTO 8**

- Pratica edilizia in Sanatoria	€ 1.500,00
- Aggiornamento della planimetria catastale ed E.P.	€ 800,00
- Sanzioni amministrative	€ 1.000,00
- <u>Diritti, bolli e spese accessorie</u>	€ 200,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 3.500,00</b>

Si allega alla presente la documentazione urbanistica estratta dall'archivio del Comune di Fano (vedi **allegato n.4**) e la documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate di Pesaro-Urbino (vedi **allegato n.3**).

## PROVENIENZA DEI BENI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

**PROVENIENZA**

In merito agli immobili oggetto di causa si rappresenta che gli stessi provengono in forza dei seguenti atti di Provenienza (vedi **allegato n.6**):

**LOTTI N.1-2-3-4-5-6-7-8**

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/07/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/07/2005 Repertorio n.: 69138 Rogante: CECCHETELLI ALESSANDRO Sede: FANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6505.1/2005)

**LOTTO N.9**

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/05/2012 Nota presentata con Modello



Unico in atti dal 12/07/2012 Repertorio n.: 77381 Rogante: CECCHETELLI ALESSANDRO  
Sede: FANO Registrazione: Sede: DIVISIONE A STRALCIO (n. 4658.1/2012)

I beni risultano di proprietà per 1/1 della ditta \*\*\* OMISSIS \*\*\*.

Si elencano di seguito le iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio.

#### **RELATIVAMENTE AI LOTTI N.1-2-3-4-5**

1. ANNOTAZIONE del 22/11/2004 - Registro Particolare 3530 Registro Generale 18548  
Pubblico ufficiale DE MARTINO ALBERTO Repertorio 97989 del 18/12/2003  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2470 del 2002

2. TRASCRIZIONE del 27/07/2005 - Registro Particolare 6505 Registro Generale 12955  
Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 69138/12091 del 18/07/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 18/12/2012 - Registro Particolare 2282 Registro Generale 13175  
Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 77842/18286 del 14/12/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 500 del 31/03/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE del 18/12/2012 - Registro Particolare 2283 Registro Generale 13175  
Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 77843/18287 del 14/12/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

#### **RELATIVAMENTE AI LOTTI N.6-7-8**

##### **MAPPALE 460 del Comune di Fano (ispezione senza sub.)**

1. TRASCRIZIONE del 12/01/2004 - Registro Particolare 265 Registro Generale 434  
Pubblico ufficiale DE MARTINO ALBERTO Repertorio 98049 del 29/12/2003  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

2. TRASCRIZIONE del 16/04/2004 - Registro Particolare 3278 Registro Generale 5866  
Pubblico ufficiale SABBADINI LUCA Repertorio 9627 del 08/04/2004  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

3. TRASCRIZIONE del 06/05/2004 - Registro Particolare 3958 Registro Generale 7347  
Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 67689 del 28/04/2004  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

4. ANNOTAZIONE del 18/02/2005 - Registro Particolare 505 Registro Generale 2817  
Pubblico ufficiale SABBADINI LUCA Repertorio 9620 del 07/04/2004  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

##### **MAPPALE 460, sub.ni 21-25-26 del Comune di Fano**

1. ANNOTAZIONE del 13/12/2004 - Registro Particolare 3801 Registro Generale 19896  
Pubblico ufficiale DE MARTINO ALBERTO Repertorio 98871 del 23/07/2004  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2470 del 2002



2. TRASCRIZIONE del 27/07/2005 - Registro Particolare 6505 Registro Generale 12955  
Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 69138/12091 del 18/07/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
  
3. ISCRIZIONE del 18/12/2012 - Registro Particolare 2282 Registro Generale 13175  
Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 77842/18286 del 14/12/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 500 del 31/03/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  
4. ISCRIZIONE del 18/12/2012 - Registro Particolare 2283 Registro Generale 13175  
Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 77843/18287 del 14/12/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 501 del 31/03/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)  
2. Annotazione n. 1865 del 24/11/2015 (SOSPENSIONE AMMORTAMENTO)
  
