

TRIBUNALE CIVILE DI PESARO

◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆

Oggetto: Esecuzione Immobiliare - Reg. Es. Imm. 151/11

Parte ricorrente (Creditore):

Controparte (Debitore):

◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Ing. Luigi Farina, residente a Pesaro con Studio in Pesaro, Via Giolitti n. 159, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 783 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile e Penale di Pesaro, ha ricevuto incarico dall'Ill.mo Signor Giudice Dott. Davide Storti, nell'udienza del 18/12/2013, di espletare la consulenza tecnica d'ufficio nell'Esecuzione Immobiliare di cui in oggetto.

L'ill.mo Sig. Giudice ha posto i quesiti e le raccomandazioni contenute nel Verbale di Giuramento dell'Esperto cui lo scrivente si è scrupolosamente attenuto nella svolgimento del suo incarico.

Ciò doverosamente premesso, l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la documentazione in atti presso la Cancelleria Tribunale Civile di Pesaro, costituita da:

- 1) Atto di pignoramento immobiliare da parte del ricorrente
recapitato ai proprietari della società debitrice in data 28/11/2011
tramite Racc. A/R;
- 2) Estratti di mappa del N.C.T. del Comune di Montecopiolo effettuati il
22/02/2012 per le seguenti particelle:
 - Fg. 21, mapp.li 311, 362, 894, 898, 900, 903, 315, 368 (Scala 1:2.000);
 - Fg. 21 Svil. "B", mapp.le 362 (Scala 1:1.000).
- 3) Certificati storici per immobile del 22/02/2012 siti in Comune di
Montecopiolo, Fg. 21, mapp.li 311, 312, 313, 315, 362, 368, 894, 895, 897,
898, 900, 901, 902 e 903;
- 4) Certificato storico per immobile del 22/02/2012 sito in Comune di
Montecopiolo, Fg. 21, mapp.le 902, sub. 1, 2, 3 4 e 5;
- 5) Copia da B.I. delle planimetrie di U.I.U. e di elaborati del 22/02/2012 per
l'immobile sito in Comune di Montecopiolo, Fg. 21, mapp.le 902, sub. 1, 2,
3 4 e 5; su ciascuna copia delle planimetrie delle unità immobiliari sopra
citate è riportata la seguente dicitura: "Planimetria assente -
attribuzione di RC presunta";
- 6) Ispezioni ipotecarie del 23/02/12 eseguite presso l'Agenzia del Territorio,
Ufficio Provinciale di Pesaro, Sezione Staccata di Urbino a carico di:
 - a) per il periodo compreso dal 01/01/1991 al
10/02/2012;
 - b) per il periodo compreso dal 15/04/2002 al
10/02/2012;
 - c) per il periodo compreso dal 15/04/2002 al
14/02/2012;

d) per il periodo compreso dal 01/01/1991 al
09/02/2012;

e) per il periodo compreso dal 15/04/2002 al
14/02/2012;

sui beni immobili siti in Comune di Montecopiolo (PU) distinti al N.C.T. al Fg. 21 mapp.li 311, 362, 894, 898, 900, 902, 903, 901, 315, 368, 255, 314, 415, 312, 313, 895, 897, 310, 899 ed al N.C.E.U. al Fg. 21 mapp.le 902 dalle quali risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Nota di Iscrizione nr. 5923/1716 nr. 53 del 20/07/2004 e relativa all'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario; Creditore:
- Nota di Iscrizione nr. 6918/1695 nr. 3 del 01/10/2001 e relativa all'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario; Creditore:
- Nota di Iscrizione nr. 5734/1434 nr. 30 del 21/09/2010 e relativa alla ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo; Richiedente:
- Nota di Trascrizione nr. 5922/3759 nr. 9 del 11/10/2011 e relativa all'atto esecutivo o cautelare per pignoramento immobili; Richiedente:

f) per il periodo compreso tra il 01/01/1991 al
10/02/2012:

sui beni immobili siti in Comune di Montecopiolo (PU) distinti al N.C.T. al Fg. 21 mapp.li 311, 362, 894, 898, 900, 902, 903, 901, 315, 368, 255, 314, 415, 312, 313, 895, 897, 310, 899 ed al N.C.E.U. al Fg. 21 mapp.le 902

dalle quali risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Nota di Trascrizione nr. 3037/1692 nr. 21 del 15/04/2005 e relativa alla
successione dei beni di _____ a favore di _____

- Nota di Trascrizione nr. 6917/4065 nr. 2 del 01/10/2009 e relativa alla
accettazione tacita di eredità dei beni di _____ a
favore di _____

g) _____ per il periodo compreso tra il 01/01/1991 al
09/02/2012:

sui beni immobili siti in Comune di Montecopiolo (PU) distinti al N.C.T. al
Fg. 21 mapp.li 362, 311, 900 (ex 415) e 901 (ex 415) dalle quali risultano
le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Nota di Trascrizione nr. 9423/6313 nr. 3 del 15/12/2003 e relativa alla
successione a favore di _____

- Nota di Trascrizione nr. 1807/937 nr. 32 del 06/03/2007 e relativa alla
successione a favore di _____ e _____

h) _____ per il periodo compreso dal 01/01/1991 al 09/02/2012:

sul bene immobile sito in Comune di Montecopiolo (PU) distinto al N.C.T. al
Fg. 21 mapp.le 362 dalla quale risultano le seguenti iscrizioni e
trascrizioni:

- Nota di Trascrizione nr. 885/511 nr. 3 del 29/01/2005 e relativa alla

successione del bene a favore di

7) Comunicazione di ordinanza pronunciata dal giudice dell'esecuzione fuori udienza (Artt. 486-176 e 186 c.p.c.) del 05/09/2013 alle seguenti parti:

8) Verbale di convocazione del C.T.U. per il conferimento dell'incarico in data 18/12/2013, presente _____ per il Ricorrente;

Dalla lettura di detti atti depositati e degli atti catastali acquisiti, l'oggetto del pignoramento è attualmente costituito da immobili e terreni situati in Comune di Montecopiolo (PU), Località Capraia e catastalmente contraddistinti al N.C.T. del Comune di Montecopiolo al Fg. 21 mapp.li 311, 315, 362, 368, 894, 898, 900, 902 e 903 ed al N.C.E.U. del Comune di Montecopiolo al Fg. 21 mapp.le 902 sub 1, 2, 3, 4 e 5 ed al Fg. 21 mapp.le 903 sub 1 e 2.

Per l'esatta identificazione di tutti i beni, comprensivi dei confini, degli esatti nr. civici per i fabbricati e di indicazioni idonee per i terreni si rimanda a quanto ampiamente e successivamente descritto nella risposta al quesito nr. 1 del conferimento dell'incarico ricevuto.

Di seguito si descrive lo svolgimento delle operazioni:

- Nell'udienza in data 18/12/2013, lo scrivente veniva nominato C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare in epigrafe dall'Ill.mo Dott. Davide Storti;
- Nel periodo compreso tra il 06/02/2014 ed il 02/04/2014 lo scrivente C.T.U. acquisiva la seguente documentazione integrativa:

- Estratto di mappa catastale per l'identificazione delle particelle oggetto di pignoramento (Allegato 1);
- Visure catastali delle particelle oggetto di pignoramento (Allegato 2) nonché della particella di cui al Fg. 21 mapp.le 901 (Allegato 3) in quanto pur essendo inserita agli atti depositati in tribunale, questa risulta soppressa; tale soppressione ha originato e/o variato le particelle del Fg. 21 nr. 899 (non oggetto della richiesta di pignoramento) e 903 (oggetto della richiesta di pignoramento - Allegato 2);
- Planimetrie delle unità immobiliari costruite sulle particelle oggetto di pignoramento (Allegato 4) nelle quali è ancora riportata la seguente dicitura: "Planimetria assente - Attribuzione di RC presunta";
- Visura catastale del Fg. 21 mapp.le 896, intestata agli stessi proprietari della società debitrice (Allegato 5) ma non oggetto di pignoramento, in quanto necessaria per raggiungere la particella di cui al Fg. 21 mapp.le 894 ed oggetto di pignoramento (Allegato 2);
- Visura catastale del Fg. 21 mapp.le 341, intestata agli stessi proprietari della società debitrice (Allegato 6) ma non oggetto di pignoramento sulla quale è stata collocata la cisterna esterna di approvvigionamento del gas dell'abitazione di cui al civico 102, contraddistinto al Fg. 21 mapp.le 902 sub 3 ed oggetto di pignoramento (Allegato 2);
- Visure catastali del Fg. 21 mapp.li 364 e 365, intestate agli stessi proprietari della società debitrice (Allegato 7) ma non oggetto di pignoramento, in quanto il loro accesso può avvenire solamente transitando sulla particella del Fg. 21 mapp.le 362 ed oggetto di pignoramento

(Allegato 2);

- In data 14/02/2014, il mio dipendente (munito di delega formale dello scrivente), si recava presso gli Uffici dei Servizi Demografici del Comune di Montecopiolo per ottenere i Certificati di Residenza (Allegato 8) e di Stato Civile (Allegato 9) dei proprietari della società debitrice per scoprire così se questi fossero effettivamente residenti presso uno degli immobili oggetto di pignoramento e quale fosse il loro stato civile. Da detti certificati si evinceva che essi risultavano essere residenti presso l'abitazione sita in Comune di Montecopiolo, loc. Capraia al civico 102 (oggetto di pignoramento) e che nessuno di essi risultava sposato;
- In data 24/02/2014, lo scrivente C.T.U. ritirava dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro ed Urbino - Territorio - Servizi Catastali la documentazione richiesta il 10/02/2014 inerente l'assegnazione d'ufficio per il Fg. 21 Mapp.le 902 Sub. 1 e 2 (ex 312), Fg. 21 Mapp.le 902 Sub. 3, 4 e 5 (ex 313), Fg. 21 Mapp.le 903 Sub. 1 (ex 314) e Fg. 21 Mapp.le 903 Sub. 2 (ex 415) delle relative rendite catastali presunte nonché la loro documentazione fotografica utilizzata allo scopo (Allegato 10);
- In data 25/02/2014, il mio dipendente (munito di delega formale dello scrivente) ritirava dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montecopiolo il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 11) richiesto in data 14/02/2014 per tutte le particelle catastali oggetto di pignoramento;
 - Nelle date 25/02/2014, 28/02/2014 e 08/03/2014, il mio dipendente (munito di delega formale dello scrivente)

riceveva dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montecopiolo la documentazione urbanistica relativa agli immobili costruiti sulle particelle oggetto di pignoramento e costituita da:

- o Pratica Edilizia nr. 17/65 relativa alla realizzazione della casa colonica e dei servizi annessi (Allegato 12);
- o Attestazione del Comune di Montecopiolo Prot. 448 del 28/02/2014 dell'irreperibilità della Pratica Edilizia di cui al Prot. 1224 del 12/05/1975 relativa alla ex tettoia ricovero foraggi poi trasformata ed ampliata in stalla bovini provvisoria durante la costruzione della attuale stalla (Allegato 13);
- o Pratica Edilizia nr. 46/75 relativa alla trasformazione della tettoia aperta per ricovero attrezzature agricole in locale stalla semi-aperta per allevamento bestiame a stabulazione libera (Allegato 14) - Nota: la documentazione del presente allegato era inserita nella Pratica Edilizia nr. 07/81 (Allegato 18) in quanto trattasi di stessa richiesta autorizzativa ma presentata in due periodi successivi tra loro;
- o Pratica Edilizia nr. 07/76 relativa alla realizzazione di una tettoia prefabbricata in ferro da adibire a fienile (Allegato 15);
- o Richiesta del 24/12/1979 per il ripristino delle strutture del fienile danneggiate dalla nevicata del 1978 ed approvata dalla Commissione Edilizia Comunale in data 10/09/1980 (Allegato 16) - Nota: la documentazione del presente allegato, costituita unicamente dalla domanda di richiesta con note in margine scritte a mano inerenti la data di approvazione da parte della Commissione Edilia Comunale e la

data della Licenza Edilizia, nonché da una tavola grafica contenete il timbro di approvazione da parte della Commissione Edilizia Comunale e relativi dati approvativi, è stata ritrovata all'interno del fascicolo della Pratica Edilizia nr. 17/65 (Allegato 12);

- o Pratica Edilizia nr. 40/80 e 1^ Variante relativa alla costruzione della stalla bovini e della concimaia (Allegato 17);
- o Pratica Edilizia nr. 07/81 (Allegato 18) relativa alla trasformazione provvisoria della tettoia aperta in ricovero invernale per bovini sino all'agibilità della stalla di cui alla pratica edilizia nr. 40/80 (Allegato 17) e successivamente da destinare a ricovero mangimi zootecnici ed attrezzi agricoli; Nota: la documentazione del presente allegato era inserita nella Pratica Edilizia nr. 46/75 (Allegato 14) in quanto trattasi di stessa richiesta autorizzativa presentata in due periodi successivi tra loro;
- o Pratica Edilizia nr. 11/85 e 1^ Variante relativa alla costruzione della concimaia con vasca raccolta liquami a servizio della stalla esistente (Allegato 19);
- o Richiesta di Sanatoria del 10/11/1986 per gli abusi edilizi di cui alla Legge nr. 47 del 28 Febbraio 1985 (Allegato 20) ed effettuati:
 - nella casa colonica (Mod. 47/85 D/1 e D/3) realizzata con Concessione Edilizia nr. 17/65 (Allegato 12);
 - nella tettoia ricovero foraggi realizzata con Pratica Edilizia di cui al Prot. 1224 del 12/05/1975 (Allegato 13 e Allegato 27) e per la costruzione ex novo di un annesso agricolo (Mod. 47/85 D/2);
 - nella costruzione ex novo di un annesso agricolo (Mod. 47/85 D/4);

- o Pratica Edilizia nr. 30/87 relativa alla costruzione di una tettoia in legno provvisoria a servizio della stalla bovini (Allegato 21);
- o Pratica edilizia nr. 16/88 relativa alla ristrutturazione del ricovero attrezzi mediante attività di cuci-scuci sul muro di confine con altra proprietà, di sostituzione del tetto esistente senza variazione dell'attuale altezza, realizzazione di pavimentazione in cls con rete elettrosaldata incorporata e di installazione di porta lamierata all'ingresso del locale (Allegato 22);
- o Pratica edilizia nr. 42/90 (Allegato 23) e relativa alla manutenzione straordinaria, risanamento e miglioramento igienico interno, risanamento esterno degli intonaci e manto di copertura sulla casa colonica già autorizzata con pratica edilizia nr. 17/65 (Allegato 12) e richiesta in sanatoria del 1986 (Allegato 20);
- o Pratica edilizia nr. 04/93 relativa alla ristrutturazione del fienile e corte colonica danneggiati da piogge eccezionali del Novembre-Dicembre 1990 (Allegato 24);
- o Pratica Edilizia nr. 15/94 relativa alla ristrutturazione del locale ad uso zootecnico e per ricovero attrezzi mediante attività di cuci-scuci sul muro di confine con altra proprietà, di sostituzione del tetto esistente senza variazione dell'attuale altezza, realizzazione di pavimentazione in cls con rete elettrosaldata incorporata e di installazione di porta lamierata all'ingresso del locale (Allegato 25);
- o Attestazione del Comune di Montecopiolo Prot. 421 del 25/02/2014 che per l'immobile sito sul Fg. 21 mapp.le 362 (Loc. Capraia, nr. civico

101) non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie o permessi di costruire in quanto trattasi di fabbricato già censito nelle mappe del Catasto Pontificio e pertanto edificato antecedentemente al 1900 (Allegato 26).

