

Piazzale Carducci, 12 – 61121 PESARO  
Tel. 0721/697225 – Fax 0721/697349

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

---

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N.153/2022 R.G.

 **PROMOSSA DA:**

**OMISSIS;**

**NEI CONFRONTI DI:**

**Sig. OMISSIS;**

**LOTTO N.1**

-quota di piena proprietà di appartamento sito nel Comune di Fano (PU), Località Piazzale Sigismondo P. Malatesta 12, piano primo, superficie commerciale di 129mq;

**LOTTO N.2**

- quota di piena proprietà di deposito sito nel Comune di Fano (PU), Via Nolfi snc, piano sottostrada, superficie convenzionale di mq. 1,5;

**LOTTO N.3**

-quota di piena proprietà di locale box sito su autorimessa nel Comune di Fano (PU), Piazzale Sigismondo Malatesta snc, al piano S2 superficie commerciale di mq. 10

**TECNICO INCARICATO:**

Dott. Ing. Davide Paoletti

Via Trentino 16, 61037 Mondolfo

PEC: [davide.paoletti@ingpec.eu](mailto:davide.paoletti@ingpec.eu)

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### ESECUZIONE R.G. N.153/2022 – G.E. Dott. LORENZO PINI

Promossa da:

- OMISSIS (CF OMISSIS), e per essa, quale mandataria, OMISSIS con sede legale in OMISSIS in OMISSIS (P IVA OMISSIS) rappresentata dall'Avv. OMISSIS;

Nei confronti di:

- OMISSIS (nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS residente a OMISSIS in OMISSIS);

In data 29/11/2022, il sottoscritto Ing. Davide Paoletti, residente in via Trentino n.16 in Mondolfo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ancona A2824, veniva nominato in qualità di Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva R.G. n.153/2022, dall'Ill.mo Giudice del Tribunale ordinario di Pesaro, Dott. Lorenzo Pini – Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

In data 05/12/2022, prestato il giuramento di rito con accettazione dell'incarico, gli venivano affidati i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei, (...).

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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 I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 2.bis A verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art.1 co. 376 legge n.178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal caso, segnalandolo al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati;

3. Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985;
4. Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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 altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
5. Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciata 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 in 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 iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
10. A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario al relativo frazionamento catastale;
11. Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per un'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 dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
15. Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07 Febbraio 2008 (G.U. n.47 del 25 Febbraio 2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge 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 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

## PREMESSA

Dagli estremi dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, trascritto in data 08/09/2022 al Registro Generale n.12506 Registro Particolare n.8566 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro, è emerso che i beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- **Bene n.1:** appartamento sito nel Comune di Fano (PU), Località P.le Malatesta n.12/O ora censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 141, particella 2102, sub 17, categoria A/2, classe 4, consistenza: 5,5 vani, rendita: 695,93euro Piano 1-2;
- **Bene n.2:** magazzino/locale di deposito sito nel Comune di Fano (PU), Località Via Nolfi n.5, ora censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 141, particella 2102, sub 55, categoria C/2, classe 4, consistenza: 8 mq, superficie 8mq, rendita: 42,97euro piano S1;
- **Bene n.3:** Locale Box auto sito nel Comune di Fano (PU), Località Via Piazzale Sigismondo Malatesta snc, ora censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 141, particella 2109, sub 97, categoria C/6, classe 2, consistenza: 17 mq; superficie 20mq rendita: 77,26euro Piano S2;

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'iter procedurale, in merito alla conduzione delle operazioni peritali, è risultato il seguente:

- un accurato esame della documentazione in atti;
- richieste al Comune di Fano e Comune di Cartoceto- Uffici Anagrafe, Stato Civile per l'acquisizione dei seguenti certificati: certificato di residenza storico relativo al debitore esecutato, stato di famiglia del debitore esecutato; atto di matrimonio con annotazioni a margine;
- indagini catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio (Servizi Catastali) per l'acquisizione di: visura storica per immobile, planimetria catastale, elenco subalterni ed elaborato planimetrico;
- ispezione ipotecaria per immobile presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Servizio di Pubblicità Immobiliare per l'acquisizione dell'elenco sintetico delle formalità e delle note ad esse relative;
- un'attenta analisi del bene oggetto di pignoramento;
- rilievo fotografico e metrico dei cespiti;

- disamina della documentazione reperita presso lo Sportello Unico Attività Edilizia del Comune di Fano, per verificare l'epoca di costruzione degli immobili, gli estremi della concessione edilizia, la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, eventuale istanze di condono;
- l'individuazione di strumenti e metodi per la definizione dei quesiti posti dal mandato, in particolare della metodologia di valutazione estimativa dell'immobile oggetto di causa.



## RELAZIONE DI STIMA

Di seguito la relazione di stima redatta in conformità ai quesiti presenti nel Decreto di Fissazione di Udienza Ex art. 569 c.p.c. del 28 Novembre 2022.

### **COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ART.567, II COMMA, c.p.c.**

In primo luogo si precisa che il creditore procedente della esecuzione R.G.N. 153\_22 ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, redatta dal notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 13/09/2022 e presentata in data 21/09/2022 entro i 60 giorni prescritti dal deposito dell'Istanza di vendita presso il Tribunale di Pesaro, avvenuto in data 15/09/2022.

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, si precisa che all'interno di detta certificazione sono indicati sia i dati catastali, attuali e storici, del terreno sul quale sorge il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto, che i dati catastali degli stessi.

In terzo luogo, si precisa che all'interno di detta certificazione non è dichiarato lo stato civile dell'esecutato.

Si segnalano i seguenti errori formali.

Nella descrizione del bene 2 è riportato Piano 1-2. In realtà trattasi di Piano S1.

Nella descrizione del bene 3 è riportato Piano 1-2. In realtà trattasi di Piano S2.



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n.1:** appartamento sito nel Comune di Fano (PU), Località P.le Malatesta n.12/O ora censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 141, particella 2102, sub 17, categoria A/2, classe 4, consistenza: 5,5 vani, rendita: 695,93euro Piano 1-2;

### QUESITO N.1

*L'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.*

Si ritiene opportuno precisare che per l'individuazione dei beni oggetto di valutazione si fa espresso riferimento all'Atto di Pignoramento Immobiliare.

Nel dettaglio i beni risultano così individuati e composti:

**Bene n.1: appartamento sito nel Comune di Fano (PU), P.le Sigismondo Malatesta n.12/O.**

Piena proprietà di un'unità immobiliare a destinazione civile abitazione, costituita da un appartamento posto al piano prima della superficie commerciale totale inclusa la quota parte di loggia e balcone di 95,2 mq, oltre a sottotetto abitabile al piano secondo comunicante e di superficie commerciale di 34mq.

L'immobile in oggetto fa parte di un edificio plurifamiliare a destinazione d'uso prevalente residenziale su cui è stato costituito condominio, edificato nel centro del Comune di Fano in corrispondenza di Piazzale Sigismondo Malatesta.

Il complesso, la cui ristrutturazione è terminata nel 2000, fatto salvo un successivo intervento parziale relativo ad un cambio di destinazione d'uso avvenuto nel 2002, si sviluppa in parte su un piano sottostrada, un piano terra e due piani fuori terra, con superficie coperta totale di 1642mq. La struttura del complesso è in muratura, a cui sono stati apportati interventi di miglioramento sismico per mezzo di elementi di rinforzo in cemento armato e recentemente manutenzione della facciata.

Identificazione catastale:

Il bene è identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio (Servizi Catastali) come segue:

Comune di Fano (PU), Catasto Fabbricati, Foglio 141, particella 2102, sub 17, categoria A/2, classe 4, consistenza: 5,5 vani, rendita: 695,93euro Piano 1-2; così come da visura per immobile.

Planimetria catastale: depositata in data 15/06/2000 a firma dell'Arch. OMISSIS Prot.52851.

Coerenze:

L'immobile confina come segue:

- Nord-Ovest: Area scoperta Piazzale Malatesta
- Nord-Est: Area scoperta Via Mura Malatestiane;
- Sud-Est: Parte Immobile corrispondente al Foglio 141 Particella 2102 Subalterno 18 di altra proprietà; parte bene comune condominiale;
- Sud-Ovest: Parte Immobile corrispondente al Foglio 141 Particella 2102 Subalterno 16 di altra proprietà; parte bene comune condominiale;

Il bene in oggetto costituisce il lotto 1 della procedura in oggetto.

## QUESITO N.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 I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorso i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

I beni oggetto di stima sono edificati nel centro storico del Comune di Fano (PU), in località Piazzale Malatesta n.12, in corrispondenza dell'incrocio con via Nolfi.

L'immobile risulta collocato in una zona centrale del Comune di Fano a carattere prevalentemente residenziale e dotata dei principali servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto pubblico, illuminazione pubblica, servizio di raccolta rifiuti.

Nei pressi sono presenti vari spazi verdi, anche attrezzati, e diversi parcheggi pubblici.