5. TRASCRIZIONE del 10/02/2020 - Registro Particolare 883 Registro Generale 1455  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 3019 del 20/12/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## **RELATIVAMENTE AL LOTTO N.9**

### **Mappale 950**

1. TRASCRIZIONE del 25/11/2000 - Registro Particolare 8493 Registro Generale 13612  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 49/389 del 30/07/1999  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
  
2. TRASCRIZIONE del 13/06/2005 - Registro Particolare 4987 Registro Generale 9860  
Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 68962/11976 del 26/05/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
  
3. TRASCRIZIONE del 13/06/2005 - Registro Particolare 4988 Registro Generale 9861  
Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 68963/11977 del 26/05/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Documenti successivi correlati:  
Trascrizione n. 7598 del 15/09/2005
  
4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/09/2005 - Registro Particolare 7598 Registro Generale 14936  
Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 69256 del 02/09/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4988 del 2005
  
5. TRASCRIZIONE del 07/01/2009 - Registro Particolare 45 Registro Generale 66  
Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 74209/15521 del 24/12/2008  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
  
6. TRASCRIZIONE del 18/02/2011 - Registro Particolare 1164 Registro Generale 2079  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 40/419 del 24/12/1999  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
  
7. TRASCRIZIONE del 12/07/2012 - Registro Particolare 4658 Registro Generale 7155  
Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 77381/17937 del 22/05/2012  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO



8. ISCRIZIONE del 18/12/2012 - Registro Particolare 2282 Registro Generale 13175  
 Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 77842/18286 del 14/12/2012  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Documenti successivi correlati:  
 Annotazione n. 500 del 31/03/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. ISCRIZIONE del 18/12/2012 - Registro Particolare 2283 Registro Generale 13175  
 Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 77843/18287 del 14/12/2012  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO  
 Documenti successivi correlati:  
 1. Annotazione n. 501 del 31/03/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)  
 2. Annotazione n. 1865 del 24/11/2015 (SOSPENSIONE AMMORTAMENTO)

10. TRASCRIZIONE del 10/02/2020 - Registro Particolare 883 Registro Generale 1455  
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 3019 del 20/12/2019  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

\*\*\*11. TRASCRIZIONE del 07/04/2020 - Registro Particolare 2061 Registro Generale 3331  
 Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 68963 del 26/05/2005  
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

\*\*\*12. TRASCRIZIONE del 07/04/2020 - Registro Particolare 2062 Registro Generale 3332  
 Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 74209 del 24/12/2008  
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

\*\*\*si allegano le note di trascrizione

### Mappali 2252 e 2254

1. TRASCRIZIONE del 07/01/2009 - Registro Particolare 45 Registro Generale 66  
 Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 74209/15521 del 24/12/2008  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 12/07/2012 - Registro Particolare 4658 Registro Generale 7155  
 Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 77381/17937 del 22/05/2012  
 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO

3. ISCRIZIONE del 18/12/2012 - Registro Particolare 2282 Registro Generale 13175  
 Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 77842/18286 del 14/12/2012  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Documenti successivi correlati:  
 Annotazione n. 500 del 31/03/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE del 18/12/2012 - Registro Particolare 2283 Registro Generale 13175  
 Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 77843/18287 del 14/12/2012  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO  
 Documenti successivi correlati:  
 1. Annotazione n. 501 del 31/03/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)  
 2. Annotazione n. 1865 del 24/11/2015 (SOSPENSIONE AMMORTAMENTO)

5. TRASCRIZIONE del 10/02/2020 - Registro Particolare 883 Registro Generale 1455  
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 3019 del 20/12/2019  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

\*\*\*6. TRASCRIZIONE del 07/04/2020 - Registro Particolare 2062 Registro Generale 3332



Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 74209 del 24/12/2008  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