Per ognuna delle pratiche edilizie sopra elencate è stata fatta solamente la copia, quando questa era presente agli atti depositati in Comune, della documentazione tecnico-urbanistica ritenuta di rilevante interesse per l'attività richiesta allo scrivente e costituita da:

- Richiesta autorizzativa;
- Elaborati grafici;
- Relazione tecnica-illustrativa;
- Prospetto riassuntivo dei dati delle opere da eseguire;
- Parere istruttorio comunale;
- Atto di rilascio della autorizzazione;
- Autorizzazione edilizia;
- Comunicazione di inizio lavori;
- Comunicazione di fine lavori;
- Richiesta di abitabilità/agibilità;
- Autorizzazione di abitabilità/agibilità;
- Richieste proroghe autorizzative;
- Depositi degli elaborati progettuali e/o comunicazioni intercorse tra i proponenti e il Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del suolo (Ex Genio Civile).

- In data 28/02/2014 il mio dipendente (munito di delega formale dello scrivente), dopo essersi presentato

, due dei proprietari della società debitrice e presenti in quel momento nella abitazione di cui al civico 102, effettuava le riprese fotografiche delle facciate di tutti gli immobili costruiti sulle particelle oggetto di pignoramento. Queste riprese, unite a quelle effettuate durante i sopralluoghi svoltisi nelle date del 19/03/2014, 20/03/2014 e 01/04/2014, sono state utilizzate per la redazione della documentazione fotografica dei luoghi di cui causa (Allegati 31 lettere da "a" a "g");

- In data 06/03/2014 e 08/03/2014 il mio dipendente

(munito di delega formale dello scrivente) incontrava il , figlio del precedente progettista nonché esso stesso progettista dei proprietari della società debitrice nella redazione della documentazione tecnica per la richiesta delle autorizzazioni sopra elencate, dal quale riceveva delucidazioni sulle varie pratiche edilizie ricevute dal Comune di Montecopiolo nonché maggiori dettagli relativi alla richiesta in sanatoria del 1986 (Allegato 20) dai quali è emerso che:

- Il Mod. 47/85 D/1 è relativo agli abusi commessi nell'anno 1973 per la costruzione delle due camere da letto che attualmente sono localizzate sopra il deposito del piano terra del fabbricato di civile abitazione con annessi rurali interni ed esterni (civico 102);
- Il Mod. 47/85 D/2 è relativo agli abusi commessi nell'anno 1973 per la costruzione dell'attuale doppio garage e del ricovero attrezzature agricole ora inagibile causa crollo parziale della copertura;
- Il Mod. 47/85 D/3 è relativo agli abusi commessi nell'anno 1966 per la realizzazione di due vani interrati sotto l'abitazione e l'innalzamento di

1 metro della stessa abitazione rispetto al progetto approvato di cui alla Pratica Edilizia nr. 17/65 (Allegato 12);

- Il Mod. 47/85 D/4 è relativo agli abusi commessi nell'anno 1966 per la realizzazione degli attuali ricoveri per animali domestici;

Dallo stesso _____ veniva inoltre acquisita, in quanto non ricevuta dal Comune di Montecopiolo, la seguente documentazione costituita da:

- Copia della tavola grafica di progetto e del relativo permesso inerente la pratica edilizia prot. 1224 del 12/05/1973, pratica irrintracciabile come da attestazione del Comune di Montecopiolo (Allegato 13), per la costruzione di una tettoia aperta per ricovero foraggi (Allegato 27);
- Copia della Concessione in Sanatoria rilasciata dal Comune di Montecopiolo n. 260 del Registro del 11/06/2004 per le opere abusive realizzate (Allegato 28) ed oggetto della richiesta di sanatoria del 10/11/1986 (Allegato 20);

- In data 08/03/2014 e successivamente il 01/04/2014 il mio dipendente _____, munito di delega formale dello scrivente, si incontrava con il Tecnico Comunale _____ presso il Comune di Montecopiolo per verificare la possibilità di richiedere la sanatoria, per tutte le opere realizzate senza i necessari atti autorizzativi, ricevendo una positiva risposta. L'iter tecnico-amministrativo da mettere in atto per l'ottenimento della sanatoria è esposto nel successivo paragrafo "SITUAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI (Quesito punto 6)";
- In data 14/03/2014 veniva fissata e comunicata, tramite Raccomandata R.R. al domicilio dei proprietari della società debitrice e tramite fax sia

all'Avvocato del Creditore che al Delegato alla Vendita, come data per il sopralluogo il giorno 19/03/2014 alle ore 9:30 presso gli immobili ed i terreni oggetto del pignoramento (Allegato 29);

- In data 19/03/2014, lo scrivente C.T.U. impossibilitato ad effettuare il sopralluogo, delegava il suo dipendente

all'espletamento di tale incarico comunicandolo via fax sia all'Avvocato del Creditore che al Delegato alla Vendita (Allegato 30);

- In pari data il mio dipendente _____, munito di delega formale di cui sopra (Allegato 30), si presentava davanti all'immobile dove è posta la residenza dei proprietari della società debitrice. Non avendo avuto notizie né riscontri circa la presenza sia dell'Avvocato del Creditore che del Delegato alla Vendita, _____ suonava al campanello e veniva accolto

Durante la giornata

(al mattino)

(al

pomeriggio) hanno accompagnato _____ nella visita di tutti gli immobili, sia internamente che esternamente, nonché dei terreni oggetto del pignoramento, consentendo di scattare tutte le fotografie necessarie (Allegati 31 lettere da "a" a "g") e, in piena collaborazione, rispondendo a tutte le domande poste da _____ in merito ai luoghi di cui causa; in tale giornata _____ ha provveduto alla verifica visiva di ogni immobile identificando per ciascuno di essi ogni situazione anomala e/o non conforme rispetto allo stato urbanisticamente legittimato e rinviando al giorno seguente le attività di rilievo;

- In data 20/03/2014 il mio dipendente _____, accompagnato da

(collaboratore dello studio del C.T.U.) ed alla presenza

, e successivamente da solo in data

01/04/2014, ha provveduto ad effettuare tutte le necessarie attività di rilievo di ogni immobile nonché le ulteriori riprese fotografiche (Allegati 32 da lettera "a" a "g") che si sono rese necessarie;

Lo scrivente C.T.U. ha proceduto, una volta completati i sopralluoghi ed i rilievi:

- alla redazione della planimetria di suddivisione dei lotti (Allegato 32);
- alla redazione della planimetria di confronto tra le viabilità comunali esistenti e quelle pubbliche catastali (Allegato 33);
- alla compilazione della relativa scheda informativa per ciascun blocco di fabbricati costruiti sulle particelle oggetto di pignoramento nonché per gli stessi terreni (Allegati 34 lettere da "a" a "g");
- alla redazione delle piante aggiornate di ogni blocco di fabbricati a seguito del rilievo eseguito durante i sopralluoghi (Allegati 35 lettere da "a" a "f").

Lo scrivente C.T.U. infine ha inoltre raccolto la seguente documentazione:

- Ispezioni ipotecarie relative a tutta la documentazione sui proprietari della società debitrice effettuate in data 18/03/2014 e 27/03/2014 (Allegato 36) consistente in:
 - Elenco sintetico delle iscrizioni e delle trascrizioni ipotecarie effettuate sulle particelle catastali di Montecopiolo (PU) al Fg. 21 mapp.li 255 (ora 894), 311, 312 (ora 902), 313 (ora 902), 314 (ora 898 e 903), 315, 362, 368, 415 (ora 900 e 903), 894 (ex 255), 898 (ex 314/parte), 900 (ex 415/parte), 902 (ex 312 e 313) e 903 (ex 314/parte e

415/parte) nelle quali risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Nota di Iscrizione n. 5923/1716 n. 53 del 20/07/2004, per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario; Creditore:

e relativa al Fg. 21 mapp.li 255, 311, 312, 313, 314, 315 362, 368 e 415 (presente agli atti depositati);
- Nota di Trascrizione n. 3037/1692 n. 21 del 15/04/2005 per successione dei beni di a favore di , nei quali rientra il Fg. 21 mapp.li 255, 311, 312, 313, 314 315, 362, 368 e 415 (presente agli atti depositati);
- Nota di Iscrizione n. 6772/1641 n. 18 del 24/09/2009 per ipoteca legale Art. 77 D.P.R. 602/73; richiedente:

nella quale rientra il Fg. 21 mapp.li 255, 311, 312, 313, 314, 315, 362, 368 e 415 (non presente agli atti depositati - Allegato 37);
- Nota di Trascrizione n. 5922/3759 n. 9 del 11/10/2011 per atto esecutivo o cautelare per pignoramento immobili; Richiedente:

e relativo al Fg. 21 mapp.li 255, 311, 314, 315, 362, 368, 415, 894, 898, 900, 902 e 903(presente agli atti depositati);
- Nota di Trascrizione nr. 9423/6313 nr. 3 del 15/12/2003 per successione a favore di nella quale rientra il Fg. 21 mapp.li 311, 313 e 415 (presente agli atti depositati);

- Nota di Trascrizione nr. 885/511 nr. 3 del 29/01/2005 per successione del bene a favore di

e relativo al Fg. 21 mapp.le 362 (presente agli atti depositati);
- Nota di Iscrizione nr. 5734/1434 nr. 30 del 21/09/2010 per ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo; Richiedente:

nel quale rientra il Fg. 21

mapp.le 362 (presente agli atti depositati);
- Tabella dei Valori Agricoli Medi pubblicati sul B.U.R. Regione Marche nr. 69 del 29-08-2013 e relativi alla Provincia di Pesaro e Urbino per l'Anno 2013 (Allegato 38);
- Indagini sui siti internet www.immobiliare.it e www.trovacasa.net per l'estrazione dei valori medi immobiliari;
- Indagini sul sito internet www.agenziaterritorio.it per l'estrazione dei valori della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (Allegato 39);

PREMESSA PER LA REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA

SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

(Quesito punto 4, comma 3)

Questo paragrafo di premessa si rende necessario perché i beni in oggetto e la loro configurazione nonché dislocazione sul territorio sono tali da richiedere una trattazione separata in 2 lotti fin da subito, questo anche al fine di una loro miglior convenienza di vendita.

A seguito della conclusione di tutte le operazioni e dei sopralluoghi sopra esposti, lo scrivente C.T.U. pertanto propone la suddivisione dei beni in oggetto in 2 distinti lotti (Allegato 32) così composti:

Lotto nr. 1:

E' costituito da:

- 1) fabbricato di civile abitazione con annessi rurali interni ed esterni (identificati nell'Allegato 32 con i nr. 1a e 1b di colore rosso);
- 2) fabbricato destinato doppio garage, ricoveri e recinto per animali da cortile, ricovero per attrezzature agricole ora inagibile causa parziale crollo della copertura (identificati nell'Allegato 32 con i numeri da 2a a 2d di colore rosso);
- 3) doppia tettoia metallica, la più grande adibita in parte a fienile ed in parte a ricovero provvisorio per ovini e la più piccola adibita a ricovero di attrezzature agricole, piazzale esterno e cisterna interrata per raccolta reflui (identificati nell'Allegato 32 con i nr. da 3a a 3d di colore rosso);
- 4) manufatto edilizio adibito a forno (identificato nell'Allegato 32 con il nr. 4 di colore rosso);
- 5) stalla per bovini comprensiva degli annessi interni ed esterni, vani tecnici esterni e sottostante concimaia (identificati nell'Allegato 32 con i nr. da 5a a 5n di colore rosso);
- 6) terreni sui quali sono stati costruiti gli immobili sopra elencati e/o confinanti tra loro (perimetrati nell'Allegato 32 con linea di colore rosso).

Catastalmente il lotto nr. 1) è così identificato:

- N.C.T. del Comune di Montecopiolo al Fg. 21 mapp.li 311, 315, 894, 898, 900, 902 e 903;
- N.C.E.U. del Comune di Montecopiolo al Fg. 21, mapp.le 902 sub.1, 2, 3, 4 e 5 e al Fg. 21 mapp.le 903 sub.1 e 2.

Lotto nr. 2:

E' costituito da:

- 1) fabbricato rurale di civile abitazione e, in aderenza sul fianco sinistro, porzione di ricovero per attrezzature agricole (identificato nell'Allegato 32 con il nr. 1 di colore blu);
- 2) terreno sul quale sono stato costruiti gli immobili sopra elencati e sottostante terreno confinante (perimetrati nell'Allegato 32 con linea di colore blu).

Catastalmente il lotto nr. 2) è così identificato:

- N.C.T. del Comune di Montecopiolo al Fg. 21 mapp.li 362 e 368.

RELAZIONE DI STIMA LOTTO Nr. 1

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

(Quesito punto 1)

La esatta identificazione catastale di tutti i beni del Lotto nr. 1 è la seguente (Allegati 2 e 32):

- Immobile di civile abitazione ed annessi agricoli interni ubicato in Montecopiolo (PU), Loc. Capraia nr. 102, identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Montecopiolo al Fg. 21, mapp.le 902:
 - sub 3, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza 11 vani, Rendita presunta attribuita ai sensi art. 19, comma 10 D.L. 78/2010 di Euro 278,37;
 - sub 4, Cat. C/2, Classe U, Consistenza 205 mq, Rendita presunta attribuita ai sensi art. 19, comma 10 D.L. 78/2010 di Euro 328,21;
 - sub 5, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 30 mq, Rendita presunta attribuita ai sensi art. 19, comma 10 D.L. 78/2010 di Euro 57,33;
- Doppia tettoia metallica, la più grande adibita in parte a fienile ed in

parte a ricovero provvisorio di ovini, la più piccola adibita a ricovero di attrezzature agricole, ubicata in Montecopiolo (PU), Loc. Capraia s.n.c., identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Montecopiolo

- sub 1, Cat. C/2, Classe U, Consistenza 81 mq, Rendita presunta attribuita ai sensi art. 19, comma 10 D.L. 78/2010 di Euro 129,68;

- sub 2, Cat. D/1, Classe -, Consistenza -, Rendita presunta attribuita ai sensi art. 19, comma 10 D.L. 78/2010 di Euro 479,81;

- Stalla per bovini e vani accessori interni ed esterni, ubicato in Montecopiolo (PU), Loc. Capraia s.n.c., identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Montecopiolo al Fg. 21, mapp.le 903:

- sub 1, Cat. D/1, Classe -, Consistenza -, Rendita presunta attribuita ai sensi art. 19, comma 10 D.L. 78/2010 di Euro 1.358,00;

- sub 2, Cat. D/1, Classe -, Consistenza -, Rendita presunta attribuita ai sensi art. 19, comma 10 D.L. 78/2010 di Euro 1.078,00;

- Terreni ubicati in Comune di Montecopiolo (PU), Loc. Capraia, identificati catastalmente al N.C.T. del Comune di Montecopiolo al Fg. 21 alle seguenti particelle:

- Mapp.le 311, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 12 are e 46 centiare, Reddito Domenicale Euro 3,86 e Reddito Agrario Euro 3,54; su tale particella è stata costruita una porzione di percorso pavimentato;

- Mapp.le 315, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 7 are e 43 centiare, Reddito Domenicale Euro 2,18 e Reddito Agrario Euro 1,99;

- Mapp.le 894, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 6 are e 43 centiare, Reddito Domenicale Euro 1,89 e Reddito Agrario Euro 1,93;

- Mapp.le 898, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 7 are e 6 centiare,

Reddito Domenicale Euro 2,19 e Reddito Agrario Euro 2,01; su tale particella sono presenti un silos per mangimi, un piccolo ripostiglio per idropulitrici, un ponte pesa interrato, due cisterne per mangimi, uno spazio per la miscelazione dei mangimi ed una porzione di piazzale pavimentato;

- Mapp.le 900, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 27 are e 97 centiare, Reddito Domenicale Euro 8,67 e Reddito Agrario Euro 7,94; su tale particella sono collocati un silos per mangimi, un piazzale pavimentato, una porzione di percorso pavimentato ed una concimaia;

- Mapp.le 902, Qualità Ente Urbano, Classe -, Superficie 27 are e 96 centiare, Reddito Domenicale Euro - e Reddito Agrario Euro -; su tale particella sono stati costruiti un fabbricato rurale destinato a doppio garage, ricoveri e recinto per animali da cortile e ricovero per attrezzature agricole inagibile causa crollo parziale della copertura il tutto posto a destra rispetto al fabbricato di cui al civico 102; un piccolo fabbricato adibito a forno posto a sinistra rispetto al fabbricato di cui al civico 102, un doppio annesso agricolo esterno in aderenza al fabbricato di cui al civico 102; un piazzale pavimentato ed una cisterna interrata per raccolta reflui e liquami prospiciente la tettoia metallica grande.