Il centro storico del Comune di Fano, così come i principali servizi pubblici, è collocato nelle immediate vicinanze ed è facilmente raggiungibile senza veicoli motorizzati. Il casello dell'autostrada Adriatica A14, dista circa 5 km (vedi Fig.1).



Fig. 1 - Inquadramento territoriale beni Lotto 1- Ortofotocarta



Fig. 1 - Estratto PRG - Lotto 1-



L'area si trova a una quota assoluta di circa 14 metri s.l.m. in zona sub-pianeggiante.

La struttura portante del fabbricato è in struttura mista: muratura e conglomerato cementizio gettato in opera.

Per quanto riguarda le finiture esterne dell'edificio, il sottoscritto ha appurato quanto segue:

- le pareti esterne sono intonacate al civile e tinteggiate a nuovo;

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene n.1: appartamento sito nel Comune di Fano (PU), Piazzale Malatesta n.12.**

L'unità immobiliare è composta da un appartamento di civile abitazione collocato al piano primo e secondo di Piazzale Malatesta n.12, all'interno del condominio 'Residence Malatesta'.

Al bene si accede dall'ingresso comune al piano terra, ubicato su via Piazzale Malatesta n.12, tramite l'ascensore o scala interna. L'accesso all'interno dell'immobile è riservato ai condomini.

L'ingresso del complesso è prospiciente il parcheggio pubblico di Piazzale Malatesta, che comprende fra l'altro posti anche per persone con ridotta capacità motoria.

**Piano primo**

L'appartamento è così composto: un ingresso soggiorno con cucina di superficie interna netta (S.I.N.) di 38,25mq, un ripostiglio all'interno della cucina di 2,4mq (S.I.N.), un disimpegno di 4,2mq (S.I.N.), un bagno di 5,5mq (S.I.N.), due camere da letto rispettivamente di 14,49mq e 9,22mq (S.I.N.), un balcone di e una loggia di complessivi 6,1 mq (S.I.N.).

L'altezza interna dei locali, misurata in fase di sopralluogo, anche laddove si è riscontrata la presenza di controsoffitto, è risultata in media almeno pari a 2,70m, e quindi conforme ai sensi del DPR 380/2001, nonché alle norme edilizie sanitarie vigenti.

Il pavimento è in parquet. I pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in ceramica. Il rivestimento del piano cottura della cucina è in ceramica bianca. Le soglie di calpestio sono in pietra. Il bagno comprende vaso bidet, lavabo in vetrochina, vasca con doccia saliscendi e box.

**Piano secondo**

Il piano sottotetto è raggiungibile tramite una scala con struttura in legno, posta in adiacenza ad una parete del soggiorno e a vista.

Questo livello è caratterizzato da un solaio di copertura inclinato, con altezze variabili, da un minimo di 1.81 m ad un massimo di 3.08m.

Il piano è stato suddiviso in tre locali: un vano ripostiglio, un bagno e un ulteriore vano orientato verso Via Mura Malatestiane e dotato di loggia.

Il vano adibito a bagno, dotato di vaso, bidet, lavabo in vetrochina, box doccia, predisposizione lavatrice, è pavimentato ed in parte rivestito con piastrelle in ceramica.

Come per il piano sottostante, anche in questo livello la pavimentazione è in parquet con battiscopa in legno, le pareti sono rivestite con intonaco finito a civile e tinteggiato.

Nei lavori di ristrutturazione nel solaio di copertura è stato realizzato isolamento termico con pannelli del tipo Styrodur 2000 dello spessore di 4cm posto sull'estradosso del solaio.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con termostato e caldaia posizionata nel vano ripostiglio. La caldaia è del tipo Baxi Modello Nuvola 24 FI Matricola B02070168, murale con camera di combustione stagna e evacuazione forzata. E' disponibile il libretto di impianto con potenza termica nominale totale 28kW Codice Catasto CMFA00019419. L'ultimo controllo di manutenzione risulta effettuato il 01/11/2021. L'ultimo controllo previsto dalla cadenza secondo allegato 3 LR 19/2015 risulta effettuato il 30/10/2020.

L'impianto elettrico è sottotraccia con cavi in rame su guaine in PVC. L'impianto idrico è sottotraccia con tubazioni in polipropilene.

La rete fognante è del tipo ad acque separate con allacci alla rete comunale.

Inoltre sono presenti e funzionanti l'impianto TV, il citofono e la predisposizione per il telefono. Gli infissi sia al piano primo sia al piano secondo sono in alluminio con vetro termico e schermature con scuri pieghevoli in legno. La separazione con le altre unità abitative è stata realizzata con doppia parete con interposto materiale fonoassorbente.

Come riportato nell'elenco subalterni il proprietario del bene ha diritto all'utilizzo condiviso dei seguenti beni:

sub 60 (passaggio pedonale), sub 61 (passaggio pedonale), sub 62 (locale quadri elettrici), sub 63 (scoperto al pt).

### **Stato conservativo**

Al momento del sopralluogo, il cespite si presentava in buono stato di conservazione. Le finiture si possono considerare di buona qualità e con manutenzione adeguata.

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo, pertanto il sottoscritto si solleva dalla responsabilità legata ad eventuali presenze di vizi, difetti e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.

Si rimanda alla documentazione fotografica per un migliore inquadramento dello stato di fatto.

### QUESITO N.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.*

Nel caso in esame, la costruzione è stata iniziata in data posteriore al 2/09/ 1967.

### QUESITO N.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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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 altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Da indagini effettuate presso il Comune di Fano, Servizio Sportello Unico Attività Edilizie, è emerso che il complesso immobiliare, ove sono inseriti i beni oggetto di stima, è stato edificato in base ai seguenti titoli abilitativi e depositi:

- Deposito presso Servizio Decentrato delle Opere Pubbliche e Difesa del suolo di Pesaro Prot. 2258/96 del 10/12/1996 e Variante Prot. n.2056/99 del 26/10/1999
- Concessione Edilizia 623/96 del 19/03/1997;
- Concessione Edilizia 314/99 del 21/10/1999;
- Autorizzazione Edilizia 767/00 del 01/06/2000;
- DIA 764/00 del 17/05/2000;
- Certificato di collaudo statico del Dott. Ing. OMISSIS Prot. 4260 del 18/04/2000;
- Certificato di Agibilità 156/2000 del 02/11/2000;

Non risultano presentate istanze di condono ai sensi della legge n.47 del 28 Febbraio 1985. L'immobile non risulta dotato di APE.

 **CONFORMITA' EDILIZIA**

**Bene n.1: appartamento sito nel Comune di Fano (PU), Piazzale Malatesta n.12**

Non sono state riscontrate difformità ai sensi del DPR 380/2001e LR 17/2015. L'immobile risulta dotato di abitabilità.

**QUESITO N.5**

*Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della legge 47/1985.*

Non si rende necessario in quanto l'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Fano (PU).

 **QUESITO N.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 in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.*

**Bene n.1: appartamento sito nel Comune di Fano (PU), Località Piazzale Malatesta 12.**

 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

- Comune di Fano (PU), Catasto Fabbricati, Foglio 141, particella 2102, sub 17, categoria A/2, classe 4, consistenza: 5,5 vani, rendita: 695,93 euro Piano 1-2; così come da visura per immobile.
- Planimetria catastale: depositata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio (Servizi Catastali) in data 15/06/2000 a firma del architetto OMISSIS Prot.52851;

## QUESITO N.7

*Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la 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).*

Dall'ispezione ipocatastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino, risulta che i suddetti immobili sono così intestati:

- per la piena proprietà a OMISSIS

al quale pervennero in forza di:

**Atto tra vivi – Compravendita** Notaio BARILE FILIPPO Repertorio 142462 del 18/01/2001, trascritto il 07/02/2001– Registro Particolare 899 Registro generale 1364.

Il sottoscritto ritiene che il bene non sia suscettibile di separazione in natura.



## QUESITO N.8

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

Dall'ispezione ipocatastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino e dalla certificazione notarile sostituiva, redatta dal notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 13/09/2022, risulta quanto segue.

**Bene n.1: Appartamento ubicato nel Comune di OMISSIS (PU), Piazzale Malatesta 12.**

### **PROVENIENZA VENTENNALE**

#### **ATTUALE PROPRIETARIO**

#### **Situazione degli intestati dal 18/01/2001**

per la piena proprietà a OMISSIS residente in OMISSIS CF OMISSIS; in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/01/2001 a firma di Notaio Barile Filippo , Repertorio n. 142462, trascritto in data 07/02/2001 Registro Particolare 899 Registro generale 1364.



## PRECEDENTI PROPRIETARI

### Situazione degli intestati ante 18/01/2001

OMISSIS con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS, per la quota 1 / 1.

#### ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

##### - TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE del 08/09/2022 - Registro Particolare re 8566 Registro Generale 12506 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 1501 del 04 /08/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

##### - ISCRIZIONI

ISCRIZIONE del 24/07/ 2020 - Registro Particolare 1209 Registro Generale 6907 Pubblico ufficiale DE MARTINO ALBERTO Repertorio 93492/2000 del 25/07/2000 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

ISCRIZIONE del 07/12/2009 - Registro Particolare 4340 Registro Generale 16485 Pubblico ufficiale NARDI DARIO Repertorio 36833/16953 del 04/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA;

## QUESITO N.9

*A determinare il valore degli immobili pignorati.*

*Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Espressi gli opportuni chiarimenti si procederà alla valutazione estimativa dei beni posti in esecuzione.

## CRITERI DI STIMA

La perizia esposta è stata redatta conformemente ai criteri di seguito elencati al fine di poter procedere ad una corretta valutazione dei beni immobili di proprietà dei debitori esecutati:

- in fase preliminare sono stati esaminati i documenti presenti all'interno del fascicolo di procedura;
- reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;
- effettuazione di sopralluoghi ed ispezioni per la constatazione dei beni immobili oggetto di stima;
- reperimento, presso gli uffici di competenza, di ogni documento ufficiale necessario per stilare il presente documento;
- verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;
- verifica della regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;
- determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico - comparativi; nel caso specifico della procedura oggetto della presente stima, la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è avvenuta, ove possibile, mediante stima sintetica applicando il principio comparativo tra l'immobile oggetto di valutazione, raffrontandolo, per una più completa e puntuale valutazione, con i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI, FIAIP e borsino immobiliare;
- calcolo del valore finale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali.

La consistenza dei cespiti in oggetto è stata desunta dagli elaborati progettuali reperiti durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fano (PU), dalla planimetria catastale e dai dati rilevati durante i sopralluoghi effettuati.

Si precisa che le valutazioni effettuate nella presente relazione sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

Per il computo della superficie commerciale delle unità immobiliari, il sottoscritto ha fatto riferimento all'Allegato C del D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, per i seguenti motivi:

- fornisce informazioni precise per ogni tipologia immobiliare;
- è il criterio che adotta il catasto e sul quale si basa l'OMI.

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile è stata determinata con i seguenti criteri:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie;
- la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;
- la superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Inoltre per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.
- La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

<b>BENE N.1 - Appartamento con sottotetto Piazzale Sigismondo Malatesta n.12 Fano (PU)</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Consistenza (mq)</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie convenzionale (mq)</b>
Superficie dei vani principali e accessori diretti (bene 1)	<b>127,0</b>	<b>1</b>	<b>127,0</b>
Superficie delle pertinenze: superfici scoperte ad uso esclusivo del bene 1: logge balconi	<b>7,2</b>	<b>0,3</b>	<b>2,2</b>
<b>Totale</b>			<b>129,2</b>

Al fine di reperire informazioni attendibili, il sottoscritto ha raccolto dati relativi a trattative di vendita nell'area in merito a beni analoghi a quello oggetto di stima per fattori intrinseci ed estrinseci. Il valore medio unitario risultante da tale analisi è risultato essere pari a 2500€/mq. Per quanto concerne la valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente, valutato lo stato manutentivo e di conservazione dei cespiti, le caratteristiche impiantistiche, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato del Comune di Fano (PU), assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite:

- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio al primo semestre 2022 per abitazioni di tipo civili in zona residenziale zona Centrale/Centro storico entro le mura;
  - dalla FIAIP della Provincia di Pesaro Urbino 2022, per abitazioni in stato ristrutturato in Via Nolfi;
  - dal Borsino Immobiliare per stabili prima fascia in zona centro storico;
- ha individuato un valore unitario/mq di mercato per immobili ad uso residenziale analoghi a quello oggetto di esecuzione pari a € 2269,25 €/mq.

<b><u>DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</u></b>			
	<b>Valore minimo (€/mq)</b>	<b>Valore massimo (€/mq)</b>	<b>Valore medio (€/mq)</b>
<b>OMI</b>	<b>1700</b>	<b>2400</b>	<b>2050,0</b>
<b>FIAIP</b>	<b>2100</b>	<b>2500</b>	<b>2300,0</b>
<b>Borsino immobiliare</b>	<b>1784</b>	<b>2670</b>	<b>2227,0</b>
<b>Trattative Vendita beni analoghi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2500,0</b>
<b>VALORE MEDIO DI MERCATO</b>			<b>2269,25</b>

Tale valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare.

<b>Identificazione del bene</b>	<b>Superficie convenzionale (mq)</b>	<b>Valore unitario (euro/mq)</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>BENE N.1</b>	<b>129,2</b>	<b>2269,25</b>	<b>293.187 €</b>	<b>100,0</b>	<b>293.187,1 €</b>

Al valore di stima così determinato, è stato in seguito applicato un deprezzamento complessivo valutato dallo scrivente in una percentuale pari al 5%, in merito all'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata.

Successivamente il valore dell'immobile, così determinato, è stato diminuito in funzione delle seguenti voci:

- oneri spese condominiali (secondo quanto determinato in risposta al quesito 11);

<b>STIMA</b>				
Identificazione del bene	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario (euro/mq)	Valore complessivo (euro)	Totale
BENE N.1	129,20	2269,25	€ 293.187,1	€ 293.187,1
TOTALE				€ 293.187,1
DEPREZZAMENTO			5%	€ 14.659,4
ONERI CONDOMINIALI				€ 510,52
VALORE FINALE COMPLESSIVO				€ 278.017,23

Il valore finale - quota 1/1 di piena proprietà - così determinato è stato arrotondato a € **278.000,00**.

### QUESITO N.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.*

Il bene 1 ha accesso autonomo e non correlato all'utilizzo degli altri beni. Il lotto 1 risulta pertanto costituito dal bene 1.

#### **Bene n.1: appartamento sito nel Comune di Fano (PU), Località Piazzale Malatesta12.**

Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso deposito, della superficie commerciale di 129,2 mq, posto al piano primo e secondo (sottotetto) di un complesso residenziale a carattere condominiale, denominato "Residence Malatesta", edificato nel Comune di Fano (PU), collocato su Piazzale Malatesta in corrispondenza di Via Mure Malatestiane e Via Nolfi.

Il bene è identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio (Servizi Catastali) come segue:

- Comune di Fano (PU), Catasto Fabbricati, Foglio 141, particella 2102, sub 17, categoria A/2, classe 4, consistenza: 5,5 vani, rendita: 695,93euro Piano 1-2; così come da visura per immobile.

- Planimetria catastale: depositata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio (Servizi Catastali) in data 15/06/2000 a firma del architetto OMISSIS Prot.52851;

L'immobile confina come segue:

- Nord-Ovest: Area scoperta Piazzale Malatesta
- Nord-Est: Area scoperta Via Mura Malatestiane;
- Sud-Est: Parte Immobile corrispondente al Foglio 141 Particella 2102 Subalterno 18 di altra proprietà.; parte bene comune condominiale;
- Sud-Ovest: Parte Immobile corrispondente al Foglio 141 Particella 2102 Subalterno 16 di altra proprietà.; parte bene comune condominiale;

Il bene 1 che costituisce il lotto 1 viene posto in vendita per il diritto di proprietà: quota 1/1.

Superficie commerciale stimata: 129,2 mq

Valore di stima del lotto 1: € 293.000,00

### QUESITO N.11

*Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per un'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 dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

- **STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Al momento dei sopralluoghi, il bene 1 che costituisce il lotto 1 oggetto della presente perizia era occupato dal proprietario OMISSIS.

In data 30/12/2022, l'Agenzia delle Entrate di Pesaro ha comunicato al sottoscritto che non risultano contratti di locazione, di affitto e servitù attive o passive relativi ai beni in oggetto.

- **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, in quanto i beni fanno parte di un contesto condominiale, con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive derivanti da tale contesto.

Dalle informazioni reperite, il complesso condominiale risulta gestito dallo OMISSIS, con sede in Fano, Via del Ponte 18/D.

Il sottoscritto riceveva indicazioni dall'amministratore di condominio in data 13/02/2022, circa le tabelle millesimali ed il regolamento di condominio, in data 14/03/2023 circa le spese annue ordinarie previste e quelle insolute da parte del debitore.

Per quanto riguarda le spese sia ordinarie l'ammontare previsto a carico del debitore risulta di 1144€, di cui la quota di 50,906/326,448 è attribuibile alla proquota del sub 58 che riguarda il lotto 2. Il sottoscritto ritiene quindi di individuare 965,61€ come spese ordinarie annue del lotto 1.

Per quanto riguarda le spese dovute al proprietario dei ben oggetto di esecuzione, alla data della perizia 286€ oltre a un debito nell'anno precedente di 318,84 per un totale di 604,84€. E' addebitabile al lotto 1 la quota di 510,52€.