**\*\*\*si allegano le note di trascrizione**

### **Mappali 2290 e 2291**

1. TRASCRIZIONE del 12/07/2012 - Registro Particolare 4658 Registro Generale 7155  
Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 77381/17937 del 22/05/2012  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO

2. ISCRIZIONE del 18/12/2012 - Registro Particolare 2282 Registro Generale 13175  
Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 77842/18286 del 14/12/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 500 del 31/03/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE del 18/12/2012 - Registro Particolare 2283 Registro Generale 13175  
Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 77843/18287 del 14/12/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 501 del 31/03/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)  
2. Annotazione n. 1865 del 24/11/2015 (SOSPENSIONE AMMORTAMENTO)

4. TRASCRIZIONE del 10/02/2020 - Registro Particolare 883 Registro Generale 1455  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 3019 del 20/12/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## **STATO DI POSSESSO DEI BENI, VINCOLI, ONERI E CRITICITA'**

### **LOTTO N.1**

Stato di possesso alla data del sopralluogo: autorimessa LIBERO

Contratti registrati: NO

Censo, livello uso civico: NO

Millesimi condominiali = 15,090

Spese condominiali ordinarie annuali = 436 € circa

Spese condominiali ordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni = 563,13 €

Spese condominiali straordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni =/

### **LOTTO N.2**

Stato di possesso alla data del sopralluogo: LIBERO

Contratti registrati: NO

Censo, livello uso civico: NO

Millesimi condominiali = 8,340

Spese condominiali ordinarie annuali = 70 € circa



Spese condominiali ordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni = 115,17 €

Spese condominiali straordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni = /

### **LOTTO N.3**

Stato di possesso alla data del sopralluogo: LIBERO

Contratti registrati: NO

Censo, livello uso civico: NO

Millesimi condominiali = 8,340

Spese condominiali ordinarie annuali = 70 € circa

Spese condominiali ordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni = 115,17 €

Spese condominiali straordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni = /

### **LOTTO N.4**

Stato di possesso alla data del sopralluogo: OCCUPATO CON OGGETTISTICA VARIA DA TERZI SENZA ALCUN TITOLO

Contratti registrati: NO

Censo, livello uso civico: NO

Millesimi condominiali = 11,120

Spese condominiali ordinarie annuali = 93 € circa

Spese condominiali ordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni = 153,54 €

Spese condominiali straordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni = /

### **LOTTO N.5**

Stato di possesso alla data del sopralluogo: OCCUPATO CON OGGETTISTICA VARIA DA TERZI SENZA ALCUN TITOLO

Contratti registrati: NO

Censo, livello uso civico: NO

Millesimi condominiali = 10,490

Spese condominiali ordinarie annuali = 211 € circa

Spese condominiali ordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni = 295,95 €

Spese condominiali straordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni = /

### **LOTTO N.6**

Stato di possesso alla data del sopralluogo: OCCUPATO CON OGGETTISTICA VARIA DA TERZI SENZA ALCUN TITOLO

Contratti registrati: NO

Censo, livello uso civico: NO





Millesimi condominiali = 8,92

Spese condominiali ordinarie annuali = 57 € circa

Spese condominiali ordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni = /

Spese condominiali straordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni = /

### **LOTTO N.7**

Stato di possesso alla data del sopralluogo: OCCUPATO CON OGGETTISTICA VARIA DA TERZI SENZA ALCUN TITOLO

Contratti registrati: NO

Censo, livello uso civico: NO

Millesimi condominiali = 13,18

Spese condominiali ordinarie annuali = 84 € circa

Spese condominiali ordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni = 168,64 €

Spese condominiali straordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni = /

### **LOTTO N.8**

Stato di possesso alla data del sopralluogo: OCCUPATO CON OGGETTISTICA VARIA DA TERZI SENZA ALCUN TITOLO