- Mapp.le 903, Qualità Ente Urbano, Classe -, Superficie 12 are e 3 centiare, Reddito Domenicale Euro - e Reddito Agrario Euro -; su tale particella è stata realizzato un paddock pavimentato.

L'accesso a tutti i fabbricati ed ai terreni presenti sul Lotto nr. 1 avviene dalle strade pubbliche comunali esistenti e/o dagli stessi terreni oggetto della

presente perizia, ad esclusione del terreno contraddistinto al N.C.T. del Comune di Montecopiolo al Fg. 21 mapp.le 894 (oggetto di pignoramento - Allegato 2) al quale si accede, così come è sempre stato fatto nel tempo, passando per la particella catastale nr. 896 (ex 310) del medesimo foglio di mappa, intestata agli stessi proprietari della società debitrice come da visura catastale (Allegato 5) ma non oggetto di pignoramento.

L'esatta identificazione di tutti i confini di ogni singola particella catastale rientrante nel Lotto nr. 1 è riportata nella sottostante tabella:

Fg. 21 Particella nr.	Confinanti catastali
311	Nord: Strada Comunale; Est: Mapp.li 898 e 903; Sud: mapp.le 900; Ovest: mapp.le 864
315	Nord: Strada Comunale; Est: mapp.le 316; Sud: mapp.le 900; Ovest: mapp.le 898
894	Nord: mapp.li 760 e 759; Est: mapp.le 902; Sud: mapp.le 896; Ovest: mapp.le 615
898	Nord: Strada Comunale; Est: mapp.le 315 ; Sud: mapp.le 900; Ovest: mapp.li 903 e 311
900	Nord: mapp.li 311, 903, 898, 315 e 316; Est: mapp.le 317 e Strada Comunale; Sud: Strada Comunale e mapp.le 529; Ovest: mapp.le 925.
902	Nord: mapp.le 914; Est: Strada Comunale e mapp.le 763; Sud: Strada Comunale; Ovest: mapp.le 896 e 894
903	Nord: 311 e 898; Est: mapp.li 898 e 900; Sud: mapp.le 900; Ovest: mapp.li 900 e 311

Non esistono parti comuni con altre proprietà.

Lo scrivente C.T.U. mette in evidenza che per la redazione della presente perizia:

- come da visure catastali acquisite (Allegato 2);
- come da planimetrie delle unità immobiliari acquisite (Allegato 4);
- come da documentazione acquisita presso il Catasto di Pesaro (Allegato 10);

l'individuazione dei subalterni e delle relative rendite catastali per le particelle nr., 2, 3, 4, 5 e nr. 903 sub 1, 2 del Fg. 21 del N.C.E.U. del Comune di Montecopiolo sono stati assegnati d'ufficio in quanto trattasi di fabbricati mai dichiarati ed iscritti allo stesso catasto (Allegato 10).

Sarà pertanto necessario sanare tale situazione catastalmente non conforme alla normativa vigente provvedendo quindi all'iscrizione del N.C.E.U. dei fabbricati accatastabili successivamente all'ottenimento della richiesta in sanatoria di tutte le opere abusive riscontrate in fase di sopralluogo. Per l'identificazione di tutte le opere abusive si rimanda alla successiva risposta al "Quesito del punto 6 - SITUAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI".

A tutt'oggi, a seguito del mancato accatastamento degli immobili presenti sul Lotto nr. 1, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio - Servizi Catastali ha emesso i seguenti avvisi di accertamento:

- nr. PS0029542.001/2012 relativo alle unità immobiliari del N.C.E.U. del Comune di Montecopiolo, Fg. 21 mapp.le 902 sub 1, 2;
- nr. PS0029543.001/2012 relativo alle unità immobiliari del N.C.E.U. del Comune di Montecopiolo, Fg. 21 mapp.le 902 sub 3,4,5;
- nr. PS0029544.001/2012 relativo alla unità immobiliari del N.C.E.U. del Comune di Montecopiolo, Fg. 21 mapp.le 903 sub 1;

- nr. PS0029545.001/2012 relativo alla unità immobiliari del N.C.E.U. del Comune di Montecopiolo, Fg. 21 mapp.le 903 sub 2.

Alla data della redazione della presente perizia, i tributi speciali catastali, gli oneri, le sanzioni amministrative catastali e le ulteriori sanzioni per gli immobili ancora non accatastati risultano, come da documentazione acquisita (Allegato 10), essere:

Nr. Accert.	Unità Immob.	Trib Spec Cat. (Euro)	Oneri (Euro)	Sanz. Amm. Catastali (Euro)	Ulteriori sanzioni (Euro)	Tot. (Euro)
PS0029542.001 anno 2012	Fg. 21, mapp. 902, sub 1, 2	100,00	380,00	520,00	2.064,00	3.064,00
PS0029543.001 anno 2012	Fg. 21, mapp. 902, sub 3,4,5	150,00	380,00	778,000	3.096,00	4.404,00
PS0029544.001 anno 2012	Fg. 21, mapp. 903, sub 1	50,00	330,00	262,00	1.032,00	1.674,00
PS0029545.001 anno 2012	Fg. 21, mapp. 903, sub 1	50,00	330,00	262,00	1.032,00	1.674,00
TOTALE COMPLESSIVO (Euro)						10.816,00

Si precisa che, a seguito di colloqui intercorsi con il personale tecnico del Catasto di Pesaro, l'ulteriore importo sanzionatorio inserito nella colonna

"Ulteriori sanzioni" e pari ad Euro 1.032,00 per ogni unità immobiliare deriva dal mancato accatastamento e pagamento delle sanzioni entro i termini previsti indicati negli accertamenti sopra elencati (Allegato 10).

A seguito dei sopralluoghi effettuati nelle date del 19/03/2014, 20/03/2014 e 01/04/2014, nonché della sovrapposizione dell'estratto del P.R.G. vigente allegato al Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 11) con l'estratto di mappa catastale (Allegato 1) è emersa anche la mancata coincidenza del tracciato della viabilità comunale esistente con quella riportata nella stessa mappa catastale (Allegato 33) con la conseguenza che, limitatamente a quanto oggetto di pignoramento, le particelle del Fg. 21 mapp.li 311 e 898 (Allegato 33) in realtà risultano più piccole rispetto a quanto indicato nelle attuali mappe catastali vigenti così come invece il mapp.le 902 (Allegato 33) risulta di fatto più grande.

Tenendo conto che il delta matematico della differenza della superficie tra i tre mappali sopra elencati è praticamente zero, per la stima dei terreni del Lotto nr. 1 sono state utilizzati i valori derivanti dalle visure catastali al netto di quanto già occupato con opere edilizie.

Sia per le attività relative all'accatastamento al N.C.E.U. di tutte le unità immobiliari accatastabili nonché quelle relative all'attività di allineamento della viabilità esistente nelle mappe catastali, si dovranno prevedere i relativi compensi professionali che si stimano essere:

- Per le attività di accatastamento: Euro 1.000,00 esclusa I.V.A. e contributi previdenziali;
- Per le attività di allineamento della mappa: Euro 1.200,00 esclusa I.V.A. e contributi previdenziali.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

(Quesito punto 2)

I beni appartenenti al Lotto nr. 1 sono costituiti da un fabbricato di civile abitazione con annessi agricoli interni ed esterni nonché fabbricati rurali di varie tipologie e si trovano in località Capraia, nelle immediate vicinanze della Frazione Calvillano, sita in Comune di Montecopiolo (PU), a poca distanza dalla Strada Provinciale nr. 118 "L'Eremo". La zona in cui si trovano i beni del Lotto nr. 1 è costituita prevalentemente da aziende agricole ed è quasi al confine con il nucleo abitato di Capraia I beni, terreni e fabbricati, sono raggiungibili tramite la Strada Comunale per Capraia e/o dagli stessi terreni del Lotto nr. 1 confinanti tra loro. I principali servizi cittadini pubblici sono collocati nel Capoluogo Comunale distante circa 2,5 km.

I fabbricati appartenenti al Lotto nr. 1 sono i seguenti:

1) Fabbricato di civile abitazione con annessi rurali interni ed esterni, identificati nell'Allegato 32 con i nr. 1a e 1b di colore rosso.

A. Abitazione:

La parte di civile abitazione è costituita da un piano interrato, due piani fuori terra ed un sotto tetto, composto complessivamente da 1 loggia, 2 terrazzi, 15 ambienti, 2 disimpegni ed una scala interna che collega tutti i piani; la centrale termica dell'abitazione è stata collocata al piano terra nel deposito di lato; la cisterna esterna per l'approvvigionamento del gas per l'abitazione si trova sul Fg. 21 mapp.le 341, intestato ai proprietari della società debitrice ma non oggetto di pignoramento (Allegato 06). Lo stato manutentivo complessivo dell'abitazione civile risulta mediocre.

Le superfici commerciali e le altezze interne sono le seguenti:

➤ Piano interrato:

1. Cantina 1: sup. mq. 17,94; h = m. 2,12
2. Cantina 2: sup. mq. 52,29; h = m. 2,02
3. Scala interna: sup. mq. 0,74

➤ Piano terra:

4. Loggia: sup. mq. 14,99
5. Ingresso: sup. mq. 11,81; h = m. 3,10
6. Cucina: sup. mq. 23,12; h = m. 3,10
7. Soggiorno: sup. mq. 47,68; h = m. 3,10
8. WC: sup. mq. 3,43; h = m. 3,10
9. Disimpegno: mq. 4,24; h = m. 3,10
10. Scala interna: mq. 8,21

➤ Piano primo:

11. Letto 1: sup. mq. 9,53; h = m. 3,08
12. Letto 2: sup. mq. 20,66; h = m. 3,08
13. Letto 3: sup. mq. 21,07; h = m. 3,08
14. Letto 4: sup. mq. 18,11; h = m. 3,08
15. Letto 5: sup. mq. 18,78; h = m. 3,08
16. Letto 6: sup. mq. 26,43; h = m. 3,08
17. Bagno: sup. mq. 6,17; h = m. 3,08
18. Disimpegno: sup. mq. 18,41; h = m. 3,08
19. Scala interna: sup. mq. 10,64
20. Terrazzo/loggia sul fronte: sup. mq.12,17
21. Terrazzo sul retro: sup. mq.9,43

➤ Piano sottotetto:

22. Soffitta: sup. mq. 86,59; h min. = m. 1,58, h max = m. 3,12

23. Scala interna: sup. mq. 11,91

B. Annessi rurali interni:

Gli annessi rurali interni sono costituiti da un piano terra, un primo piano parte in doppio volume e parte sopra le camere da letto nr. 5 e 6 per un totale di 3 ambienti; solo quelli al piano terra sono collegati tra loro; il collegamento degli spazi del primo piano avviene con scala di legno a pioli; lo stato manutentivo complessivo di tali annessi agricoli interni risulta mediocre.

Le superfici commerciali e le altezze interne sono le seguenti:

➤ Piano terra:

1. Deposito: sup. mq. 107,82; h = m. 4,05

2. Ricovero attrezzature agricole: sup. mq. 39,63; h min. = m. 3,20, h max. = m. 3,92

➤ Piano primo:

3. Deposito (doppio volume): sup. mq. 58,84; h min. = m. 3,44, h max. = m. 5,58

➤ Piano sottotetto:

4. Deposito (sopra le camere letto 5 e 6): sup. mq. 55,30; h min. = m. 0,10, h max. = m. 2,24

C. Annessi rurali esterni:

Sono due vani comunicanti tra loro ed accessibili solo dall'esterno, costruiti in aderenza sul fianco sinistro ed ad un piano fuori terra; lo stato manutentivo risulta scadente.

Le superfici ed altezze sono le seguenti:

➤ Piano terra:

1. Lato fronte: sup. mq. 4,88; h min. = m. 1,76, h max. = m. 2,06

2. Lato retro: sup. mq. 4,50; h min. = m. 1,76, h max. = m. 2,06

Per una ampia visione di tutto l'immobile si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato 31a), alla scheda immobile (Allegato 34a) ed alle planimetrie dei vari livelli redatte dopo i sopralluoghi (Allegato 35a).

2) Fabbricato destinato a garage doppio, ricovero e recinzione per animali da cortile, ricovero per attrezzature agricole, identificati nell'Allegato 32 con i nr. da 2a a 2d di colore rosso.

A. Garage doppio:

E' ad un piano fuori terra ed è composto da un unico ambiente; lo stato manutentivo risulta mediocre.

La superficie ed altezze interne sono le seguenti:

➤ Piano terra:

1. Garage doppio: sup. mq. 47,17; h min. = m. 2,33, h max. = m. 3,53

B. Ricovero e recinzione per animali da cortile:

Il ricovero è costituito da un piano terra ed solo per una parte da un primo piano, per un totale di 5 ambienti; la recinzione con sottostante pavimentazione è a servizio dei due ricoveri del lato destro. Non è stato possibile effettuare il rilievo interno di tutto il piano terra per motivi igienico-sanitari; non è stato possibile effettuare il rilievo del primo piano (piccionaia) in quanto l'accesso avviene dall'adiacente ricovero per attrezzature agricole ora inagibile causa crollo parziale della copertura. Lo stato manutentivo complessivo risulta scadente.

Le superfici commerciali (valori desunti dalle superfici dei condoni ed in

base alla stima visiva effettuata durante il sopralluogo) e le altezze interne (valori desunti in base alla stima visiva effettuata durante il sopralluogo) sono le seguenti:

➤ Piano terra:

1. Ricovero 1: sup. mq. 7,95; h min. = m. 2,33, h max. = m. 3,03
2. Ricovero 2: sup. mq. 7,80; h min. = m. 1,99, h = max. m. 2,40
3. Ricovero 3: sup. mq. 8,04; h = m. 2,40
4. Ricovero 4: sup. mq. 8,48; h = m. 2,40
5. Recinzione: sup. mq. 11,32

➤ Piano piano primo:

1. Piccionaia: sup. mq. 16,40; h min. = m. 1,20, h = max. m. 1,95

C. Ricovero per attrezzature agricole:

E' costituito da un unico vano posto al piano terra. Si fa presente che tale immobile risulta inagibile in quanto la copertura esistente è parzialmente crollata e pertanto è stato possibile rilevare solo il suo perimetro.

La superficie commerciale è la seguente:

➤ Piano terra:

1. Ricovero att. agricole: sup. mq. 95,45; h= non rilevabile

Per una ampia visione di tutto il blocco si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato 31b), alla scheda immobile (Allegato 34b) ed alle planimetrie dei vari livelli redatte dopo i sopralluoghi (Allegato 35b).

3) Doppia tettoia metallica, la più grande adibita in parte a fienile ed in parte a ricovero provvisorio per ovini, la più piccola adibita a ricovero di attrezzature agricole, piazzale esterno e cisterna interrata, identificati nell'Allegato 32 con i nr. da 3a a 3d di colore rosso;

Il blocco si sviluppa tutto al piano terra; la tettoia grande viene attualmente utilizzata parte come fienile e parte come ricovero provvisorio per ovini e la tettoia piccola come ricovero per attrezzature agricole; sul fronte della tettoia grande ed adiacente alla tettoia piccola è stato realizzato un piazzale pavimentato. Lo stato manutentivo complessivo risulta mediocre/scadente. Non è stato possibile rilevare la profondità della cisterna interrata per raccolta reflui; tuttavia in base alle indicazioni ricevute questa dovrebbe essere profonda circa 4,00 m.