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri di natura condominiale, si rimanda alla lettura del regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Importo spese straordinarie già deliberate: Nessuna;

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri di natura condominiale, si rimanda alla lettura del regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

In base alle Tabelle millesimali risultano i seguenti millesimi:

- TAB. 01-A: 32,780 millesimi di proprietà
- TAB. 02-A1: 32,797 millesimi di proprietà;
- TAB. 03-B: 59,612 millesimi di proprietà;
- TAB. 06-C1: 41,848 millesimi di proprietà
- TAB. 07-C2: 33,477 millesimi di proprietà;
- TAB. 07-C3: 37,067 millesimi di proprietà;
- TAB 09-D1: 37,961 millesimi di proprietà;



- **CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Dalle informazioni assunte, non si rileva l'esistenza di censo, livello e usi civici.

- **VINCOLI DI NATURA URBANISTICA**

In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Fano, il complesso immobiliare, in cui sono inseriti i beni in oggetto, si trova in zona territoriale omogenea zona: A (*rif.to art.9 'parti di territorio interessate da agglomerati urbani, o parte di essi, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le eventuali aree circostanti che possono essere, per tali caratteristiche, considerate parte integrante degli agglomerati stessi'*)

Inoltre i beni oggetto di esecuzione non ricadono in aree a rischio frana o esondazione secondo il PAI vigente.

Non sono noti al sottoscritto vincoli o formalità a carico dell'acquirente sull'immobile in oggetto ad eccezione di quelli riportati nella presente perizia.

**QUESITO N.12**

*Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Fano (PU) – Settore Urbanistica, non risultano in corso procedure d'esproprio per pubblica utilità.

**QUESITO N.13**

*Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

Vengono allegate, quali parte integrante e sostanziale della presente relazione, le planimetrie dei beni, unitamente ad una congrua documentazione fotografica.

**QUESITO N.14**

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

Si allega una separata descrizione dei beni in oggetto con le informazioni utili e necessarie ai fini della redazione del relativo bando d'esecuzione.

## QUESITO N.15

*Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07 Febbraio 2008 (G.U. n.47 del 25 Febbraio 2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinenti rispetto alla procedura di vendita.*

Si allega una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07 Febbraio 2008 (G.U. n.47 del 25 Febbraio 2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinenti rispetto alla procedura di vendita.

## QUESITO N.16

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

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

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene;

**Bene n.2:** locale uso deposito sito nel Comune di Fano (PU), Località Via Nolfi snc, ora censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 141, particella 2102, sub 55, categoria C/2, classe 4, consistenza: 8 mq, superficie 8mq, rendita: 42,97euro piano S1

## QUESITO N.1

*L'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.*

Si ritiene opportuno precisare che per l'individuazione dei beni oggetto di valutazione si fa espresso riferimento all'Atto di Pignoramento Immobiliare.

Nel dettaglio i beni risultano così individuati e composti:

**Bene n.2: locale di deposito sito nel Comune di Fano (PU), Via Nolfi snc. Piano S1.**

Piena proprietà di un'unità immobiliare a locale di deposito, posto al primo piano sottostrada della superficie commerciale di 1,5mq.

Identificazione catastale:

Il bene è identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio (Servizi Catastali) come segue:

**Bene n.2:** locale uso deposito sito nel Comune di Fano (PU), Località Via Nolfi n.5, ora censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 141, particella 2102, sub 55, categoria C/2, classe 4, consistenza: 8 mq, superficie 8mq, rendita: 42,97euro piano S1;

Planimetria catastale: depositata in data 15/06/2000 a firma dell'Arch. OMISSIS.

Coerenze:

L'immobile confina come segue:

- Nord-Ovest: Immobile corrispondente al Foglio 141 Particella 2102 Subalterno 7 uso negozio;
- Nord-Est: Bene comune non censibile comune ai condomini e corrispondente al Foglio 141 Particella 2102 Subalterno 7;
- Sud-Est: Bene comune non censibile comune ai condomini e corrispondente al Foglio 141 Particella 2102 Subalterno 7;
- Sud-Ovest: Terreno sottostrada – bene comune non censibile;

## QUESITO N.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 I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorso i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

I beni oggetto di stima sono edificati nel centro storico del Comune di Fano (PU), in località Piazzale Malatesta n.12, in corrispondenza dell'incrocio con via Nolfi.

L'immobile risulta collocato in una zona centrale del Comune di Fano a carattere prevalentemente residenziale e dotata dei principali servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto pubblico, illuminazione pubblica, servizio di raccolta rifiuti.

Nei pressi sono presenti vari spazi verdi, anche attrezzati, e diversi parcheggi pubblici.

Il centro storico del Comune di Fano, così come i principali servizi pubblici, è collocato nelle immediate vicinanze ed è facilmente raggiungibile senza veicoli motorizzati. Il casello dell'autostrada Adriatica A14, dista circa 5 km (vedi Fig.1).



Fig. 3 – Inquadramento territoriale beni Lotto 2- Ortofotocarta





Fig. 4 – Estratto PRG - Lotto 2-

L'area si trova a una quota assoluta di circa 14 metri s.l.m. in zona sub-pianeggiante.

L'edificio, di cui fa parte il cespite in oggetto, la cui costruzione è terminata nel 2002, si sviluppa su due piani interrati adibiti a box auto e su due piani fuori terra a destinazione prevalentemente residenziale.

Al lotto privato si accede tramite ingresso carrabile apribile con telecomando.

Sia gli appartamenti, sia i box interrati sono raggiungibili da vani scala interni ad uso condominiale. La struttura portante risulta in cemento armato.

Il lotto è formato dal seguente bene:

**Bene n.2: Deposito sito nel Comune di Fano (PU), Località Via Nolfi snc.**

L'unità immobiliare è composta da un locale sottoscala ad utilizzo deposito/scantinato collocato al piano sottostrada, con accesso al piano terra su Piazzale Malatesta n.12.

Le pareti e il solaio non mostrano macchie di efflorescenze o distacchi e risultano tinteggiati con tempera semilavabile di colore bianco. Il pavimento è antisdrucciolevole e nel complesso lo stato di manutenzione risulta buono.

Si rimanda alla documentazione fotografica per un migliore inquadramento dello stato di fatto.

Come riportato nell'elenco subalterni il proprietario del bene ha diritto alla comunione dei seguenti beni:

sub 60 (passaggio pedonale), sub 61 (passaggio pedonale), sub 62 (locale quadri elettrici), sub 63 (scoperto al pt), sub 58 (bene comune censibile ad uso locale di deposito).

### **Stato conservativo**

Al momento del sopralluogo, il cespite si presentava in buono stato di conservazione.

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo, pertanto il sottoscritto si solleva dalla responsabilità legata ad eventuali presenze di vizi, difetti e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.

Si rimanda alla documentazione fotografica per un migliore inquadramento dello stato di fatto.

### **Trattamento fiscale alla vendita:**

Dalle notizie acquisite, il debitore esecutato risulta essere persona fisica che possiede privatamente il bene sopra descritto; ne deriva che la vendita dell'immobile risulta un'operazione fuori campo IVA per carenze del requisito soggettivo, ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 633/72.

### **QUESITO N.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.*

Nel caso in esame, la costruzione è stata iniziata in data posteriore al 2 Settembre 1967.

### **QUESITO N.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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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 altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Da indagini effettuate presso il Comune di OMISSIS, Servizio Sportello Unico Attività Edilizie, è emerso che il complesso immobiliare, ove è inserito il bene n.2 relativo al lotto 2, è stato edificato in base ai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 1008/99 del 20.12.1999, volturazione n.1457/99
- Variante C.E. n° 1974/01 del 05.06.2002 'Progetto per il riassetto di Piazzale Malatesta e l'utilizzo dell'area dell'ex caserma Montevicchio'.
- Deposito Genio Civile n° 0954/02 cod. VNIQP 1313/95-18/00 del 24.05.2002
- Comunicazione di fine lavori del 18/06/2002 Prot. 30409.
- Certificato di collaudo depositato il 13.06.2002
- Attestazione di Agibilità Prot. 50782 del 23/10/2002 rilasciata a seguito di domanda presentata in data 18/06/2002 e nota del 11/09/2002

Non risultano presentate istanze di condono ai sensi della legge n.47 del 28/02/1985.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

#### **Bene n.2: deposito sito nel Comune di Fano (PU), Piazzale Malatesta n.12 piano sottostrada**

Non riscontrate difformità. Più precisamente le dimensioni rilevate nello stato di fatto coincidono con quanto riportato nello stato legittimato, fatto salvo l'altezza che risulta essere nella parte più bassa di 1,40 anziché 1.50m come riportato nella planimetria catastale. In ogni caso si tratta di locale ad uso deposito situato in piano sottostrada, per la quale non occorre declassamento.

Per quanto riguarda l'aggiornamento catastale si rimanda a quanto riportato in risposta al quesito 6.

### **QUESITO N.5**

*Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della legge 47/1985.*

Non si rende necessario in quanto l'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Fano (PU).

## QUESITO N.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 in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.*

**Bene n.2: deposito sito nel Comune di Fano (PU), Piazzale Malatesta n.12 piano sottostrada**

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Comune di Fano (PU), Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 141, particella 2102, sub 55, categoria C/2, classe 4, consistenza: 8 mq, superficie 8mq, rendita: 42,97euro piano S1;
- Planimetria catastale: depositata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio (Servizi Catastali) in data 12/05/2000 Prot 52851 a firma del architetto OMISSIS.