Contratti registrati: NO

Censo, livello uso civico: NO

Millesimi condominiali = 13,60

Spese condominiali ordinarie annuali = 87 € circa

Spese condominiali ordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni = 116,02 €

Spese condominiali straordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni = /

### **LOTTO N.9**

Stato di possesso alla data del sopralluogo: TERRENI LAVORATI DA TERZI SENZA ALCUN TITOLO

Contratti registrati: NO

Censo, livello uso civico: NO

Nessuno dei beni sopracitati risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



## STIMA COMMERCIALE DEI BENI

Per determinare il valore di mercato degli immobili in oggetto si procederà con stima sintetica con metodo “comparativo diretto” basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di immobili di questo tipo quindi facilmente comparabili tra loro.

L’analisi del mercato immobiliare nelle zone in cui si trovano gli immobili oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili (comparables) il cui prezzo può essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinarne il più probabile valore di mercato, è stata dal sottoscritto intrapresa attraverso i seguenti canali:

- ✓ Ricerca Web e riviste specialistiche
- ✓ Consultazione Banche Dati – Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate
- ✓ Consultazione Borsino Immobiliare
- ✓ Consulenza Tabelle comunali deliberate per la determinazione del valore delle aree edificabili.

**Per i Lotti n.1-2-3-4-5-6-7-8** il valore commerciale di immobili similari per tipologia e caratteristiche nonché ubicazione, considerando uno stato manutentivo generale “buono”, oscilla tra € 500 e € 800 al mq di superficie commerciale.

Nel caso specifico, tenuto conto delle dimensioni dei beni, dello stato di conservazione, l’ubicazione, l’appetibilità e la commerciabilità, il giusto valore di mercato da attribuire ai **Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8 è pari ad € 550,00/mq di sup. commerciale.**

**Per il Lotto n.9** il valore commerciale di immobili similari per tipologia e caratteristiche nonché ubicazione, oscilla tra € 30 e € 50 al mq.

Nel caso specifico, tenuto conto delle dimensioni dei beni, dello stato di conservazione, l’ubicazione, l’appetibilità e la commerciabilità, il giusto valore di mercato da attribuire ai Lotto 9 è pari ad € 45,00/mq.

Si procede di seguito alla determinazione della Superficie Commerciale e del Valore Commerciale dei beni tenendo conto delle opportune correzioni ed aggiustamenti:



**LOTTO 1**

FANO, Foglio 22, Particella 458, Sub. 15 (autorimessa)

RIF.	DESCRIZIONE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
Piano interrato	Garage	35 mq	1	35,00 mq
SOMMA SUPERFICIE COMMERCIALE				<b>35,00 mq</b>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO LOTTO N.1

35,00 mq x 550,00 €/mq = € 19.250,00

CORREZIONI ED ADEGUAMENTI:

Decurtamento per vizi occulti 10% = - € 1.925,00

Spese per la regolarizzazione dell'immobile = - € 2.500,00

Spese condominiali insolute (ultimi 2 anni) = - € 563,13

Arrotondamenti = - € 61,87

**STIMA FINALE LOTTO N.1 = € 14.200,00**

diconsi euro quattordicimiladuecento/00

**LOTTO 2**

FANO, Foglio 22, Particella 458, Sub. 16 (autorimessa)

RIF.	DESCRIZIONE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
Piano interrato	Garage	19 mq	1	19,00 mq
SOMMA SUPERFICIE COMMERCIALE				<b>19,00 mq</b>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO LOTTO N.2

19,00 mq x 550,00 €/mq = € 10.450,00

CORREZIONI ED ADEGUAMENTI:

Decurtamento per vizi occulti 10% = - € 1.045,00

Spese condominiali insolute (ultimi 2 anni) = - € 115,17

Arrotondamenti = + € 10,17

**STIMA FINALE LOTTO N.2 = € 9.300,00**

diconsi euro novemilatrecento/00



**LOTTO 3**

FANO, Foglio 22, Particella 458, Sub. 18 (autorimessa)