Le superfici commerciali e le altezze interne sono le seguenti:

➤ Piano terra:

1. Tettoia grande: sup. mq. 262,37; h min. = m. 4,23, h max. = m. 6,30
2. Tettoia piccola: sup. mq. 123,79; h min. m. = 3,05, h max. = m. 3,44
3. Piazzale: sup. mq. 127,34;
4. Cisterna interrata: mq. 2,22; profondità: non rilevabile

Per una ampia visione di tutto il blocco si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato 31c), alla scheda immobile (Allegato 34c) ed alla planimetria redatta dopo i sopralluoghi (Allegato 35c).

4) Piccolo fabbricato adibito a forno, identificato nell'Allegato 32 con il nr. 4 di colore rosso.

E' ad un piano fuori terra ed è composto da uno spazio per infornare i cibi ed il forno vero e proprio; lo stato manutentivo risulta mediocre.

La superficie commerciale e le altezze interne sono le seguenti:

➤ Piano terra:

1. Forno: sup. mq. 12,87; h min. = m. 1,98, h max. = m. 2,32

Per una ampia visione dell'immobile si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato 31d), alla scheda immobile (Allegato 34d) ed alla planimetria redatta dopo i sopralluoghi (Allegato 35d).

- 5) **Stalla per bovini comprensiva degli annessi interni ed esterni, spazi tecnici esterni (silos, cisterne, piazzale, paddock, ponte pesa automezzi, ecc.) e sottostante concimaia, identificati nell'Allegato 32 con i nr. da 5a a 5n di colore rosso.**

A. Stalla e vani accessori interni:

E' costituita da un piano fuori terra ed un mezzanino. Il piano terra è composto da una stalla, da una ex sala mungitura e dall'ex deposito latte. Non è stato costruito il primo piano nella zona del fronte fabbricato e pertanto il solaio di divisione interno tra quanto costruito con il piano non realizzato attualmente funge come solaio di copertura senza però che ne abbia tutti i requisiti; sono visibili ma allo stato grezzo le solette per due terrazzi al primo piano; non è stato possibile ispezionare il vano scala interno ed il sovrastante piano mezzanino per la presenza di notevole materiale depositato all'interno del vano scala stesso; le superfici commerciali del vano scala e del piano mezzanino nonché l'altezza interna di quest'ultimo sono state ottenute per differenza. Complessivamente l'immobile risulta allo stato attuale molto degradato.

Le superfici commerciali e le altezze interne sono le seguenti:

➤ Piano terra:

1. Stalla: sup. mq. 700,58; h min. = m. 4,60, h max. = m. 6,85
2. Ex sala mungitura: sup. mq. 54,65; h = m. 4,31
3. Ex sala latte: sup. mq. 14,59; h = m. 2,30

4. Vano scala sup. mq. 11,47

➤ Piano mezzanino:

5. Vano piano mezzanino: mq. 17,27; h = m. 1,92

6. Vano scala: sup. mq. 11,47

➤ Piano primo:

7. Soletta terrazzo sul fronte: sup. mq. 19,46;

8. Soletta terrazzo sul fianco sinistro: sup. mq. 5,55;

B. Vani accessori esterni alla stalla:

Sono costituiti da due silos per mangimi, una ex sala per il pompaggio del latte, un piccolo vano per il deposito di idropulitrici, un locale pesa e relativa pesa ponte per automezzi, uno spazio coperto per la miscelazione dei mangimi, due cisterne per mangimi, un piazzale pavimentato, un paddock esterno pavimentato, una vasca interrata per la raccolta dei liquami e dei reflui sotto il paddock nella zona del retro stalla, un tubo per lo scarico del troppo pieno della vasca liquami nella concimaia ed un percorso di servizio pavimentato; tutti questi elementi risultano costruiti e/o collocati in aderenza alla stalla di cui sopra o nelle sue immediate vicinanze. Lo stato manutentivo complessivo risulta scadente.

Le superfici commerciali e le altezze interne sono le seguenti:

➤ Piano terra:

1. Silos 1 (fronte): sup. mq. 2,66;

2. Ex sala pompaggio latte: sup. mq. 9,07; h min. = m. 2,06, h max. = m.
2,80

3. Ripostiglio idropulitrici: sup. mq. 2,00; h = m. 0,94

4. Locale pesa: sup. mq. 4,21; h min. = m. 2,13, h max. = m. 2,39

5. Pesa ponte (esterno del cordolo in c.a.): mq. 32,40
6. Cisterna 1 (fianco sinistro): sup. mq. 4,71
7. Vano per miscelazione mangimi: mq. 13,53; h min. = m 4,00, h max. = m. 4,60
8. Cisterna 2 (fianco sinistro): sup. mq. 4,71
9. Silos 2 (fianco sinistro): sup. mq. 2,66
10. Piazzale pavimentato: sup. mq. 185,69
11. Vasca di raccolta sotto il paddock esterno: già conteggiato con la superficie del paddock
12. Paddock esterno: sup. mq. 370,10
13. Percorso di servizio: sup. mq. 166,48
14. Tubo per il troppo pieno vasca raccolta liquami: non rilevabile

C. Concimaia:

Attualmente la zona dove è collocata la concimaia a cielo aperto è praticamente ricoperta di vegetazione spontanea; si è notato che la concimaia, quando questa risulta visibile, è completamente piena di liquido non identificabile. Per motivi legati alla sicurezza è stato possibile effettuare solamente una ricognizione visiva dal sovrastante terreno.

La superficie commerciale che si utilizzerà nella presente perizia deriva dal progetto approvato (C.E. 11/85 1^ variante - Allegato 19) ed è la seguente:

1. Concimaia: sup. mq. 310,60

Lo stato manutentivo risulta scadente sia per la presenza di liquami all'interno della vasca nonché del manto vegetativo spontaneo che la ricopre.

Per una ampia visione del tutto si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato 31e), alla scheda immobile (Allegato 34e) ed alle planimetrie

redatte dopo i sopralluoghi (Allegato 35e).

6) Terreni sui quali sono stati costruiti gli immobili sopra elencati e/o confinanti tra loro, perimetrati nell'Allegato 32 con linea di colore rosso;

Il terreno contraddistinto al Fg. 21 mapp.le 894 risulta coltivato a grano; tutti gli altri terreni facenti capo al Lotto nr. 1 risultano in parte a servizio di tutti i fabbricati sopra elencati, in parte parzialmente ad orto ed in parte in uno stato di semi-abbandono. Lo stato manutentivo complessivo è scadente. Sono presenti sia alcuni alberi sempreverde che alberi da frutta. Per una visione complessiva dei terreni si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato 31f) ed alle schede terreni (Allegato 34f).

ATTI D'ACQUISTO ED ESATTA PROPRIETA' COME RIPORTATA IN CONSERVATORIA DEI REGISTRI

(Quesito punto 3)

I beni rientranti nel Lotto nr. 1 sono intestati ai sig.ri

, tutti proprietari della società debitrice.

Gli atti di acquisto, di successione e l'esatta proprietà di ogni particella appartenete al Lotto nr. 1 sono i seguenti:

a) Comune di Montecopiolo, Fg. 21 mapp.le ex 255 ora 894:

- ISTRUMENTO (Atto Pubblico) del 12/06/1976 Voltura n. 3777 in atti dal 23/03/1977, Repertorio n. 1333, Rogante _____, sede _____
Registrazione UR Sede di Pesaro n. 10820 del 01/07/1976.

Intestatari:

- DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte, successione di

) del 15/04/2002 n. 8211.3/2002 in atti dal 21/12/2002 (protocollo n. 00137582), Registrazione UR Sede di Pesaro Volume 395 n. 94 del 30/09/2002.

Intestatari:

- DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte, dichiarazione di successione) del 15/04/2002 n. 8842.1/2009 in atti dal 03/12/2009 (protocollo n. PS0208511), Registrazione UU Sede di Pesaro Volume 395 n. 94 del 30/09/2002.

Intestatari:

b) Comune di Montecopiolo, Fg. 21 mapp.le 311:

- DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte, successione di) del 02/11/1999 n. 3123.1/2000 in atti dal 27/07/2001 (protocollo n. 00020336), Registrazione UR Sede di Pesaro Volume 371 n. 19 del 28/03/2000.

Intestatari:

- DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte, successione di) del 15/04/2002 n. 8211.3/2002 in atti dal 21/12/2002 (protocollo n. 00137582), Registrazione UR Sede di Pesaro Volume 395 n. 94 del

30/09/2002.

Intestatari:

- DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte, dichiarazione di successione) del 15/04/2002 n. 8842.1/2009 in atti dal 03/12/2009 (protocollo n. PS0208511), Registrazione UU Sede di Pesaro Volume 395 n. 94 del 30/09/2002.

Intestatari:

c) Comune di Montecopiolo, Fg. 21 mapp.le ex 312 ora 902:

- ISTRUMENTO (Atto Pubblico) del 21/02/1972 Voltura n. 22075 in atti dal 30/04/1975, Repertorio n. 1652, Rogante , sede , Registrazione UR Sede di Novafeltria Volume 32 n. 76 del 01/03/1972.

Intestatari:

- DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte, successione di) del 15/04/2002 n. 8211.3/2002 in atti dal 21/12/2002 (protocollo n. 00137582), Registrazione UR Sede di Pesaro Volume 395 n. 94 del 30/09/2002.

Intestatari:

- DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte, dichiarazione di successione) del 15/04/2002 n. 8842.1/2009 in atti dal 03/12/2009 (protocollo n. PS0208511), Registrazione UU Sede di Pesaro Volume 395 n. 94 del 30/09/2002.

Intestatari:

d) Comune di Montecopiolo, Fg. 21 mapp.le ex 313 ora 902:

- DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte, successione di) del 02/11/1999 n. 3123.1/2000 in atti dal 27/07/2001 (protocollo n. 00020336), Registrazione UR Sede di Pesaro Volume 371 n. 19 del 28/03/2000.

Intestatari:

- DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte, successione di del 15/04/2002 n. 8211.3/2002 in atti dal 21/12/2002 (protocollo n. 00137582), Registrazione UR Sede di Pesaro Volume 395 n. 94 del 30/09/2002.

Intestatari:

- DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte, dichiarazione di successione) del 15/04/2002 n. 8842.1/2009 in atti dal 03/12/2009 (protocollo n. PS0208511), Registrazione UU Sede di Pesaro Volume 395 n. 94 del 30/09/2002.

Intestatari:

e) Comune di Montecopiolo, Fg. 21 mapp.le ex 314 ora 898 e 903:

- ISTRUMENTO (Atto Pubblico) del 25/05/1974 Voltura n. 44575 in atti dal 30/04/1975, Repertorio n. 978, Rogante , sede , Registrazione UR Sede di Rimini n. 15648 del 12/06/1974.

Intestatari:

- DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte, successione di) del 15/04/2002 n. 8211.3/2002 in atti dal 21/12/2002 (protocollo n. 00137582), Registrazione UR Sede di Pesaro Volume 395 n. 94 del 30/09/2002.

Intestatari:

- DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte, dichiarazione di successione)

del 15/04/2002 n. 8842.1/2009 in atti dal 03/12/2009 (protocollo n. PS0208511), Registrazione UU Sede di Pesaro Volume 395 n. 94 del 30/09/2002.

Intestatari:

f) Comune di Montecopiolo, Fg. 21 mapp.le 315:

- ISTRUMENTO (Atto Pubblico) del 30/09/1988 Voltura n. 4470.2/1988 in atti dal 13/02/1995, Repertorio n. 28379, Rogante , sede , Registrazione UR Sede di Pesaro Volume 1 n. 975 del 19/10/1988.

Intestatari:

- DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte, successione di) del 15/04/2002 n. 8211.3/2002 in atti dal 21/12/2002 (protocollo n. 00137582), Registrazione UR Sede di Pesaro Volume 395 n. 94 del 30/09/2002.

Intestatari:

- DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte, dichiarazione di successione) del 15/04/2002 n. 8842.1/2009 in atti dal 03/12/2009 (protocollo n.

PS0208511), Registrazione UU Sede di Pesaro Volume 395 n. 94 del
30/09/2002.

Intestatari:

g) Comune di Montecopiolo, Fg. 21 mapp.le ex 415 ora 900 e 903:

- DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte, successione di
) del 02/11/1999 n. 3123.1/2000 in atti dal 27/07/2001 (protocollo n.
00020336), Registrazione UR Sede di Pesaro Volume 371 n. 19 del
20/03/2000.

Intestatari:

- DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte, successione di
) del 15/04/2002 n. 8211.3/2002 in atti dal 21/12/2002 (protocollo
n. 00137582), Registrazione UR Sede di Pesaro Volume 395 n. 94 del
30/09/2002.

Intestatari:

- DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte, dichiarazione di successione)
del 15/04/2002 n. 8842.1/2009 in atti dal 03/12/2009 (protocollo n.
PS0208511), Registrazione UU Sede di Pesaro Volume 395 n. 94 del
30/09/2002.

Intestatari:

STATO DI POSSESSO DEL BENE

(Quesito punto 4 comma 1)

Tutti i beni rientranti nel Lotto nr. 1 vengono attualmente utilizzati unicamente dagli stessi proprietari della società debitrice in quanto intestatari e fruitori diretti dei beni stessi. Non sono stati rintracciati contratti di affitto o quant'altro stipulati verso terzi.

REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA

(Quesito punto 4 comma 2)

In base ai Certificati di Stato civile reperiti presso il Comune di Montecopiolo (Allegato 9) tutti i proprietari della società debitrice non risultano sposati.

SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

(Quesito punto 4 comma 3)

Per tale Quesito, si rimanda a quanto dichiarato nella premessa alla redazione della presente stima.

OCCUPAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

(Quesito punto 5)

La casa di civile abitazione, come da certificati di residenza reperiti presso il Comune di Montecopiolo (Allegato 8), risulta occupata dai proprietari della società debitrice in quanto intestatari del fabbricato ed ivi residenti.

Tutti gli altri beni del Lotto nr. 1 vengono attualmente utilizzati unicamente dagli stessi proprietari della società debitrice in quanto intestatari e fruitori dei beni stessi.

Non sono stati rintracciati contratti di affitto o quant'altro stipulati verso terzi.

SITUAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

(Quesito punto 6)

Dopo aver attentamente esaminato tutti gli atti urbanistici ricevuti dal Comune di Montecopiolo (Allegati da nr. 12 a nr. 26) nonché i dati integrativi ricevuti dal (Allegati nr. 27 e 28), la documentazione tecnica utilizzata per la verifica della legittimità urbanistica è la seguente:

1) Fabbricato di civile abitazione con annessi rurali interni ed esterni (identificati nell'Allegato 32 con i nr. 1a e 1b di colore rosso).

- Pratica Edilizia nr. 17/65 (Allegato 12);
- Richiesta di Sanatoria del 10/11/1986, Mod. 47/85 D/1 (costruzione di due camere da letto che attualmente sono localizzate sopra il deposito del piano terra) e Mod. 47/85 D/3 (realizzazione di due vani interrati sotto l'abitazione ed innalzamento di 1 metro della stessa abitazione) - (Allegato 20) nonché la Concessione in Sanatoria del Comune di Montecopiolo n. 260 del Registro del 11/06/2004 (Allegato 28);

- Pratica Edilizia nr 42/90 (Allegato 23);

2) Fabbricato destinato a garage doppio, ricovero e recinzione per animali da cortile, ricovero per attrezzature agricole (identificati nell'Allegato 32 con i nr. da 2a a 2d di colore rosso).