### CONFORMITA' CATASTALE

Si rileva sulla parte più bassa del bene una altezza riportata in planimetria catastale di 1,50m superiore rispetto a quanto rilevato pertanto occorre la rettifica della planimetria riportando il valore aggiornato tramite procedura DOCFA.

## QUESITO N.7

*Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la 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).*

Dall'ispezione ipocatastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino, risulta che i suddetti immobili sono così intestati:

- per la piena proprietà a OMISSIS residente in OMISSIS CF OMISSIS;  
al quale pervenne in forza di:

**Atto tra vivi – Compravendita** Notaio BARILE FILIPPO Repertorio 142462 del 18/01/2001, trascritto il 07/02/2001– Registro Particolare 899 Registro generale 1364.

Il sottoscritto ritiene che il bene non risulti suscettibile di separazione in natura.

## QUESITO N.8

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

Dall'ispezione ipocatastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino e dalla certificazione notarile sostitutiva, redatta dal notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 13/09/2022, risulta quanto segue.

**Bene n.2: Locale deposito sito nel Comune di Fano (PU), Località Via Nolfi snc.**

### **PROVENIENZA VENTENNALE**

#### **ATTUALE PROPRIETARIO**

##### **Situazione degli intestati dal 18/01/2001**

per la piena proprietà a OMISSIS residente in OMISSIS CF OMISSIS; in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/01/2001 a firma di Notaio Barile Filippo , Repertorio n. 142462, trascritto in data 07/02/2001 Registro Particolare 899 Registro generale 1364.

#### **PRECEDENTI PROPRIETARI**

##### **Situazione degli intestati ante 18/01/2001**

OMISSIS con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS, per la quota 1 / 1.

 **ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'**

- *TRASCRIZIONI*

TRASCRIZIONE del 08/09/2022 - Registro Particolar re 8566 Registro Generale 12506 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 1501 del 04 /08/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- *ISCRIZIONI*

ISCRIZIONE del 24/07/ 2020 - Registro Particolare 1209 Registro Generale 6907 Pubblico ufficiale DE MARTINO ALBERTO Repertorio 93492/2000 del 25/07/2000 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

ISCRIZIONE del 07/12/2009 - Registro Particolare 4340 Registro Generale 16485 Pubblico ufficiale NARDI DARIO Repertorio 36833/16953 del 04/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA;

Dall'esame degli atti, il sottoscritto ha verificato che non sussistono diritti di usufrutto, uso ed abitazione.

## **QUESITO N.9**

*A determinare il valore degli immobili pignorati.*

*Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Espressi gli opportuni chiarimenti si procederà alla valutazione estimativa dei beni posti in esecuzione.

**CRITERI DI STIMA**

La perizia esposta è stata redatta conformemente ai criteri di seguito elencati al fine di poter procedere ad una corretta valutazione dei beni immobili di proprietà dei debitori esecutati:

- in fase preliminare sono stati esaminati i documenti presenti all'interno del fascicolo di procedura;
- reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;
- effettuazione di sopralluoghi ed ispezioni per la constatazione dei beni immobili oggetto di stima;
- reperimento, presso gli uffici di competenza, di ogni documento ufficiale necessario per stilare il presente documento;
- verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;
- verifica della regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;
- determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico – comparativi; nel caso specifico della procedura oggetto della presente stima, la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è avvenuta, ove possibile, mediante stima sintetica applicando il principio comparativo tra l'immobile oggetto di valutazione, raffrontandolo, per una più completa e puntuale valutazione, con i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al primo semestre 2022, del manuale FIAIP e del borsino immobiliare;
- calcolo del valore finale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali.

La consistenza dei cespiti in oggetto è stata desunta dagli elaborati progettuali reperiti durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fano (PU), dalla planimetria catastale e dai dati rilevati durante i sopralluoghi effettuati.

Si precisa che le valutazioni effettuate nella presente relazione sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

Per il computo della superficie commerciale delle unità immobiliari, il sottoscritto ha fatto riferimento all'Allegato C del D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, per i seguenti motivi:

- fornisce informazioni precise per ogni tipologia immobiliare;
- è il criterio che adotta il catasto e sul quale si basa l'OMI.

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile è stata determinata con i seguenti criteri:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie;
- la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;
- la superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Inoltre per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.
- La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

<b>BENE N.2 - Immobile sito in Via Nolfi snc Deposito (N.C.E.U. Foglio 141 particella 2102 sub. 55)</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Consistenza (mq)</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie convenzionale (mq)</b>
Superficie delle pertinenze esclusive accessorie	3,0	0,5	1,5
<b>Totale</b>			<b>1,5</b>

Al fine di reperire informazioni attendibili, il sottoscritto ha raccolto dati relativi a trattative di vendita nell'area in merito a beni analoghi a quello oggetto di stima per fattori intrinseci ed estrinseci. Il valore medio unitario risultante da tale analisi è risultato essere pari a 2500€/mq. Per quanto concerne la valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente, valutato lo stato manutentivo e di conservazione dei cespiti, le caratteristiche impiantistiche, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato del Comune di Fano (PU), assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite:

- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al primo semestre 2022 per abitazioni di tipo civili in zona residenziale zona Centrale/Centro storico entro le mura;
- dalla FIAIP della Provincia di Pesaro Urbino 2022, per abitazioni in stato ristrutturato in Via Nolfi;
- dal Borsino Immobiliare per stabili prima fascia in zona centro storico;

ha individuato un valore unitario/mq di mercato per immobili ad uso residenziale analoghi a quello oggetto di esecuzione pari a € 2269,25 €/mq.

<b><u>DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</u></b>			
	<b>Valore minimo (€/mq)</b>	<b>Valore massimo (€/mq)</b>	<b>Valore medio (€/mq)</b>
<b>OMI</b>	<b>1700</b>	<b>2400</b>	<b>2050</b>
<b>FIAIP</b>	<b>2100</b>	<b>2500</b>	<b>2300</b>
<b>Borsino immobiliare</b>	<b>1784</b>	<b>2670</b>	<b>2227,0</b>
<b>Trattative Vendita beni analoghi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2500</b>
<b>VALORE MEDIO DI MERCATO</b>			<b>2269,25</b>

Tale valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare.

Al valore di stima così determinato è stato in seguito applicato un deprezzamento valutato dallo scrivente in una percentuale pari al 5% in merito all'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata, in aggiunta sono state sottratte in maniera distinta gli oneri per la regolarizzazione edilizia e le spese condominiali insolute.

<b><u>STIMA LOTTO 2 - Deposito sito in Via Nolfi snc (N.C.E.U. Foglio 141 particella 2102 sub. 55)</u></b>				
<b>Identificazione del bene</b>	<b>Superficie convenzionale (mq)</b>	<b>Valore unitario (euro/mq)</b>	<b>Valore complessivo (euro)</b>	<b>Totale</b>
<b>BENE N.3</b>	<b>1,5</b>	<b>2269,25</b>	<b>€ 3.403,9</b>	<b>€ 3.403,9</b>
<b>TOTALE</b>				<b>€ 3.403,9</b>
<b>DEPREZZAMENTO</b>			<b>5%</b>	<b>€ 170,2</b>
<b>REDAZIONE AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA</b>				<b>€ 450,00</b>
<b>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA</b>				<b>€ 94,32</b>
<b>VALORE FINALE COMPLESSIVO</b>				<b>€ 2.689,36</b>

Il valore finale – quota 1/1 di piena proprietà - così determinato è stato arrotondato a € **2700,00**.

### **QUESITO N.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.*

Il bene 2 ha accesso autonomo e non correlato all'utilizzo degli altri beni. Il lotto 2 risulta pertanto costituito dal bene 2.

#### **Bene n.2: Deposito ubicato nel Comune di Fano (PU), Piazzale Sigismondo Malatesta 12**

Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso deposito, della superficie commerciale di 1,5 mq, posto al piano sottostrada di un complesso residenziale a carattere condominiale, denominato "Residence Malatesta", edificato nel Comune di Fano (PU), collocato su Piazzale Malatesta in corrispondenza di Via Mure Malatestiane e Via Nolfi.

Il bene è identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio (Servizi Catastali) come segue:

locale uso deposito sito nel Comune di Fano (PU), Località Via Nolfi n.5, ora censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 141, particella 2102, sub 55, categoria C/2, classe 4, consistenza: 8 mq, superficie 8mq, rendita: 42,97euro piano S1 come da visura per immobile;

Planimetria catastale: depositata in data 15/06/2000 a firma dell'Arch. OMISSIS.

L'immobile confina come segue:

- Nord-Ovest: Immobile corrispondente al Foglio 141 Particella 2102 Subalterno 7 uso negozio;
- Nord-Est: Bene comune non censibile comune ai condomini e corrispondente al Foglio 141 Particella 2102 Subalterno 7;
- Sud-Est: Bene comune non censibile comune ai condomini e corrispondente al Foglio 141 Particella 2102 Subalterno 7;
- Sud-Ovest: Terreno sottostrada – bene comune non censibile;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà: quota 1/1.