RIF.	DESCRIZIONE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
Piano interrato	Garage	20 mq	1	20,00 mq
SOMMA SUPERFICIE COMMERCIALE				<b>20,00 mq</b>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO LOTTO N.3

20,00 mq x 550,00 €/mq = € 11.000,00

CORREZIONI ED ADEGUAMENTI:

Decurtamento per vizi occulti 10% = - € 1.100,00

Spese condominiali insolute (ultimi 2 anni) = - € 115,17

Arrotondamenti = + € 15,17

**STIMA FINALE LOTTO N.3 = € 9.800,00**

diconsì euro novemilaottocento/00

**LOTTO 4**

FANO, Foglio 22, Particella 458, Sub. 25 (autorimessa)

RIF.	DESCRIZIONE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
Piano interrato	Garage	27 mq	1	27,00 mq
SOMMA SUPERFICIE COMMERCIALE				<b>27,00 mq</b>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO LOTTO N.4

27,00 mq x 550,00 €/mq = € 14.850,00

CORREZIONI ED ADEGUAMENTI:

Decurtamento per vizi occulti 10% = - € 1.485,00

Spese condominiali insolute (ultimi 2 anni) = - € 153,54

Arrotondamenti = - € 11,46

**STIMA FINALE LOTTO N.4 = € 13.200,00**

diconsì euro tredicimiladuecento/00



**LOTTO 5**

FANO, Foglio 22, Particella 458, Sub. 33 (autorimessa)

RIF.	DESCRIZIONE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
Piano interrato	Garage	21 mq	1	21,00 mq
<b>SOMMA SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>21,00 mq</b>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO LOTTO N.5

21,00 mq x 550,00 €/mq = € 11.550,00

CORREZIONI ED ADEGUAMENTI:

Decurtamento per vizi occulti 10% = - € 1.155,00

Spese condominiali insolute (ultimi 2 anni) = - € 295,95

Arrotondamenti = - € 0,95**STIMA FINALE LOTTO N.5** = € **10.100,00**

diconsi euro diecimilacento/00

**LOTTO 6**

FANO, Foglio 22, Particella 460, Sub. 21 (autorimessa)

RIF.	DESCRIZIONE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
Piano interrato	Garage	19 mq	1	19,00 mq
<b>SOMMA SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>19,00 mq</b>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO LOTTO N.6

19,00 mq x 550,00 €/mq = € 10.450,00

CORREZIONI ED ADEGUAMENTI:

Decurtamento per vizi occulti 10% = - € 1.045,00

Spese condominiali insolute (ultimi 2 anni) = - € 0,00

Arrotondamenti = - € 5,00**STIMA FINALE LOTTO N.6** = € **9.400,00**

diconsi euro novemilaquattrocento/00



**LOTTO 7**

FANO, Foglio 22, Particella 460, Sub. 25 (autorimessa)

RIF.	DESCRIZIONE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
Piano interrato	Garage	29 mq	1	29,00 mq
SOMMA SUPERFICIE COMMERCIALE				<b>29,00 mq</b>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO LOTTO N.7

29,00 mq x 550,00 €/mq = € 15.950,00

CORREZIONI ED ADEGUAMENTI:

Decurtamento per vizi occulti 10% = - € 1.595,00

Spese condominiali insolute (ultimi 2 anni) = - € 168,64

Arrotondamenti = + € 13,64

**STIMA FINALE LOTTO N.7 = € 14.200,00**

diconsi euro quattordicimiladuecento/00

**LOTTO 8**

FANO, Foglio 22, Particella 460, Sub. 26 (autorimessa)

RIF.	DESCRIZIONE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
Piano interrato	Garage	21 mq	1	21,00 mq
Piano interrato	Scoperto (bocca di lupo)	9 mq	0,15	1,35 mq
SOMMA SUPERFICIE COMMERCIALE				<b>22,35 mq</b>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO LOTTO N.8