- Pratica Edilizia Prot. 1224/73 (Allegato 27), quale progetto di riferimento indicato nella richiesta in Sanatoria;
 - Pratica Edilizia nr. 07/81 (Allegato 18);
 - Richiesta di Sanatoria del 10/11/1986, Mod. 47/85 D/2 (costruzione dell'attuale doppio garage e del ricovero attrezzature agricole ora inagibile causa crollo parziale della copertura) e Mod. 47/85 D/4 (realizzazione degli attuali ricoveri per animali domestici) - (Allegato 20) nonché la Concessione in Sanatoria del Comune di Montecopiolo n. 260 del Registro del 11/06/2004 (Allegato 28);
- 3) Doppia tettoia metallica, la più grande adibita in parte a fienile ed in parte a ricovero provvisorio per ovini, la più piccola adibita a ricovero di attrezzature agricole, piazzale esterno e cisterna interrata (identificati nell'Allegato 32 con i nr. da 3a a 3d di colore rosso).
- Pratica Edilizia nr. 07/76 (Allegato 15);
- 4) Piccolo fabbricato adibito a forno (identificato nell'Allegato 32 con il nr. 4 di colore rosso).
- Per tale immobile il Comune di Montecopiolo non ha rilasciato copia di pratiche edilizie per la sua realizzazione;
- 5) Stalla per bovini comprensiva degli annessi interni ed esterni, spazi tecnici esterni (silos, cisterne, piazzale, paddock, ponte pesa automezzi, ecc.) e sottostante concimaia (identificati nell'Allegato 32 con i nr. da 5a a 5n di colore rosso)
- Pratica Edilizia nr. 40/80 e 1^ Variante (Allegato 17), per la stalla bovini e vani accessori interni;
 - Pratica Edilizia nr. 11/85 e 1^ Variante (Allegato 19), per la concimaia;

In base quindi all'analisi della documentazione sopra elencata ed a quanto emerso durante i sopralluoghi, lo scrivente C.T.U. dichiara che nessuno blocco di immobili del Lotto nr. 1 oggetto della presente perizia è da ritenersi urbanisticamente legittimato a seguito delle molteplici irregolarità riscontrate come di seguito riportate, e precisamente:

1) Fabbricato di civile abitazione con annessi rurali interni ed esterni (identificati nell'Allegato 32 con i nr. 1a e 1b di colore rosso).

- Difformità di molteplici aperture esterne per numero, tipologia e per posizionamento su tutti i prospetti del fabbricato, riscontrando nuove aperture, modifiche a quelle urbanisticamente approvate, e tamponatura di alcune di esse;
- Inserimento della centrale termica dell'abitazione nel deposito del piano terra;
- Mancanza dell'intonacatura esterna;
- Allungamento della copertura in corrispondenza del vano scala interno;
- Prolungamento dell'aggetto della copertura su tutti i lati dell'immobile;
- Inserimento di una struttura portante costituita da travi e pilastri in c.a. nella zona della loggia e del terrazzo al primo piano per sorreggere l'aggetto del tetto;
- Realizzazione di una loggia sopraelevata rispetto al piano di campagna utilizzato per l'accesso all'abitazione;
- Mancanza dei marciapiedi esterni su tutti i lati del fabbricato;
- Costruzione di due vani abusivi ad un piano fuori terra realizzati in aderenza al fianco destro del fabbricato;
- Creazione di una nicchia sulla parete esterna della loggia a destra della

porta di ingresso per inserimento di una caldaia per la produzione di acqua calda;

- Ampliamento della cantina nr 2 al piano interrato sotto il soggiorno del piano terra rispetto alla parte già condonata;
- Inserimento di scaletta metallica per collegare internamente il piano interrato con il piano terra dell'abitazione;
- Modifica della posizione della porta di accesso alla cucina;
- Creazione di una nicchia nel WC del piano terra dell'abitazione sul muro portante e mancanza di aereazione forzata;
- Inserimento di un muro a tutta altezza nel bagno del primo piano per separare la vasca da bagno dal wc;
- Realizzazione di scala interna che collega internamente il primo piano dell'abitazione con il sottotetto;
- Realizzazione nel sottotetto di parete di tamponamento per la separazione del vano scala interno dalla soffitta;
- Trasformazione, a seguito della scala interna sopra citata, dei vani del sottotetto da non abitabili ad abitabili;
- Modifica della posizione dei varchi di passaggio tra due vani del sottotetto sul muro di spina centrale;
- Inserimento di una finestra tipo "vasistas" di piccole dimensioni sulla copertura dei vani del sottotetto, lato fronte del fabbricato.

Si mette infine in evidenza che per il serbatoio esterno di approvvigionamento del gas all'abitazione poggiante su una piccola platea in c.a., pur essendo costruito sulla particella di cui al Fg 21 mapp.le 341 non oggetto della presente esecuzione immobiliare ma intestata ai proprietari

della società debitrice (Allegato 6) non è stato rilasciato il corrispondente atto autorizzativo. Inoltre la condotta interrata che collega il serbatoio esterno all'abitazione transita su viabilità catastale pubblica comunale e neanche in questo caso risulta rilasciata l'autorizzazione al suo attraversamento da parte del Comune di Montecopiolo. Infine non è stata realizzata la recinzione di protezione di tale serbatoio.

- 2) Fabbricato destinato a garage doppio, ricovero e recinzione per animali da cortile, ricovero per attrezzature agricole (identificati nell'Allegato 32 con i nr. da 2a a 2d di colore rosso).

Per quanto riguarda il garage doppio, non esistendo agli atti urbanistici acquisiti dal Comune di Montecopiolo un progetto grafico conforme a quanto dichiarato con la Richiesta in Sanatoria del 10/11/1986, Mod. 47/85 D/2 (Allegato 20) e Concessione in Sanatoria del Comune di Montecopiolo n. 260 del Registro del 11/06/2004 (Allegato 28), l'unica verifica possibile è solamente che la superficie rilevata in fase di sopralluogo risulti conforme a quella dichiarata nella sanatoria stessa.

Dal sopralluogo effettuato, la superficie rilevata risulta conforme a quella dichiarata in sanatoria ma manca una attestazione relativa alla sua agibilità.

Per quanto riguarda la parte di fabbricato destinata a ricovero e recinzione per animali da cortile, anche in questo caso, non esistendo agli atti urbanistici acquisiti dal Comune di Montecopiolo un progetto grafico conforme a quanto dichiarato con la Richiesta in Sanatoria del 10/11/1986, Mod. 47/85 D/4 (Allegato 20) e Concessione in Sanatoria del Comune di Montecopiolo n. 260 del Registro del 11/06/2004 (Allegato 28), l'unica verifica possibile è

solamente che la superficie rilevata in fase di sopralluogo risulti conforme a quella dichiarata nella sanatoria stessa.

Dal sopralluogo effettuato la superficie del piano terra dei ricoveri animali risulta conforme a quella dichiarata in sanatoria.

Tuttavia:

- per la costruzione della recinzione e sottostante pavimentazione non è stata richiesta l'autorizzazione edilizia;
- il piano secondo (piccionaia) è stato realizzato senza richiesta di autorizzazione edilizia in quanto i dati inseriti nella modulistica della richiesta in sanatoria sopra citata sono relativi solo per un piano;
- manca una attestazione relativa all'agibilità.

Per quanto riguarda infine il ricovero per attrezzature agricole ora inagibile a causa del crollo parziale della copertura, si è riscontrato una diversità delle aperture sul fronte rispetto a quanto previsto con il progetto approvato con Concessione Edilizia nr. 7/81 (Allegato 18).

3) Doppia tettoia metallica, la più grande adibita in parte a fienile ed in parte a ricovero provvisorio per ovini, la più piccola adibita a ricovero di attrezzature agricole, piazzale esterno e cisterna interrata (identificati nell'Allegato 32 con i nr. da 3a a 3d di colore rosso).

- Realizzazione per la tettoia piccola di un muro di sostegno in c.a. ad "L" con sottostante platea in c.a. e sovrastante copertura con pannelli tipo "sandwich" per il riparo delle attrezzature agricole e parzialmente a confine con le particelle catastali del Fg. 21 mapp.li 894 (Allegato 2) e Fg. 21 mapp.le 896 (Allegato 5), entrambe intestate ai proprietari della società debitrice e di cui solo il mapp.le 894 (Allegato 2) è oggetto di

pignoramento;

- Realizzazione di platea con sovrastante cordolo per ancoraggio dei pilastri metallici della tettoia grande;
- Difficoltà della tipologia della falda di copertura della tettoia grande che invece di essere a due falde inclinate risulta essere ad arco;
- Realizzazione di tamponature sui lati corti della tettoia grande: una è in laterizio rinforzata con struttura di travi e pilastri in c.a. mentre l'altra è stata realizzata con pannelli in lamiera;
- Realizzazione di un piazzale esterno pavimentato con sovrastante cordolo in c.a.;
- Inserimento di una cisterna interrata per la raccolta di reflui e liquami;
- Cambio parziale della destinazione d'uso della tettoia grande che dovrebbe essere interamente utilizzata come fienile mentre in realtà una parte di essa viene usata come ricovero provvisorio per ovini ma senza la necessaria autorizzazione;
- Mancanza di agibilità per la tettoia piccola.

4) Piccolo fabbricato adibito a forno (identificato nell'Allegato 32 con il nr. 4 di colore rosso).

- L'intero immobile è stato realizzato senza alcuna autorizzazione edilizia.

5) Stalla per bovini comprensiva degli annessi interni ed esterni, spazi tecnici esterni (silos, cisterne, piazzale, paddock, ponte pesa automezzi, ecc.) e sottostante concimaia (identificati nell'Allegato 32 con i nr. da 5a a 5n di colore rosso)

- Difficoltà di molteplici aperture esterne per numero, tipologia e per posizionamento su tutti i prospetti del fabbricato, riscontrando nuove

aperture, modifiche a quelle urbanisticamente approvate, e tamponatura di alcune di esse;

- Trasformazione della funzionalità interna della stalla consistente nella creazione di una corsia laterale di alimentazione/foraggiamento e di uno spazio per la stabulazione libera rispetto a quanto invece previsto nel progetto approvato consistente in due zone laterali parallele al lato lungo del fabbricato, una da destinare a 9 box e l'altra a 22 box con corsia sul retro per la manutenzione degli stessi, ed una corsia centrale per l'alimentazione/foraggiamento lungo la quale erano collocate le mangiatoie per i bovini;
- Ampliamento della stalla con la creazione di un vano tecnico posto a confine tra il vano scala e la ex sala deposito latte;
- Mancata realizzazione del vano per box-vitelli (zona fronte fabbricato) e della sala latte (zona retro fabbricato), entrambi questi inseriti all'interno della stalla;
- Tamponatura dei passaggi tra il vano stalla e i vani che dovevano essere destinati a corsia di transito e deposito biade concentrate;
- Trasformazione dei vani a corsia di transito, deposito di biade concentrate ed in parte del locale latte e frigo in sala mungitura, ora in disuso;
- Ampliamento della sala latte, ora in disuso, sotto il vano scala;
- Realizzazione abusiva di un piano mezzanino sopra la sala latte;
- Scala interna di dimensioni inferiori rispetto al progetto approvato;
- Realizzazione al primo piano sul fronte del fabbricato di soletta per terrazzo più lunga rispetto al progetto approvato;

- Realizzazione al primo piano sul fianco sinistro di una soletta per terrazzo;
- Mancata realizzazione sul fronte fabbricato di pensilina sopra la porta di accesso del vano scala interno;
- Realizzazione, in aderenza sul fronte del fabbricato della ex stazione di pompaggio del latte ed inserimento di silos metallico per mangimi poggianti su plinti di fondazione in cemento;
- Realizzazione in aderenza sul fianco sinistro del fabbricato di un piccolo vano per idropulitrici;
- Realizzazione in aderenza sul fianco sinistro del fabbricato del vano pesa e della pesa ponte interrata per automezzi;
- Realizzazione in aderenza sul fianco sinistro del fabbricato del vano per la miscelazione mangimi e collocazione ai lati di questa di due cisterne per mangime;
- Realizzazione di piazzale pavimentato nella zona terminale del fianco sinistro del fabbricato sul quale è stato collocato un secondo silos metallico per mangimi;
- Realizzazione di paddock esterno pavimentato e di un percorso di servizio sul retro e lungo il fianco destro del fabbricato;
- Agibilità rilasciata dal Comune di Montecopiolo sul corpo di fabbrica complessivo solo per il vano stalla;

Dall'analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 11) per verificare l'inserimento dei beni nel contesto territoriale, emerge che per le particelle catastali dei beni del Lotto nr. 1:

- La Destinazione urbanistica è la seguente: Zona "E" Agricola, Art. 33 delle

N.T.A. del P.R.G. vigente (tavola grafica di riferimento: nr. 19);

- I Vincoli Particolari sono i seguenti:
 - o Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23;
 - o Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Fiumi Marecchia Conca (P.A.I.): una area parziale è interessata da fenomeni in dissesto da assoggettare a verifica ai sensi dell'Art. 17 delle N.T.A. del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Fiumi Marecchia Conca (P.A.I.);
 - o Zona sismica, con sismicità media (Zona 2);
 - o Zona Contigua nel Parco Naturale del Sasso Simone e Simoncello, Tav. 21 del P.R.G.

In base a quanto sopra esposto, ed ai colloqui intercorsi con il tecnico comunale, è quindi fattibile attivare un iter tecnico-amministrativo volto a riportare tutti i beni del Lotto nr. 1 ad una situazione di regolarità e quindi conformità edilizia, impiantistica, urbanistica, strutturale, di abitabilità e/o di agibilità, a condizione che venga richiesta una autorizzazione in sanatoria costituita dal Permesso di Costruire (P.d.C.) e dalla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per la quale si dovrà ottenere preventivamente anche i pareri favorevoli da parte di:

- Autorità di Bacino Fiumi Marecchia e Conca per ciò che è stato realizzato ma non autorizzato sull'area interessata dai fenomeni in dissesto;
- Provincia di Pesaro e Urbino per il vincolo idrogeologico;
- Parco Naturale del Sasso Simone e Simoncello per le opere realizzate all'interno della Zona Contigua prevista nel Piano del Parco;

Saranno altresì da richiedere tutti i pareri, le autorizzazioni e le

approvazioni necessarie per l'ottenimento della autorizzazione in sanatoria (P.d.C. e D.I.A.) quali: parere igienico-sanitario alla A.S.L. di Urbino; autorizzazione del Comando Provinciale dei VV.FF. per l'installazione della cisterna esterna per l'approvvigionamento del gas per l'abitazione; certificati di idoneità statica per tutte le opere strutturali non autorizzate, ecc.

La richiesta in sanatoria comporterà il pagamento di una sanzione amministrativa che avrà i seguenti importi:

- Per la richiesta di sanatoria tramite D.I.A.: sanzione amministrativa con un importo che varia tra i 516,00 e i 5.164 Euro (Art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico dell'Edilizia);
- Per la richiesta in sanatoria tramite P.d.C.: trattandosi di abusi edilizi realizzati in zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, la sanzione amministrativa prevede il pagamento semplice degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in base alla superficie realizzata nonché dei costi di costruzione in base al volume realizzato (Art. 36 del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico dell'Edilizia).

Gli importi vigenti per il pagamento degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) e dei costi di costruzione nel Comune di Montecopiolo sono i seguenti:

- Oneri per le opere di urbanizzazione primaria: 9,31 €/mc;
- Oneri per le opere di urbanizzazione secondaria: 6,29 €/mc;
- Oneri per i costi di costruzione: 208,01 €/mq.

Per ciascun blocco di immobili viene di seguito illustrata la tipologia di richiesta in sanatoria e le relative sanzioni in base agli abusi commessi.