Superficie commerciale stimata: mq 1,5

Valore di stima del bene: € 2.700,00

## QUESITO N.11

*Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per un'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 dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

### - STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, il bene oggetto della presente perizia non era occupato e risultava accessibile.

In data 30/12/2022, l'Agenzia delle Entrate di Pesaro ha comunicato al sottoscritto che non risultano contratti di locazione, di affitto e servitù attive o passive relativi ai beni in oggetto.

### - VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, in quanto i beni fanno parte di un contesto condominiale, denominato "Residence Malatesta", con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive derivanti da tale contesto.

Dalle informazioni reperite, il complesso condominiale risulta gestito dallo OMISSIS, con sede in Fano, Via del Ponte 18/D.

Il sottoscritto riceveva indicazioni dall'amministratore di condominio in data 13/02/2022, circa le tabelle millesimali ed il regolamento di condominio, in data 13/03/2023 circa i millesimi del bene comune relativo al sub 58, in data 14/03/2023 circa le spese annue ordinarie previste e quelle insolute da parte del debitore.



Per quanto riguarda le spese sia ordinarie l'ammontare previsto a carico del debitore risulta di 1144€, di cui la quota di 50,906/326,448 è attribuibile alla proquota del sub 58 che riguarda il lotto 2. Il sottoscritto ritiene quindi di individuare 178,39€ come spese ordinarie annue del lotto 2.

Per quanto riguarda le spese dovute al proprietario dei beni oggetto di esecuzione, alla data della perizia, sono pari a 286€ oltre a un debito nell'anno precedente di 318,84 per un totale di 604,84€. E' addebitabile al bene 2 (lotto 2) la quota di 94,32€.

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri di natura condominiale, si rimanda alla lettura del regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Importo spese straordinarie già deliberate: Nessuna;

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri di natura condominiale, si rimanda alla lettura del regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

In base alle Tabelle millesimali risultano i seguenti millesimi:

- TAB 10-D2: 50,906 millesimi di proprietà;
  
- **CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Dalle informazioni assunte, non si rileva l'esistenza di censo, livello e usi civici.

- **VINCOLI DI NATURA URBANISTICA**

In base al Piano Regolatore Generale del Comune di OMISSIS, il complesso immobiliare, in cui sono inseriti i beni in oggetto, si trova in zona territoriale omogenea zona: A (*rif.to art.9 'parti di territorio interessate da agglomerati urbani, o parte di essi, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le eventuali aree circostanti che possono essere, per tali caratteristiche, considerate parte integrante degli agglomerati stessi'*)

Inoltre i beni oggetto di esecuzione non ricadono in aree a rischio frana o esondazione secondo il PAI vigente.

Non sono noti al sottoscritto vincoli o formalità a carico dell'acquirente sull'immobile in oggetto ad eccezione di quelli riportati nella presente perizia.

## QUESITO N.12

*Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Fano (PU) – Settore Urbanistica, non risultano in corso procedure d'esproprio per pubblica utilità.

### **QUESITO N.13**

*Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

Vengono allegate, quali parte integrante e sostanziale della presente relazione, le planimetrie dei beni, unitamente ad una congrua documentazione fotografica.

### **QUESITO N.14**

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

Si allega una separata descrizione dei beni in oggetto con le informazioni utili e necessarie ai fini della redazione del relativo bando d'esecuzione.

### **QUESITO N.15**

*Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07 Febbraio 2008 (G.U. n.47 del 25 Febbraio 2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinenti rispetto alla procedura di vendita.*

Si allega una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07 Febbraio 2008 (G.U. n.47 del 25 Febbraio 2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinenti rispetto alla procedura di vendita.

## QUESITO N.16

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

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

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dal seguente bene;

- **Bene n.3:** Box auto sito nel Comune di Fano (PU), Località Via Piazzale Sigismondo Malatesta snc al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 141, particella 2109, sub 97, categoria C/6, classe 2, consistenza: 17 mq; superficie 20mq rendita: 77,26euro Piano S2

## QUESITO N.1

*L'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.*

Si ritiene opportuno precisare che per l'individuazione dei beni oggetto di valutazione si fa espresso riferimento all'Atto di Pignoramento Immobiliare.

Nel dettaglio i beni risultano così individuati e composti:

**Bene n.3: Locale Box auto sito nel Comune di Fano (PU), Località Via Piazzale Sigismondo Malatesta snc**

Piena proprietà di un'unità immobiliare a destinazione garage, della superficie commerciale di 10mq, posto al piano interrato di un complesso residenziale a carattere condominiale, denominato "Condominio Chiostro Santa Teresa", in prossimità del centro storico del Comune di Fano (PU), nei pressi del parcheggio Corso Matteotti.

Identificazione catastale:

Il bene è identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio (Servizi Catastali) come segue:

Comune di Fano (PU), Catasto Fabbricati, Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 141, particella 2109, sub 97, categoria C/6, classe 2, consistenza: 17 mq; superficie 20mq rendita: 77,26euro Piano S2, così come da visura per immobile.

Planimetria catastale: depositata in data 04/04/2002 Prot. 39435 a firma dell'Ing. OMISSIS.

Coerenze:

L'immobile confina come segue:

- Sud-Ovest: interramento piano sottostrada su Parcheggio Piazzale Malatesta;
- Nord-Ovest: box censito al NCEU Foglio 141 Part 2109 Sub 98 piena proprietà del Sig OMISSIS;
- Nord-Est: corsia di manovra condominiale;
- Sud-Est: rampa scale e vano ascensore censito al NCEU come bene comune non censibile Foglio 141 Particella 2109;

## QUESITO N.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 I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorso i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

Il bene oggetto di stima è edificato nel centro storico del Comune di Fano (PU), in Via Piazzale Sigismondo Malatesta snc.

L'immobile risulta collocato in una zona semicentrale del Comune di Fano a carattere prevalentemente residenziale e dotata dei principali servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto pubblico, illuminazione pubblica, servizio di raccolta rifiuti.

Nei pressi sono presenti vari spazi verdi, anche attrezzati, e diversi parcheggi pubblici.

Il centro del Comune di Fano, presso cui sono presenti i servizi di maggiore rilevanza sia comunale è facilmente raggiungibile anche senza veicoli motorizzati.



Fig. 5 - Inquadramento territoriale beni Lotto 3 - Ortofotocarta





Fig. 6 - Inquadramento territoriale beni Lotto 3 – Estratto PRG Comune di OMISSIS

L'area si trova a una quota assoluta di circa 12 metri s.l.m. in zona sub-pianeggiante. L'edificio, di cui fa parte il cespite in oggetto, la cui costruzione è terminata nel 2002, si sviluppa su due piani interrati adibiti a box auto e su due piani fuori terra a destinazione prevalentemente residenziale.

Al bene privato si accede tramite ingresso carrabile apribile con telecomando.

Sia gli appartamenti, sia i box interrati sono raggiungibili da vani scala interni ad uso condominiale. La struttura portante risulta in cemento armato.

Il lotto è formato dal seguente bene:

**Bene n.3: Locale Box auto sito nel Comune di Fano (PU), Località Via Piazzale Sigismondo Malatesta snc.**

L'unità immobiliare a destinazione garage è parte di autorimessa di superficie di oltre 300 mq e pertanto soggetta al rilascio di certificazione di prevenzione incendi. Allo stato attuale l'affidamento per l'incarico per la redazione del progetto da parte dell'amministratore di condominio è in itinere.

Al bene si accede in maniera esclusiva da parte dei condomini o dai corpi scala o dalla rampa carrabile. La rampa di tipo aperta è in cemento armato con finitura antisdrucchiolevole. I marciapiedi e percorsi pedonali al piano terra sono pavimentati. L'impianto idrico avviene tramite allaccio alla rete pubblica ed è possibile l'approvvigionamento tramite rubinetti posti



negli spazi ad uso comune condominiale. Come stabilito dal regolamento condominiale il proprietario del bene ha diritto alla comunione dei seguenti beni:

- sub. 155 – vano scala e vano ascensore PT e atrio Scala A;
- sub. 157- vano ascensore, passaggio al PS1 e PS2, locale tecnico al PS2, Scala A
- sub 159 – vano scala e vano ascensore PT e atrio scala B;
- sub 161 – vano scala, vano ascensore e passaggio al Ps1 e PS2, locale tecnico al PS2, scala B;
- sub 162 – vano scala e vano ascensore PT e atrio scala C;
- sub 165 – vano scala, vano ascensore e passaggio al PS1 e PS2, locale tecnico al PS2, scala C;
- sub 166 – vano scala e vano ascensore PT e atrio scala D
- sub 167 - locale tecnico al PT scala D
- sub 169 – vano scala, vano ascensore e passaggio e locale tecnico al PS1, scala D
- sub 170 – vano scala e vano ascensore PT e atrio scala E,
- sub 172 – vano ascensore, passaggio e locale tecnico al PS1 scala E;
- sub 174 – passaggio carrabile al PS1;
- sub 175 – rampa e vano scale al PT e PS1;
- sub 176 – portico e scoperto al PT;
- sub 178 – giardino pensile al P1;
- sub 179 – locale tecnico al PS1;

Per quanto concerne le finiture del box queste si possono considerare di tipo standard, in quanto il garage ha pavimentazione in calcestruzzo battuto o materiale similare con giunti, solaio a predalles e pareti controterra e telaio in conglomerato cementizio armato e pareti divisorie fra i box in forati tipo gasbeton tinteggiate di colore bianco, la serranda basculante è in acciaio zincato.