22,35 mq x 550,00 €/mq = € 12.292,50

CORREZIONI ED ADEGUAMENTI:

Decurtamento per vizi occulti 10% = - € 1.229,25

Spese per la regolarizzazione dell'immobile = - € 3.500,00

Spese condominiali insolute (ultimi 2 anni) = - € 116,02

Arrotondamenti = - € 47,23

**STIMA FINALE LOTTO N.8 = € 7.400,00**

diconsi euro settemilaquattrocento/00



**LOTTO N.9**

CARTOCETO Foglio 22, Particelle 950 – 2252 – 2254 – 2290 - 2291

(terreni insistenti in comparto edificatorio F)

RIF.	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
Mappale 950	Terreno edificabile	2.310 mq
Mappale 2252	Terreno edificabile	220 mq
Mappale 2254	Terreno edificabile	175 mq
Mappale 2290	Terreno edificabile	3.066 mq
Mappale 2291	Terreno edificabile	4.981 mq
		<b>TOTALE 10.752 mq</b>

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO LOTTO N.9

10.752 mq x 45,00 €/mq = € 483.840,00

**CORREZIONI ED ADEGUAMENTI:**

Decurtamento per vizi occulti 10% = - € 48.384,00

Arrotondamenti = - € 456,00

**STIMA FINALE LOTTO N.9 = € 435.000,00**

diconsi euro quattrocentotrentacinquemila/00



## CONCLUSIONI

**LOTTO 1 = VALORE DI STIMA € 14.200,00**

FANO, Foglio 22, Particella 458, Sub. 15 (autorimessa)

**LOTTO 2 = VALORE DI STIMA € 9.300,00**

FANO, Foglio 22, Particella 458, Sub. 16 (autorimessa)

**LOTTO 3 = VALORE DI STIMA € 9.800,00**

FANO, Foglio 22, Particella 458, Sub. 18 (autorimessa)

**LOTTO 4 = VALORE DI STIMA € 13.200,00**

FANO, Foglio 22, Particella 458, Sub. 25 (autorimessa)

**LOTTO 5 = VALORE DI STIMA € 10.100,00**

FANO, Foglio 22, Particella 458, Sub. 33 (autorimessa)

**LOTTO 6 = VALORE DI STIMA € 9.400,00**

FANO, Foglio 22, Particella 460, Sub. 21 (autorimessa)

**LOTTO 7 = VALORE DI STIMA € 14.200,00**

FANO, Foglio 22, Particella 460, Sub. 25 (autorimessa)

**LOTTO 8 = VALORE DI STIMA € 7.400,00**

FANO, Foglio 22, Particella 460, Sub. 26 (autorimessa)

**LOTTO 9 = VALORE DI STIMA € 435.000,00**

CARTOCETO Foglio 22, Particelle 950 – 2252 – 2254 – 2290 – 2291 (terreni insistenti in comparto edificatorio F)

\*\*\*\*\*





Certo di aver eseguito in modo puntuale ed esaustivo l'incarico affidatogli, il C.T.U. ringrazia della fiducia accordatagli.

Pesaro, 18 novembre 2020

IL C.T.U.  
Geom. Lorenzo Bertozzini

### ELENCO ALLEGATI

allegato n°1:	Verbali operazioni peritali
allegato n°2:	Documentazione fotografica
allegato n°3:	Documentazione catastale
allegato n°4:	Documentazione urbanistica
allegato n°5:	Schema difformità
allegato n°6:	Atti di provenienza
allegato n°7:	Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione.
allegato n°8:	Certificato di destinazione urbanistica, stralcio PRG documentazione comparto F
allegato n°9:	Visura camerale ditta eseguita
allegato n°10:	Inoltro elaborato peritale alle parti
allegato n°11:	Elaborato peritale in versione privacy
allegato n°12:	Sintetica descrizione dei lotti di vendita
allegato n°13:	Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei beni periziati
allegato n°14:	Check List