1) Fabbricato di civile abitazione con annessi rurali interni ed esterni
(identificati nell'Allegato 32 con i nr. 1a e 1b di colore rosso).

a) Richiesta in sanatoria tramite D.I.A.:

Rientrato in questa richiesta tutti gli abusi riguardanti le difformità prospettiche (modifica delle aperture esterne sulle facciate, inserimento della "velux" sulla copertura, maggior aggetto della copertura, mancata intonacatura, creazione della nicchia sulla muratura esterna, mancata realizzazione del marciapiede perimetrale) e quelle interne (centrale termica dell'abitazione inserita nel deposito, scaletta metallica tra il piano interrato ed il piano terra dell'abitazione, nicchia nella parete del wc del piano terra, modifica della posizione della porta di accesso alla cucina, nuova parete nel bagno del primo piano, modifica della posizione dei varchi di passaggio tra due vani del sottotetto sul muro di spina centrale).

A titolo precauzionale, si ritiene di considerare come importo sanzionatorio il valore massimo e pari a 5.164,00 Euro.

b) Richiesta in sanatoria tramite P.d.C.:

Rientrato in questa richiesta tutti gli abusi riguardanti le opere che generano volume quali: l'ampliamento della cantina nr. 2, la loggia del piano terra, i due vani accessori agricoli esterni al piano terra, la loggia/terrazzo del primo piano, la realizzazione della scala tra il primo piano ed il sottotetto ed il conseguente cambio d'uso dei vani del sottotetto.

La stima dell'importo sanzionatorio è la seguente:

Superfici e volumi abusivi:

- Ampliamento della cantina nr. 2:
 - Sup. abusiva: mq. 37,31 - (si conteggia al 60%) = mq. 22,39
 - Vol. abusivo: mc 86,56 - (si conteggia al 50%) = mc. 43,28
- Loggia al piano terra:
 - Sup. abusiva: mq. 14,99 - (si conteggia al 60%) = mq. 8,99
 - Vol. abusivo: mc 61,46 - (si conteggia al 100%) = mc. 61,46
- Vani accessori esterni al piano terra:
 - Sup. abusiva: mq. 9,38 - (si conteggia al 60%) = mq. 5,63
 - Vol. abusivo: mc 19,04 - (si conteggia al 100%) = mc. 19,04
- Terrazzo/loggia al piano primo:
 - Sup. abusiva: mq. 12,17 - (si conteggia al 60%) = mq. 7,30
 - Vol. abusivo: mc 62,68 - (si conteggia al 100%) = mc. 62,68
- Scala interna piano primo-sottotetto:
 - Sup. abusiva: mq. 11,91 - (si conteggia al 0%) = mq. 0,00
 - Vol. abusivo: mc 63,84 - (si conteggia al 100%) = mc. 63,84
- Soffitta:
 - Sup. abusiva: mq. 86,59 - (si conteggia al 60%) = mq. 51,95
 - Vol. abusivo: mc 230,29 - (si conteggia al 100%) = mc. 230,29

Superfici e volumi abusivi complessivi:

- Sup. abusiva totale: mq. 96,26
- Vol. abusivo totale: mc. 480,59

Calcolo Oneri sanzionatori:

- Oneri Urbanizzazione Primaria:
mc. 480,59 x 9,31 €/mc. = € 4.474,29
- Oneri Urbanizzazione Secondaria:

mc. 480,59 x 6,29 €/mc. =	€ 3.022,91
- Costi di costruzione (Aliquota 10%):	
mq. 44,31 x 10% x 208,01 €/mq. =	€ 921,69
- Costi di costruzione (Aliquota 100%):	
mq. 51,95 x 100% x 208,01 €/mq. =	<u>€ 10.806,12</u>
- Sommano Oneri sanzionatori:	€ 19.225,01
c) <u>Importo totale delle sanzioni per la richiesta con D.I.A. e P.d.C. in sanatoria:</u>	
Complessivamente le sanzioni sono le seguenti:	
- Oneri sanzionatori per richiesta D.I.A. in sanatoria:	€ 5.164,00
- Oneri sanzionatori per richiesta P.d.C. in sanatoria:	<u>€ 19.225,12</u>
- Totale oneri sanzionatori:	€ 24.389,01

2) Fabbricato destinato a garage doppio, ricovero e recinzione per animali da cortile, ricovero per attrezzature agricole (identificati nell'Allegato 32 con i nr. da 2a a 2d di colore rosso).

a) Richiesta in sanatoria tramite D.I.A.:

Rientrato in questa richiesta tutti gli abusi riguardanti la difformità prospettica per la modifica delle aperture esterne del ricovero attrezzature agricole e per la realizzazione del recinto per ricovero animali domestici e la sottostante pavimentazione.

A titolo precauzionale, si ritiene di considerare come importo sanzionatorio il valore massimo e pari a 5.164,00 Euro.

b) Richiesta in sanatoria tramite P.d.C.:

Rientra in questa richiesta il primo piano (piccionaia) del ricovero animali domestici in quanto con la richiesta in sanatoria del 10/11/1986,

Mod. 47/85 D/4 (realizzazione degli attuali ricoveri per animali domestici) - (Allegato 20) e con la Concessione in Sanatoria del Comune di Montecopiolo n. 260 del Registro del 11/06/2004 (Allegato 28) è stato computato e legittimato solo un piano.

La stima dell'importo sanzionatorio è la seguente:

Superfici e volumi abusivi complessivi:

- Piccionaia (Primo piano ricovero animali domestici):
 - Sup. abusiva: mq. 16,40 - (si conteggia al 60%) = mq. 9,84
 - Vol. abusivo: mc 27,88 - (si conteggia al 60%) = mc. 16,73

Calcolo Oneri sanzionatori:

- Oneri Urbanizzazione Primaria:
mq. 16,73 x 9,31 €/mq. = € 155,76
- Oneri Urbanizzazione Secondaria:
mq. 16,73 x 6,29 €/mq. = € 105,23
- Costi di costruzione (Aliquota 100%):
mq. 9,84 x 100% x 208,01 €/mq. = € 2.046,82
- Sommano Oneri sanzionatori: € 2.307,81

c) Importo totale delle sanzioni per la richiesta con D.I.A. e P.d.C. in sanatoria:

Complessivamente le sanzioni sono le seguenti:

- Oneri sanzionatori per richiesta D.I.A. in sanatoria: € 5.164,00
- Oneri sanzionatori per richiesta P.d.C. in sanatoria: € 2.307,81
- **Totale oneri sanzionatori: € 7.471,81**

3) Doppia tettoia metallica, la più grande adibita in parte a fienile ed in parte a ricovero provvisorio per ovini, la più piccola adibita a ricovero di

attrezzature agricole, piazzale esterno e cisterna interrata (identificati nell'Allegato 32 con i nr. da 3a a 3d di colore rosso).

a) Richiesta in sanatoria tramite D.I.A.:

Rientrato in questa richiesta tutti gli abusi e le difformità costituiti dalla realizzazione della platea e cordolo per ancoraggio dei pilastri in acciaio della tettoia grande, dalla diversità della tipologia della copertura della tettoia grande (ad arco invece che a due falde), dalla realizzazione delle due tamponature sui lati corti della tettoia grande, dalla realizzazione del piazzale pavimentato con sovrastante cordolo, dall'inserimento della cisterna interrata per la raccolta dei reflui e dei liquami.

A titolo precauzionale, si ritiene di considerare come importo sanzionatorio il valore massimo e pari a 5.164,00 Euro

b) Richiesta in sanatoria tramite P.d.C.:

Rientra in questa richiesta la realizzazione abusiva del muro di sostegno in c.a. ad "L" con sottostante platea in c.a. e sovrastante tettoia con pannelli tipo "sandwich" per il riparo delle attrezzature agricole.

La stima dell'importo sanzionatorio è la seguente:

Superfici e volumi abusivi complessivi:

▪ Tettoia piccola:

- Sup. abusiva: mq. 123,79 - (si conteggia al 60%) = mq. 74,27
- Vol. abusivo: mc 408,51 - (si conteggia al 100%) = mc. 408,51

Calcolo Oneri sanzionatori:

- Oneri Urbanizzazione Primaria:

mc. 408,51 x 9,31 €/mc. = € 3.803.23

- Oneri Urbanizzazione Secondaria:
mc. 408,51 x 6,29 €/mc. = € 2.569,53
- Costi di costruzione (Aliquota 100%):
mq. 74,27 x 100% x 208,01 €/mq. = € 15.448,90
- Sommano Oneri sanzionatori: € 21.821,66

c) Oneri sanzionatori derivanti dal cambio parziale della destinazione d'uso della tettoia grande (ricovero provvisorio per ovini).

La destinazione d'uso della tettoia grande urbanisticamente legittimata è unicamente per fienile. Tuttavia metà dello spazio viene attualmente utilizzato come ricovero provvisorio per ovini senza però che sia stato rilasciato il conseguente titolo autorizzativo.

Tale cambio di destinazione d'uso si configura come un abuso per il quale si deve prevedere in prima istanza una sanzione amministrativa con un importo che varia tra i 516,00 e i 5.164 Euro (Art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico dell'Edilizia).

Si ritiene inoltre che dovrà essere applicata una ulteriore ammenda con un importo che arriva fino a 10.329,00 euro (Art. 44 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico dell'Edilizia) per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla norma stessa, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire.

A titolo precauzionale si ritiene di considerare come importo sanzionatorio il valore massimo e pari a (5.164,00 + 10.329,00) Euro = 15.493,00 Euro.

d) Importo totale delle sanzioni per la richiesta con D.I.A. e P.d.C. in

sanatoria e per il cambio di destinazione d'uso non autorizzato:

Complessivamente le sanzioni sono le seguenti:

- Oneri sanzionatori per richiesta D.I.A. in sanatoria: € 5.164,00
- Oneri sanzionatori per richiesta P.d.C. in sanatoria; € 21.821,66
- Oneri sanzionatori per cambio destinazione d'uso: € 15.493,00
- **Totale oneri sanzionatori:** € **42.478,66**

4) Piccolo fabbricato adibito a forno (identificato nell'Allegato 32 con il nr. 4 di colore rosso).

a) Richiesta in sanatoria tramite P.d.C.:

L'immobile è stato completamente realizzato senza autorizzazione edilizia.

La stima dell'importo sanzionatorio è la seguente:

Superfici e volumi abusivi complessivi:

▪ Forno:

- Sup. abusiva: mq. 12,87 - (si conteggia al 60%) = mq. 7,72
- Vol. abusivo: mc 28,96 - (si conteggia al 100%) = mc. 28,96

b) Importo totale delle sanzioni per la richiesta con P.d.C. in sanatoria:

- Oneri Urbanizzazione Primaria:
mc. 28,96 x 9,31 €/mc. = € 269,62
- Oneri Urbanizzazione Secondaria:
mc. 28,96 x 6,29 €/mc. = € 182,16
- Costi di costruzione (Aliquota 100%):
mq. 7,72 x 100% x 208,01 €/mq. = € 1.605,84
- **Totale oneri sanzionatori:** € **2.057,26**

5) Stalla per bovini comprensiva degli annessi interni ed esterni, vani tecnici esterni (silos, cisterne, piazzale, paddock, ponte pesa automezzi, ecc.) e

sottostante concimaia (identificati nell'Allegato 32 con i nr. da 5a a 5n di colore rosso)

a) Richiesta in sanatoria tramite D.I.A.:

Rientrano in questa richiesta tutti gli abusi riguardanti le difformità prospettiche (modifica delle aperture esterne sulle facciate, vano scala interno più piccolo, creazione del piccolo vano esterno per le idropulitrici, ampliamento del terrazzo al primo piano sul fronte fabbricato; realizzazione al primo piano sul fianco sinistro del fabbricato di un nuovo terrazzo), quelle interne (trasformazione della funzionalità interna della stalla, ampliamento stalla con vano tecnico, mancata realizzazione della sala latte e box vitelli, modifiche alle tamponature interne, trasformazioni interne al piano terra per la creazione della ex sala mungitura ed ex sala latte), la realizzazione di opere accessorie esterne (ponte pesa interrato, piazzale pavimentato, paddock esterno, percorso di servizio) e la posa dei serbatoi e dei silos per mangimi.

A titolo precauzionale, si ritiene di considerare come importo sanzionatorio il valore massimo e pari a 5.164,00 Euro.

b) Richiesta in sanatoria tramite P.d.C.:

Rientrato in questa richiesta tutti gli abusi riguardanti le opere che generano volume quali: il piano mezzanino, la ex stazione di pompaggio del latte, il vano pesa e il vano per la miscelazione mangimi.

La stima dell'importo sanzionatorio è la seguente:

Superfici e volumi abusivi:

- Piano mezzanino:

- Sup. abusiva: mq. 17,27 - (si conteggia al 100%) = mq. 17,27
- Vol. abusivo: mc 38,34 - (si conteggia al 100%) = mc. 38,34
- Ex stazione di pompaggio latte:
 - Sup. abusiva: mq. 9,07 - (si conteggia al 100%) = mq. 9,07
 - Vol. abusivo: mc 23,13 - (si conteggia al 100%) = mc. 23,13
- Vano pesa:
 - Sup. abusiva: mq. 4,21 - (si conteggia al 100%) = mq. 4,21
 - Vol. abusivo: mc 10,15 - (si conteggia al 100%) = mc. 10,15
- Vano per miscelazione mangimi:
 - Sup. abusiva: mq. 13,53 - (si conteggia al 100%) = mq. 13,53
 - Vol. abusivo: mc 58,18 - (si conteggia al 100%) = mc. 58,18

Superfici e volumi abusivi complessivi:

- Sup. abusiva totale: mq. 44,08
- Vol. abusivo totale: mc. 129,80

Calcolo Oneri sanzionatori:

- Oneri Urbanizzazione Primaria:
mc. 129,80 x 9,31 €/mc. = € 1.208,44
- Oneri Urbanizzazione Secondaria:
mc. 129,80 x 6,29 €/mc. = € 816,44
- Costi di costruzione (Aliquota 100%):
mq. 44,08 x 100% x 208,01 €/mq. = € 9.169,08
- Sommano Oneri sanzionatori: € 11.193,96

c) Importo totale delle sanzioni per la richiesta con D.I.A. e P.d.C. in sanatoria:

Complessivamente le sanzioni sono le seguenti:

- Oneri sanzionatori per richiesta D.I.A. in sanatoria:	€ 5.164,00
- Oneri sanzionatori per richiesta P.d.C. in sanatoria:	€ 11.193,96
- Totale oneri sanzionatori:	€ 16.357,96

Infine, poiché la cisterna esterna di approvvigionamento del gas dell'abitazione oltre a non possedere la legittimità urbanistica in quanto installata senza titolo autorizzativo, risulta ricadere nella particella di cui al Fg. 21 mapp.le 341 (Allegato 6) e, non ritenendo idoneo l'apposizione di una servitù permanente per tale opera, l'unica soluzione che si ritiene valida è quella di trasferirla all'interno del Fg. 21 mapp.le 902 (Allegato 2) oggetto di pignoramento, tramite richiesta di una ulteriore autorizzazione edilizia.