Il garage è dotato di impianto elettrico con tubazioni canalizzate a vista.

Nel locale è presente una apertura a livello solaio sul lato controterra che permette idonea aerazione.

Risulta essere allegata alla richiesta del certificato di agibilità al Comune di OMISSIS (PU), la documentazione attestante la conformità degli interventi eseguiti a regola d'arte.

Per quanto riguarda l'altezza interna del bene, in fase di sopralluogo, si è rilevata una altezza media netta di 2,50m, conforme allo stato legittimato.

### **Stato conservativo**

Le pareti e il solaio non mostrano macchie di efflorescenze o distacchi e nel complesso il grado di finitura risulta buono.

Si rimanda alla documentazione fotografica per un migliore inquadramento dello stato di fatto.

**Trattamento fiscale alla vendita:**

Dalle notizie acquisite, il debitore esecutato risulta essere persona fisica che possiede privatamente il bene sopra descritto; ne deriva che la vendita dell'immobile risulta un'operazione fuori campo IVA per carenze del requisito soggettivo, ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 633/72.

**QUESITO N.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.*

Nel caso in esame, la costruzione è stata iniziata in data posteriore al 2 Settembre 1967.

**QUESITO N.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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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 altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Da indagini effettuate presso il Comune di Fano, Servizio Sportello Unico Attività Edilizie, è emerso che il complesso immobiliare, ove sono inseriti i beni oggetto di stima, è stato edificato in base ai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 1008/99 del 20.12.1999, volturazione n.1457/99
- Variante C.E. n° 1974/01 del 05.06.2002 'Progetto per il riassetto di Piazzale Malatesta e l'utilizzo dell'area dell'ex caserma Montevicchio'.
- DIA 832/02 del 31/05/2002;
- Deposito Genio Civile n° 0954/02 cod. VNIQP 1313/95-18/00 del 24.05.2002
- Comunicazione di fine lavori del 18/06/2002 Prot. 30409.
- Certificato di collaudo depositato il 13.06.2002
- Attestazione di Agibilità Prot. 50782 del 23/10/2002 rilasciata a seguito di domanda presentata in data 18/06/2002 e nota del 11/09/2002

Non risultano presentate istanze di condono ai sensi della legge n.47 del 28/02/1985.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

**Bene n.3: Locale Box auto sito nel Comune di Fano (PU), Località Via Piazzale Sigismondo Malatesta snc.**

Non sono state riscontrate difformità ai sensi del DPR 380/2001 e LR 17/2015.

#### QUESITO N.5

*Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della legge 47/1985.*

Non si rende necessario in quanto l'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Fano (PU).

#### QUESITO N.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 in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.*

**Bene n.3: Locale Box auto sita nel Comune di Fano (PU), Località Via Piazzale Sigismondo Malatesta snc.**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

- Comune di Fano (PU), Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 141, particella 2109, sub 97, categoria C/6, classe 2, consistenza: 17 mq; superficie 20mq rendita: 77,26euro Piano S2

Planimetria catastale: depositata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio (Servizi Catastali) in data 04/04/2002 Prot. 39435 a firma dell'Ing. OMISSIS.

**CONFORMITA' CATASTALE**

In fase di sopralluogo non sono state riscontrate difformità.

**QUESITO N.7**

*Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la 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).*

Dall'ispezione ipocatastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino, risulta che i suddetti immobili sono così intestati:

- per la piena proprietà a OMISSIS residente in OMISSIS CF OMISSIS;

al quale pervenne in forza di:

**Atto tra vivi - Compravendita** Notaio Massimo Spinazzola Repertorio 4599 del 03/02/2003, trascritto il 21/02/2003 - Registro Particolare 1618 Registro generale 2654.

Il sottoscritto ritiene che il bene non risulti suscettibile di separazione in natura.

**QUESITO N.8**

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

Dall'ispezione ipocatastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino e dalla certificazione notarile sostitutiva, redatta dal notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 13/09/2022, risulta quanto segue.

**Bene n.3: Locale Box auto su autorimessa sito nel Comune di Fano (PU), Località Via Piazzale Sigismondo Malatesta snc.**

 **PROVENIENZA VENTENNALE**

**ATTUALE PROPRIETARIO**

**Situazione degli intestati dal 03/02/2003**

per la piena proprietà a OMISSIS residente in OMISSIS CF OMISSIS; in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/02/2003 a firma di Notaio Spinazzola Massimo, Repertorio n. 4599, trascritto in data 21/02/2003 Registro Particolare 1618 Registro Generale 2654.

**PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Situazione degli intestati dal 15/02/1995**

OMISSIS con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS, per la quota 1 / 1 pervenuta per atto di compravendita del 15/02/1995 Numero di repertorio 84678 Notaio ALBERTO DE MARTINO Sede OMISSIS (PU) trascritto il 27/02/1995 Registro Particolare 1444 Registro Generale 2120 da potere di OMISSIS Sede OMISSIS Codice fiscale OMISSIS

 **ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'**

- *TRASCRIZIONI*

TRASCRIZIONE del 08/09/2022 - Registro Particolare 8566 Registro Generale 12506 Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Pesaro Repertorio 1501 del 04/08/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- *ISCRIZIONI*

ISCRIZIONE del 07/12/2009 – Registro Particolare 4340 Registro Generale 16485 Pubblico Ufficiale: Nardi Dario Repertorio 36833/16953 del 04/12/2009 – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE COSTITUZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA;

Dall'esame degli atti, il sottoscritto ha verificato che non sussistono diritti di usufrutto, uso ed abitazione.

### **QUESITO N.9**

*A determinare il valore degli immobili pignorati.*

*Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Espressi gli opportuni chiarimenti si procederà alla valutazione estimativa dei beni posti in esecuzione.

#### **CRITERI DI STIMA**

La perizia esposta è stata redatta conformemente ai criteri di seguito elencati al fine di poter procedere ad una corretta valutazione dei beni immobili di proprietà dei debitori esecutati:

- in fase preliminare sono stati esaminati i documenti presenti all'interno del fascicolo di procedura;
- reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;
- effettuazione di sopralluoghi ed ispezioni per la constatazione dei beni immobili oggetto di stima;
- reperimento, presso gli uffici di competenza, di ogni documento ufficiale necessario per stilare il presente documento;
- verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;



- verifica della regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;
- determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico - comparativi; nel caso specifico della procedura oggetto della presente stima, la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è avvenuta, ove possibile, mediante stima sintetica applicando il principio comparativo tra l'immobile oggetto di valutazione, raffrontandolo, per una più completa e puntuale valutazione, con i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al primo semestre 2022;
- calcolo del valore finale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali.

La consistenza dei cespiti in oggetto è stata desunta dagli elaborati progettuali reperiti durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS (PU), dalla planimetria catastale e dai dati rilevati durante i sopralluoghi effettuati.

Si precisa che le valutazioni effettuate nella presente relazione sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

Per il computo della superficie commerciale delle unità immobiliari, il sottoscritto ha fatto riferimento all'Allegato C del D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, per i seguenti motivi:

- fornisce informazioni precise per ogni tipologia immobiliare;
- è il criterio che adotta il catasto e sul quale si basa il borsino immobiliare dell'OMI.

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile è stata determinata con i seguenti criteri:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie;
- la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;
- la superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Inoltre per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.
- La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

<b>BENE N.3 - Immobile sito in via Kolbe n. 56 autorimessa (N.C.E.U. foglio 41, particella 1619 sub. 31)</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Consistenza (mq)</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie convenzionale (mq)</b>
Superficie delle pertinenze esclusive accessorie, comunicanti con i vani principali, garage e soffitta	<b>40,0</b>	<b>0,5</b>	<b>20,0</b>
<b>Totale</b>			<b>20,0</b>

Al fine di reperire informazioni attendibili, il sottoscritto ha raccolto dati relativi a trattative di vendita nell'area in merito a beni analoghi a quello oggetto di stima per fattori intrinseci ed estrinseci.

Il valore medio unitario risultante da tale analisi è risultato essere pari a 2500 €/mq.

Per quanto concerne la valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente, valutato lo stato manutentivo e di conservazione dei cespiti, le caratteristiche impiantistiche, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato del Comune di Fano (PU), assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite da:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al primo semestre 2022 per abitazioni di tipo civili in zona residenziale zona Centrale/Centro storico entro le mura;

FIAIP della Provincia di Pesaro Urbino 2022, per abitazioni in stato ristrutturato (0-15 anni), centro storico Corso Matteotti;

Borsino Immobiliare per stabili prima fascia nel centro storico;

ha individuato un valore unitario/mq di mercato per immobili ad uso residenziale analoghi a quello oggetto di esecuzione pari a € 2319,3 €/mq.

<b><u>DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</u></b>			
	<b>Valore minimo (€/mq)</b>	<b>Valore massimo (€/mq)</b>	<b>Valore medio (€/mq)</b>
<b>OMI</b>	<b>1700</b>	<b>2400</b>	<b>2050</b>
<b>FIAIP</b>	<b>2300</b>	<b>2700</b>	<b>2500</b>
<b>Borsino immobiliare</b>	<b>1784</b>	<b>2670</b>	<b>2227,0</b>
<b>Trattative Vendita beni analoghi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2500</b>
<b>VALORE MEDIO DI MERCATO</b>			<b>2319,3</b>

Tale valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una stagnazione del mercato immobiliare.

Al valore di stima così determinato è stato in seguito applicato un deprezzamento valutato dallo scrivente in una percentuale pari al 5% in merito all'assenza della garanzia per vizi del

bene posto in vendita forzata, in aggiunta sono state sottratte in maniera distinta gli oneri per la regolarizzazione edilizia e le spese condominiali insolute.

<b>STIMA LOTTO 3-Immobile sito in Piazzale Malatesta autorimessa (N.C.E.U. foglio 141, particella 2109 sub 97)</b>				
<b>Identificazione del bene</b>	<b>Superficie convenzionale (mq)</b>	<b>Valore unitario (euro/mq)</b>	<b>Valore complessivo (euro)</b>	<b>Totale</b>
<b>BENE N.3</b>	<b>10,0</b>	<b>2319,25</b>	<b>€ 23.192,5</b>	<b>€ 23.192,5</b>
<b>TOTALE</b>				<b>€ 23.192,5</b>
<b>DEPREZZAMENTO</b>			<b>5%</b>	<b>€ 1.159,6</b>
<b>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA</b>				<b>€ 478,50</b>
<b>ONERI CONDOMINIALI CERTIFICAZIONE CONFORMITA' ANTINCENDIO</b>				<b>€ 110,00</b>
<b>VALORE FINALE COMPLESSIVO</b>				<b>€ 21.554,38</b>

Il valore finale - quota 1/1 di piena proprietà - così determinato è stato arrotondato a € **21.500,00**.

### **QUESITO N.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.*

Il bene 3 ha accesso autonomo e non correlato all'utilizzo degli altri beni. Il lotto 2 risulta pertanto costituito dal bene 3.

#### **Bene n.3: Locale Box auto ubicato nel Comune di Fano (PU), Via Piazzale Sigismondo Malatesta snc**

Piena proprietà di un'unità immobiliare a destinazione autorimessa, della superficie commerciale di 10 mq, posto al secondo piano sottostrada di un complesso residenziale a carattere condominiale, denominato "Condominio Chostro Santa Teresa", edificato nel Comune di Fano (PU), in corrispondenza dell'intersezione fra Corso Matteotti e via XXIV Maggio.

Il bene è identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio (Servizi Catastali) come segue:

- Comune di Fano (PU), Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 141, particella 2109, sub 97, categoria C/6, classe 2, consistenza: 17 mq; superficie 20mq rendita: 77,26euro Piano S2

Planimetria catastale: depositata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio (Servizi Catastali) in data 04/04/2002 Prot. 39435 a firma dell'Ing. OMISSIS.

- Sud-Ovest: interrimento piano sottostrada su Parcheggio Piazzale Malatesta;
- Nord-Ovest: box censito al NCEU Foglio 141 Part 2109 Sub 98 piena proprietà del Sig OMISSIS;
- Nord-Est: corsia di manovra condominiale;
- Sud-Est: rampa scale e vano ascensore censito al NCEU come bene comune non censibile Foglio 141 Particella 2109;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà: quota 1/1.

Superficie commerciale stimata: mq 10

Valore di stima del bene: € 21.500,00

### QUESITO N.11

*Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per un'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 dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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.*

- **STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo, il bene oggetto della presente perizia non era occupato e nella disponibilità del proprietario.

In data 30/12/2022, l'Agenzia delle Entrate di Pesaro ha comunicato al sottoscritto che non risultano contratti di locazione, di affitto e servitù attive o passive relativi ai beni in oggetto.

- **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, in quanto i beni fanno parte di un contesto condominiale, denominato "Condominio Chiostro Santa Teresa", con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive derivanti da tale contesto.

Dalle informazioni reperite, il complesso condominiale, risulta essere gestito da OMISSIS Via OMISSIS

In data 13/01/2022, il sottoscritto riceveva indicazioni dall'amministratore di condominio circa le spese condominiali relative alla gestione a consuntivo 2020/2021, quella corrente 2021/2022, il regolamento di condominio, le tabelle millesimali e le rate non pagate dal debitore esecutato, come da documentazione allegata.

Spese condominiali:

- Importo medio annuo delle spese condominiali: €159,20 (desunto dalle spese condominiali relative alla gestione Ottobre 2021 – Settembre 2022);
- Totale spese non pagate per l'anno in corso e precedente alla data della perizia: €478,50€;

Importo spese straordinarie già deliberate: Nessuna;

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri di natura condominiale, si rimanda alla lettura del regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

In base alle Tabelle millesimali risultano i seguenti millesimi:

- TAB. A: 1,294 millesimi di proprietà
- TAB. B8: 10,840 millesimi di proprietà;
- TAB. B11: 9,868 millesimi di proprietà;
- TAB. B13: 16,892 millesimi di proprietà;



- **CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Dalle informazioni assunte, non si rileva l'esistenza di censo, livello e usi civici.

- **VINCOLI DI NATURA URBANISTICA**

In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Fano, il complesso immobiliare, in cui sono inseriti i beni in oggetto, si trova in zona territoriale omogenea zona: A (*rif.to art.9 'parti di territorio interessate da agglomerati urbani, o parte di essi, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le eventuali aree circostanti che possono essere, per tali caratteristiche, considerate parte integrante degli agglomerati stessi'*)

Inoltre i beni oggetto di esecuzione non ricadono in aree a rischio frana o esondazione secondo il PAI vigente.

Non sono noti al sottoscritto vincoli o formalità a carico dell'acquirente sull'immobile in oggetto ad eccezione di quelli riportati nella presente perizia.

**QUESITO N.12**

*Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Fano (PU) – Settore Urbanistica, non risultano in corso procedure d'esproprio per pubblica utilità.

**QUESITO N.13**

*Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

Vengono allegate, quali parte integrante e sostanziale della presente relazione, le planimetrie dei beni, unitamente ad una congrua documentazione fotografica.

**QUESITO N.14**

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

Si allega una separata descrizione dei beni in oggetto con le informazioni utili e necessarie ai fini della redazione del relativo bando d'esecuzione.

### QUESITO N.15

*Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07 Febbraio 2008 (G.U. n.47 del 25 Febbraio 2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinenti rispetto alla procedura di vendita.*

Si allega una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07 Febbraio 2008 (G.U. n.47 del 25 Febbraio 2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinenti rispetto alla procedura di vendita.

### QUESITO N.16

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

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

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.

Mondolfo, 16/03/2023

Il Tecnico Incaricato C.T.U.

Dott. Ing. Davide Paoletti

## ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1: Documentazione fotografica Lotto 1
- Allegato 2: Documentazione fotografica Lotto 2
- Allegato 3: Documentazione fotografica Lotto 3
- Allegato 4: Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT;
- Allegato 5: Dati catastali dei beni periziati;
- Allegato 6: Riepilogo bando d'asta;
- Allegato 7: Certificati di residenza storico e stato civile eseguito;
- Allegato 8: Assenza Contratti di Locazione beni Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 3;
- Allegato 9: Documentazione relativa al condominio Lotto 1 e Lotto 2;
- Allegato 10: Ispezione ipotecaria Lotto 1 e Lotto 2
- Allegato 11: Titoli edilizi CE 314\_99 e DIA 767\_00 Lotto 1 e Lotto 2;
- Allegato 12: Documentazione catastale Lotto 1 e Lotto 2;
- Allegato 13: Certificato di Agibilità Lotto 1 e Lotto 2;
- Allegato 14: Planimetria e Visura storica catastale Lotto 1;
- Allegato 15: Planimetria e Visura storica catastale Lotto 2;
- Allegato 16: Documentazione relativa al condominio Lotto 3;
- Allegato 17: Ispezione ipotecaria Lotto 3;
- Allegato 18: Titoli edilizi Lotto 3;
- Allegato 19: Lotto 3 Documentazione catastale Lotto 3;
- Allegato 20: Lotto 3 Certificato di Agibilità Lotto 3;
- Allegato 21: Lotto 3 Planimetria e visura storica Lotto 3;