La stima dei costi necessari per l'ottenimento della sanatoria degli immobili del Lotto nr. 1 e per lo spostamento della cisterna esterna per l'approvvigionamento del gas all'abitazione è la seguente:

Descrizione Attività:	Costo (In Euro)
ATTIVITÀ TECNICHE DI INGEGNERIA E SANZIONI	
Concessione in Sanatoria (D.I.A. o P.d.C.) Pratiche strutturali Certificazioni impianti A.P.E. fabbricati Pratiche varie	15.000,00
Sanzione Amministrativa per Sanatoria (Abitazione ed annessi interni ed esterni)	24.389,01
Sanzione Amministrativa per Sanatoria (Doppio garage, ricovero e recinto animali da cortile, ricovero	

attrezzature agricole)	7.471,81
Sanzione Amministrativa per Sanatoria (Tettoia grande, tettoia piccola, piazzale esterno, cisterna liquami)	42.478,66
Sanzione amministrativa per Sanatoria (Forno)	2.057,26
Sanzione Amministrativa per stalla, vani accessori interni ed esterni	16.357,96
Spese varie ed accessorie	2.000,00
TOTALE COSTI NECESSARI ALLA LEGITTIMITA' DEI FABBRICATI DEL LOTTO Nr. 1	109.754,70

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI

(Quesito punto 7)

Dalla documentazione presente agli atti e da quella raccolta costituita da ispezioni ipotecarie relative ai proprietari della società debitrice effettuate in data 18/03/2014 ed in data 27/03/2014 e consistente in:

➤ Elenco sintetico delle iscrizioni e delle trascrizioni ipotecarie (Allegato 36) effettuate sulle particelle catastali di Montecopiolo (PU) al Fg. 21 mapp.li 255 (ora 894), 311, 312 (ora 902), 313 (ora 902), 314 (ora 898 e 900), 315, 415, 894 (ex 255), 898 (ex 314/parte), 900 (ex 415/parte), 902 (ex 312 e 313) e 903 (ex 314/parte e ex 415/parte) nelle quali, limitatamente alla esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni, risultano complessivamente le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Nota di Iscrizione nr. 5923/1716 nr. 53 del 20/07/2004 e relativa all'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario; Creditore:

(presente agli

atti depositati);

- Nota di Iscrizione nr. 6772/1641 nr. 18 del 24/09/2009 e relativa alla ipoteca legale di cui all'Art. 77 D.P.R. 602/73; Richiedente

(non presente agli atti depositati -

Allegato 37);

- Nota di Trascrizione nr. 5922/3759 nr. 9 del 11/10/2011 e relativa all'atto esecutivo o cautelare per pignoramento immobili; Richiedente:

(presente agli atti depositati);

si evince che gli unici vincoli gravanti sui beni del Lotto nr. 1 sono quelli relativi alla ipoteca volontaria quale concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulato nel 2004 per un importo di Euro 200.000,00 e al procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto e che pertanto saranno cancellati con la procedura di vendita senza oneri aggiuntivi per l'acquirente.

Per quanto riguarda la Nota di iscrizione nr. 6772/1641, nr. 18 del 24/09/2009 e relativa alla ipoteca legale di cui all'Art. 77 D.P.R. 602/73 richiesta da

(Allegato 37), questa risulta

già cancellata.

Di seguito si risponde "in senso affermativo o negativo" per i beni del Lotto nr. 1 a quanto richiesto specificatamente:

- | | |
|--|----|
| ▪ Domande giudiziali ed altre trascrizioni | SI |
| ▪ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura | NO |
| ▪ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge | NO |
| ▪ Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) | NO |

- Iscrizioni SI
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli SI
- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione
(es. spese condominiali ordinarie) NO
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora
scadute NO
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi
due anni anteriori alla data della perizia NO
- Eventuali cause in corso NO

Si fa presente che sarà invece necessario, al fine che il futuro proprietario possa beneficiare a pieno titolo dei beni del Lotto nr. 1, continuare a mantenere, ovvero inserirla, la servitù di passo permanente sulla particella catastale del Comune di Montecopiolo, Fg. 21 mapp.le 896 (ex 310), intestata agli stessi proprietari della società debitrice ma non oggetto del presente pignoramento (Allegato 5), al fine di poter accedere sulla particella del Fg. 21 mapp.le 894, oggetto del pignoramento, (Allegato 2) altrimenti interclusa.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI DA CANCELLARE

(Quesito punto 8)

Gli unici vincoli gravanti sui beni del Lotto nr. 1 sono quelli relativi alla ipoteca volontaria quale concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulato nel 2004 per un importo di Euro 200.000,00 e al procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto e che pertanto saranno cancellati con la procedura di vendita senza oneri aggiuntivi per l'acquirente.

STIMA COMMERCIABILE DEI BENI

(Quesito punto 9)

STIMA DEGLI IMMOBILI

Le valutazioni dei fabbricati sono state eseguite mediante l'utilizzo di 2 differenti criteri:

- 1) Mediante valutazioni sintetiche comparative ricavate dai dati estratti da due siti internet (www.immobiliare.it e www.trovacasa.net) dai quali sono stati desunti i valori medi immobiliari per aziende agricole e per fabbricati rurali similari a quelli oggetto del pignoramento ed attribuiti dalle agenzie immobiliari;
- 2) Mediante l'utilizzo della banca dati dell' Agenzia del Territorio sul sito internet www.agenziaterritorio.it per l'estrazione dei valori ufficiali della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (Allegato 39). Si precisa che visto lo stato di consistenza riscontrato in fase di sopralluogo dei beni, per l'abitazione è stato considerato il valore medio (riferimento: abitazioni di tipo economico) mentre per tutti i fabbricati agricolo-rurali è stato preso come valore di riferimento quello minimo.

In entrambi i casi i valori utilizzati, espressi in euro al mq, sono stati moltiplicati per la superficie commerciale complessiva dei beni ricavata come segue:

A. Abitazione:

➤ Piano interrato:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Cantina 1: sup. mq. 17,94 x coeff. Comm. 0,5 = | mq. 8,97 |
| 2. Cantina 2: sup. mq. 52,29 x coeff. Comm. 0,5 = | mq. 26,15 |
| 3. Scala interna: sup. mq. 0,74 x coeff. Comm. 1 = | mq. 0,74 |

➤ Piano terra:

4. Loggia: sup. mq. 14,99 x coeff. Comm. 0,3 =	mq. 4,50
5. Ingresso: sup. mq. 11,81 x coeff. Comm. 1 =	mq. 11,81
6. Cucina: sup. mq. 23,12 x coeff. Comm. 1 =	mq. 23,12
7. Soggiorno: sup. mq. 47,68 x coeff. Comm. 1 =	mq. 47,68
8. WC: sup. mq. 3,43 x coeff. Comm. 1 =	mq. 3,43
9. Disimpegno: mq. 4,24 x coeff. Comm. 1 =	mq. 4,24
10. Scala interna: mq. 8,21 x coeff. Comm. 1 =	mq. 8,21

➤ Piano primo:

11. Letto 1: sup. mq. 9,53 x coeff. Comm. 1 =	mq. 9,53
12. Letto 2: sup. mq. 20,66 x coeff. Comm. 1 =	mq. 20,66
13. Letto 3: sup. mq. 21,07 x coeff. Comm. 1 =	mq. 21,07
14. Letto 4: sup. mq. 18,11 x coeff. Comm. 1 =	mq. 18,11
15. Letto 5: sup. mq. 18,78 x coeff. Comm. 1 =	mq. 18,78
16. Letto 6: sup. mq. 26,43 x coeff. Comm. 1 =	mq. 26,43
17. Bagno: sup. mq. 6,17 x coeff. Comm. 1 =	mq. 6,17
18. Disimpegno: sup. mq. 18,41 x coeff. Comm. 1 =	mq. 18,41
19. Scala interna: sup. mq. 10,64 x coeff. Comm. 1 =	mq. 10,64
20. Terrazzo sul fronte: sup. mq. 12,17 x coeff. Comm. 0,3 =	mq. 3,65
21. Terrazzo sul retro: sup. mq. 9,43 x coeff. Comm. 0,3 =	mq. 2,83

➤ Piano sottotetto:

22. Soffitta (lato fronte): sup. mq. 86,59 x coeff. Comm. 0,5 =	mq. 43,30
23. Scala interna: sup. mq. 11,91 x coeff. Comm. 1 =	mq. 11,91

Totale superficie commerciale abitazione **mq 350,34**

B. Annessi rurali interni all'abitazione:

➤ Piano terra:

- | | |
|--|------------|
| 1. Deposito: sup. mq. 107,82 x coeff. Comm. 1 = | mq. 107,82 |
| 2. Ricovero att. agricole: sup. mq. 39,63 x coeff. Comm. 1 = | mq. 39,63 |

➤ Piano primo:

- | | |
|--|-----------|
| 3. Deposito (doppio volume): sup. mq. 58,84 x coeff. Comm. 1 = | mq. 58,84 |
|--|-----------|

➤ Piano sottotetto:

- | | |
|--|-----------|
| 4. Deposito (sopra le camere letto 5 e 6): | |
| sup. mq. 55,30 x coeff. Comm. 1 = | mq. 55,30 |
-

Totale superficie commerciale ann. rurali interni abitazione mq 261,59

C. Annessi rurali esterni all'abitazione:

➤ Piano terra:

- | | |
|--|----------|
| 1. Lato fronte: sup. mq. 4,88 x coeff. Comm. 0,5 = | mq. 2,44 |
| 2. Lato retro: sup. mq. 4,50 x coeff. Comm. 0,5 = | mq. 2,25 |
-

Totale superficie commerciale ann. rurale esterno abitazione mq 4,69

D. Garage doppio, ricovero e recinzione animali da cortile, ricovero.

attrezzature agricole:

➤ Piano terra:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Garage doppio: sup. mq. 47,17 x coeff. Comm. 0,5 = | mq 23,59 |
| 2. Ricovero 1: sup. mq. 7,95 x coeff. Comm. 0,5 = | mq. 3,98 |
| 3. Ricovero 2: sup. mq. 7,80 x coeff. Comm. 0,5 = | mq. 3,90 |
| 4. Ricovero 3: sup. mq. 8,00; x coeff. Comm. 0,5 = | mq. 4,00 |
| 5. Ricovero 4: sup. mq. 8,48 x coeff. Comm. 0,5 = | mq. 4,24 |
| 6. Recinzione: sup. mq. 11,32 x coeff. Comm. 0,5 = | mq. 5,66 |
| 7. Ricovero att. agricole: sup. mq. 95,45 x coeff. Comm. 0,3 = | mq. 28,64 |

➤ Piano piano primo:

8. Piccionaia: sup. mq. 16,40 x coeff. Comm. 0,5 = mq. 8,20

Totale superficie commerciale garage doppio, ricovero

animali da cortile e deposito attrezzature agricole mq 82,21

E. Doppia tettoia metallica, piazzale esterno e cisterna interrata:

➤ Piano terra:

1. Tettoia grande: sup. mq. 262,37 x coeff. Comm. 1 = mq. 262,37

2. Tettoia piccola: sup. mq. 123,79 x coeff. Comm. 1 = mq. 123,79

3. Piazzale: sup. mq. 127,34 x coeff. Comm. 0,1 = mq. 12,73

4. Cisterna interrata: mq. 2,22 x coeff. Comm. 0,1 = mq. 0,22

Totale superficie commerciale doppia tettoia metallica,

piazzale esterno e cisterna interrata mq 399,11

F. Piccolo fabbricato adibito a forno

➤ Piano terra:

1. Forno: sup. mq. 12,87 x coeff. Comm. 0,5 = mq. 6,44

Totale superficie commerciale forno mq. 6,44

G. Stalla bovini e vani accessori interni:

➤ Piano terra:

1. Stalla: sup. mq. 700,58 x coeff. Comm. 1 = mq. 700,58

2. Ex sala mungitura: sup. mq. 54,65 x coeff. Comm. 1 = mq. 54,65

3. Ex sala latte: sup. mq. 14,59 x coeff. Comm. 1 = mq. 14,59

4. Vano scala sup. mq. 11,47 x coeff. Comm. 1 = mq. 11,47

➤ Piano mezzanino:

5. Piano mezzanino: sup. mq. 11,27 x coeff. Comm. 1 = mq. 11,27

6. Vano scala: sup. mq. 11,47 x coeff. Comm. 1 = mq. 11,47

➤ Piano primo:

7.	Soletta terrazzo (fronte):sup. mq. 19,46 x coeff. Comm. 0,3 =	mq. 5,84
8.	Soletta terrazzo (lato sx):sup. mq. 5,55 x coeff. Comm. 0,3 =	mq. 1,67
Totale superficie commerciale stalla bovi e vani acc. interni		mq. 817,54

H. Vani accessori e spazi tecnici esterni alla stalla:

➤ Piano terra:

1.	Silos 1 (fronte): sup. mq. 2,66 x coeff. Comm. 0,1 =	mq. 0,27
2.	Ex sala pompaggio latte: sup. mq. 9,07 x coeff. Comm. 0,5 =	mq. 4,54
3.	Rip. idropulitrici: sup. mq. 2,00 x coeff. Comm. 0,2 =	mq. 0,40
4.	Locale pesa: sup. q. 4,21 x coeff. Comm. 0,5 =	mq. 2,11
5.	Pesa ponte: mq. 32,40 x coeff. Comm. 0,1 =	mq. 3,24
6.	1° Cisterna: sup. mq. 4,71 x coeff. Comm. 0,1 =	mq. 0,47
7.	Miscelazione mangimi: mq. 13,53 x coeff. Comm. 0,5 =	mq. 6,77
8.	2° Cisterna: sup. mq. 4,71 x coeff. Comm. 0,1 =	mq. 0,47
9.	Silos sul fianco sinistro: sup. mq. 2,66 x coeff. Comm. 0,1 =	mq. 0,27
10.	Piazzale pavimentato: sup. mq. 185,69 x coeff. Comm. 0,1 =	mq. 18,57
11.	Paddock esterno: sup. mq. 370,10 x coeff. Comm. 0,1 =	mq. 37,01
12.	Percorso di servizio: sup. mq. 166,48 x coeff. Comm. 0,1 =	mq. 16,65
Totale superficie commerciale vani accessori esterni stalla		mq. 90,77

I. Concimaia:

➤ Piano terra:

1.	Concimaia: sup. mq. 310,60 x coeff. Comm. 0,1 =	mq. 31,06
Totale superficie commerciale concimaia		mq. 31,06

Totale complessivo superficie commerciale per abitazione: Mq. 350,34

Totale complessivo superficie commerciale fabbricati agricoli: Mq. 1.639,41

Stima degli immobili mediante l'applicazione del criterio 1)

Valori medi del mercato immobiliare:

➤ Abitazione Lotto nr. 1: € /mq 500,00

➤ Fabbricati agricoli Lotto nr. 1 € /mq 320,00

Valore abitazione Lotto nr. 1 = mq 350,34 x € /mq 500,00 = € 175.170,00

Valore fabbricati agricoli Lotto nr. 1 = mq. 1.639,41 x € /mq 320,00 = € 541.891,20

Totale valore immobili Lotto nr. 1: € (175.163,50+541.891,20) = € 717.061,20

Stima degli immobili mediante l'applicazione del criterio 2)

Valori minimo derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Allegato 31):

➤ Abitazione Lotto nr. 1: € /mq 460,00

➤ Fabbricati agricoli Lotto nr. 1 € /mq 280,00

Valore abitazione Lotto nr. 1 = mq 350,34 x € /mq 575,00 = € 201.445,50

Valore fabbricati agricoli Lotto nr. 1 = mq. 1.639,41 x € /mq 280,00 = € 474.154,80

Totale valore immobili Lotto nr. 1: € (201.445,50+474.154,80) = € 675.600,30

STIMA CONCLUSIVA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO Nr. 1

Riepilogando quindi i due risultati ottenuti dall'applicazione dei due criteri estimativi portano a risultati non molto distanti tra loro e quindi si ritiene che il valore corretto sia da ottenersi mediante la media aritmetica dei due valori:

Valore Immobili Lotto nr. 1 = € (717.061,20+635.311,20)/2 = € 696.330,75

STIMA DEI TERRENI

Per quanto riguarda le valutazioni dei terreni è stata utilizzata la tabella dei Valori Agricoli Medi per la Provincia di Pesaro e Urbino - Anno 2013, estratta dal B.U.R. della Regione Marche nr. 69 del 29/08/2013 (Allegato 38).

Visto che:

➤ lo stato di consistenza dei terreni riscontrato in fase di sopralluogo ha

evidenziato una complessiva incuria degli stessi ad esclusione del terreno di cui al Fg. 21 mapp.le 894 che è coltivato a grano;

- una quota parte dei terreni di cui al Fg. 21 mapp.li 311, 898, 900 e 902 sono occupati da vani accessori agricoli e da spazi tecnici e che l'intero scoperto della particella di cui al Fg. 21 mapp.le 903 è totalmente occupato dal paddock a servizio della stalla;

per la determinazione della stima si utilizzerà:

- il V.A.M. (Valore Agricolo Medio) del seminativo per la particella di cui al Fg. 21 mapp.le 894 che è coltivato a grano;
- il V.A.M. (Valore Agricolo Medio) più basso per tutti gli altri terreni (pascolo cespugliato);

Le superfici da conteggiare, al netto di quanto già occupato da vani accessori agricoli e da spazi tecnici, sono le seguenti:

- Fg. 21 Mapp.le 311: mq. netti 1.172,27 (visura catastale: mq. 1.246,00; superficie occupata: mq. 73,73);
- Fg. 21 Mapp.le 315: mq. netti 702,00 (visura catastale: mq. 702,00; superficie occupata: mq. 0,00);
- Fg. 21 Mapp.le 894: mq. netti 643,00 (visura catastale: mq. 643,00; superficie occupata: mq. 0,00);
- Fg. 21 Mapp.le 898: mq. netti 634,07 (visura catastale: mq. 706,00; superficie occupata: mq. 71,93);
- Fg. 21 Mapp.le 900: mq. netti 2.220,97 (visura catastale: mq. 2.797,00; superficie occupata: mq. 576,03);
- Fg. 21 Mapp.le 902: mq. netti 1.810,89 (visura catastale: mq. 2.796,00; superficie occupata: mq. 985,11);

- Fg. 21 Mapp.le 903: mq. netti 0,00 (visura catastale: mq. 1.203,00;
superficie occupata: mq. 1.203,00);

Gli importi, espressi in euro/mq, sono stati moltiplicati per la superficie netta sopra indicata come segue:

A. Terreni tipo "1" (di valore non rilevate):

1. Fg. 21 Mapp.le 311:	mq. 1.172,27
2. Fg. 21 Mapp.le 315:	mq. 702,00
3. Fg. 21 Mapp.le 898:	mq. 631,88
4. Fg. 21 Mapp.le 900:	mq. 2.237,51
5. Fg. 21 Mapp.le 902:	mq. 1.958,38
6. Fg. 21 Mapp.le 903:	mq. 0,00

Totale superficie terreni tipo "1" mq. 6.702,04

B. Terreni tipo "2" (di valore rilevate):

1. Fg. 21 Mapp.le 894:	mq. 643,00
------------------------	------------

Totale superficie terreni tipo "2" mq. 643,00

STIMA CONCLUSIVA DEI TERRENI DEL LOTTO Nr. 1

➤ Terreni tipo "1" (pascolo cespugliato): € /mq 0,5270

➤ Terreni tipo "2" (seminativo) € /mq 0,9927

Valore terreni tipo "1" Lotto nr. 1 = mq 6.702,04 x € /mq 0,5270 = € 3.531,98

Valore terreni tipo "2" Lotto nr. 1 = mq. 643,00 x € /mq 0,9927 = € 638,31

Totale valore terreni Lotto nr. 1: € (3.531,98 + 638,31) = € 4.170,29

STIMA CONCLUSIVA DEGLI IMMOBILI E DEI TERRENI DEL LOTTO Nr. 1

La stima complessiva degli immobili e dei terreni del lotto nr. 1 è la seguente:

Stima conclusiva degli immobili Lotto nr. 1 = € 696.330,75

Stima conclusiva dei terreni Lotto nr. 1 = € 4.170,29

Totale stima conclusiva immobili e terreno Lotto nr. 1 = € 700.501,04

Da detto valore dovranno essere detratti i costi necessari per la sanatoria catastale, per le attività di accatastamento dei fabbricati e di allineamento della mappa catastale e per la sanatoria urbanistico-strutturale, il tutto pari a:

- € 10.816,00 per le sanzioni catastali dovute al mancato accatastamento degli immobili;
 - € 2.200,00 per le attività catastali relative all'accatastamento degli immobili e per l'aggiornamento della mappa catastali;
 - € 109.754,70 per la sanatoria urbanistico-strutturale di tutti gli immobili;
- per un totale quindi di € 122.770,70; pertanto:

Valore definitivo Lotto nr. 1 = € (700.501,04 - 122.770,70) = € 577.730,34

A detto valore non vanno praticate ulteriori detrazioni, in quanto si è già tenuto conto delle peculiarità dei bene eseguiti e delle attività accessorie richieste per la loro regolarizzazione e, dunque, è da considerarsi conclusivo che il valore del Lotto n. 1 sia pari ad € 577.730,34 ai fini della determinazione del prezzo base di vendita.

STATO DEGLI IMPIANTI

(Quesito punto 10)

Tutti gli impianti dei fabbricati appartenenti al Lotto nr. 1 risultano non conformi all'attuale normativa vigente e non risulta che questi siano dotati delle relative certificazioni di conformità.

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 2

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

(Quesito punto 1)

La esatta identificazione catastale di tutte le particelle ed i fabbricati comprensivi dei numerici civici e facenti capo al Lotto nr. 2 è la seguente (Allegati 2 e 32):

- Immobile di civile abitazione con porzione di ricovero per attrezzature agricole contenete anche la centrale termica dell'abitazione ed annesso scoperto esclusivo ubicato in Montecopiolo (PU), Loc. Capraia nr. 101, identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Montecopiolo al Fg. 21, mapp.le 362, Qualità Fabb. Rurale, Classe -, Superficie 1 are e 90 centiare, Reddito Domenicale Euro - e Reddito Agrario Euro -
- Terreno ubicato in Comune di Montecopiolo (PU), Loc. Capraia, identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Montecopiolo al Fg. 21 Mapp.le mapp.le 368, Qualità Prato, Classe 1, Superficie 11 are e 50 centiare, Reddito Domenicale Euro 0,71 e Reddito Agrario Euro 0,71.

L'accesso al fabbricato di civile abitazione avviene dalla strada pubblica esistente passando sullo scoperto esclusivo; l'accesso alla centrale termica avviene dallo scoperto esclusivo; l'accesso alla porzione di ricovero per attrezzature agricole avviene dall'ingresso del vano stesso ma posto su altra particella contraddistinta al Fg 21 mapp.le 365 (Allegato 7) intestata ai proprietari della società debitrice ma non oggetto di pignoramento; l'accesso al sottostante terreno confinante avviene solo transitando sulla particella catastale ove sorge l'abitazione rurale e la porzione di ricovero delle attrezzature agricole.

L'esatta identificazione di tutti i confini di ogni singola particella catastale rientrante nel Lotto nr. 2 è riportata nella sottostante tabella:

Fg. 21	Confinanti catastali
Particella nr.	
362	Nord: Strada Comunale e mapp.le 363; Est: mapp.le 368; Sud: Mapp.li 365; Ovest: Strada Comunale
368	Nord:; mapp.li 363, 356 361, 360 e 359; Est: Strada Comunale; Sud: mapp.le 419; ovest: mapp.li 523, 365 e 362

Il ricovero attrezzature agricole è stato realizzato sulle particelle del Fg. 21 mapp.li 362 (Allegato 2), 364 e 365 (Allegato 7), tutte intestate ai proprietari della società debitrice ma solo la particella di cui al Fg. 21 mapp.le 362 è oggetto di pignoramento (Allegato 2).

Dai sopralluoghi effettuati in data 19/03/2014, 20/03/2014 e 01/04/2014, nonché della sovrapposizione dell'estratto del P.R.G. vigente allegato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 11) con l'estratto di mappa catastale (Allegato 1) è emerso che lo scoperto catastale esclusivo posto sul retro degli immobili è stato trasformato da molto tempo in viabilità pubblica e quindi non è più nella disponibilità del pignoramento.

Infine, ai sensi della normativa vigente, si dovrà procedere con l'accatastamento al N.C.E.U.

Sia per le attività relative all'accatastamento al N.C.E.U. di tutte le unità immobiliari accatastabili nonché quelle relative all'attività di allineamento della viabilità esistente nelle mappe catastali, si dovranno prevedere i relativi compensi professionali che si stimano essere:

➤ Per le attività di allineamento della mappa catastale: Euro 700,00 esclusa

I.V.A. e contributi previdenziali.

- Per le attività di accatastamento: Euro 300,00 esclusa I.V.A. e contributi previdenziali;

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

(Quesito punto 2)

I beni appartenenti al Lotto nr. 2 sono costituiti da un fabbricato di civile abitazione, di una porzione di ricovero per attrezzature agricole contenete la centrale termica dell'abitazione, di uno scoperto esclusivo sul fronte dei due immobili e di un sottostante terreno confinante; tutti i beni si trovano nel nucleo storico abitato sito in località "Capraia", nelle immediate vicinanze della Frazione Calvillano, sita in Comune di Montecopiolo (PU), a poca distanza dalla Strada Provinciale nr. 118 "L'Eremo". Il nucleo storico è posto nelle immediate vicinanze dei beni del Lotto nr. 1. Il fabbricato, la porzione di ricovero per attrezzature agricole e lo scoperto esclusivo sono direttamente accessibili dalla Strada Comunale per Capraia; il sottostante terreno confinante può essere raggiunto solo transitando sullo scoperto esclusivo. I principali servizi cittadini pubblici sono collocati nel Capoluogo Comunale distante circa 2,5 km.

I fabbricati appartenenti al lotto nr. 2 sono i seguenti:

- 1) **Fabbricato rurale di civile abitazione e porzione di ricovero per attrezzature agricole, identificati nell'Allegato 32 con il nr. 1 di colore blu.**

A. Abitazione:

E' di due piani fuori terra, composto complessivamente da 4 ambienti, una

scala interna che collega i piani ed un terrazzo posto sul fronte; lo stato manutentivo complessivo dell'abitazione civile risulta mediocre.

Le superfici e le altezze interne sono le seguenti:

➤ Piano terra:

1. Ingresso-cucina: sup. mq. 22,85; h = m. 2,39
2. Ripostiglio/sottoscala: sup. mq. 5,88; h max= m. 2,39
3. Scala interna: sup. mq. 4,43

➤ Piano primo:

4. Letto: sup. mq. 20,34; h = m. 2,31
5. Bagno: sup. mq. 5,96; h = m. 2,27
6. Scala interna: sup. mq. 6,87;
7. Terrazzo: sup. 3,86;

B. Porzione di ricovero per attrezzature agricole:

E' di un piano fuori terra, ed al suo interno è stato realizzato un vano, con accesso diretto dall'esterno, per la centrale termica dell'abitazione.

Alla porzione si accede dall'ingresso principale del vano stesso posto sulla particella di cui al Fg. 21 mapp.le 365 intestata ai proprietari della ditta debitrice ma non oggetto di pignoramento (Allegato 7).

Le superfici e le altezze interne sono le seguenti:

➤ Piano terra:

1. Porzione di ricovero per attrezzature agricole: sup. mq. 4,92; h max.
= m. 3,61 (sottotrave), h. min. = m. 2,64 (sottotrave)
2. Centrale termica: sup. mq. 3,10; h = m. 1,78

2) Scoperto esclusivo e sottostante terreno confinante, perimetrati nell'Allegato 32 con linea di colore blu;

Lo scoperto esclusivo è sul fronte degli immobili ed attualmente è tenuto a prato con qualche albero e con uno stato manutentivo complessivo mediocre; nel sottostante terreno confinante è presente un boschetto di acacie ma complessivamente risulta semi-abbandonato con uno stato manutentivo scadente. Per una ampia visione dell'immobile si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato 31g), alla scheda immobile (Allegato 34g) ed alla planimetria redatta dopo i sopralluoghi (Allegato 35f).

ATTI D'ACQUISTO ED ESATTA PROPRIETA' COME RIPORTATA IN CONSERVATORIA DEI REGISTI

(Quesito punto 3)

I beni rientranti nel Lotto nr. 2 sono intestati ai sig.ri

, tutti proprietari della società debitrice.

Gli atti di acquisto, di successione e l'esatta proprietà di ogni particella appartenete al Lotto nr. 2 sono i seguenti:

a) Comune di Montecopiolo, Fg. 21 mapp.le 362:

- ISTRUMENTO (Atto Pubblico) del 03/09/1980 Voltura n. 3685 in atti dal 24/01/1989, Repertorio n. 2149, Rogante _____, Registrazione UR Sede di Rimini n. 6680 del 06/10/1980.

Intestatari:

- DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte, successione di _____) del 02/11/1999 n. 3095.1/2001 in atti dal 26/07/2001 (protocollo n. 00012869), Registrazione UR Sede di Pesaro Volume 380 n. 28 del 11/01/2001.

Intestatari:

- DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte, successione di)
del 14/09/2001 n. 8202.1/2002 in atti dal 21/12/2002 (protocollo n.
00137587), Registrazione: UR Sede di Pesaro Volume 393 n. 54 del
07/06/2002.

Intestatari:

- DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte, successione di
) del 15/04/2002 n. 8211.3/2002 in atti dal 21/12/2002 (protocollo
n. 00137582), Registrazione UR Sede di Pesaro Volume 395 n. 94 del
30/09/2002.

Intestatari:

- DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte, dichiarazione di successione)
del 15/04/2002 n. 8842.1/2009 in atti dal 03/12/2009 (protocollo n.
PS0208511), Registrazione UU Sede di Pesaro Volume 395 n. 94 del
30/09/2002.

Intestatari:

b) Comune di Montecopiolo, Fg. 21 mapp.le 368:

- ISTRUMENTO (atto pubblico) del 16/02/1985 Voltura n. 188785 in atti dal 24/01/1989, Repertorio n. 3002, Rogante _____, Registrazione: UR Sede di Rimini Volume III n. 2152 del 08/03/1985.

Intestatari:

- DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte, successione di _____) del 15/04/2002 n. 8211.3/2002 in atti dal 21/12/2002 (protocollo n. 00137582), Registrazione UR Sede di Pesaro Volume 395 n. 94 del 30/09/2002.

Intestatari:

- DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte, dichiarazione di successione) del 15/04/2002 n. 8842.1/2009 in atti dal 03/12/2009 (protocollo n. PS0208511), Registrazione UU Sede di Pesaro Volume 395 n. 94 del 30/09/2002.

Intestatari:

STATO DI POSSESSO DEL BENE

(Quesito punto 4 comma 1)

L'abitazione non è occupata; nella porzione di ricovero per attrezzature agricole sono posteggiati dei mezzi agricoli di proprietà degli intestatari della società debitrice. Non sono stati rintracciati contratti di affitto o quant'altro stipulati dai proprietari dei beni verso terzi.

REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA

(Quesito punto 4 comma 2)

In base ai Certificati di Stato civile reperiti presso il Comune di Montecopiolo (Allegato 9) tutti i proprietari della società debitrice non risultano sposati.

SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

(Quesito punto 4 comma 3)

Per tale Quesito, si rimanda a quanto dichiarato nella premessa per la redazione della presente stima.

OCCUPAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

(Quesito punto 5)

L'abitazione non è occupata; nella porzione di ricovero per attrezzature agricole sono posteggiati dei mezzi agricoli di proprietà degli intestatari della società debitrice. Non sono stati rintracciati contratti di affitto o quant'altro stipulati dai proprietari dei beni verso terzi.

SITUAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

(Quesito punto 6)

In base all'attestazione rilasciata dal Comune di Montecopiolo prot. 421 del 25/02/2014 (Allegato 26), sul Fg. 21 Mapp.le 362 risultava già censito nelle mappe del Catasto Pontificio un immobile in quanto realizzato antecedentemente al

1900; pertanto agli atti dell'Ufficio Tecnico non risultano essere state rilasciate autorizzazioni edilizie.

L'unico strumento utilizzabile per verificare la legittimità urbanistica è che il sedime degli attuali immobili risulti uguale o minore con quello riportato nella attuale mappa catastale, fermo restando che qualunque intervento edilizio volto al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, strutturali, impiantistiche, ecc. è stato considerato non legittimo in quanto non autorizzato dal Comune di Montecopiolo e pertanto classificato come opera abusiva.

In base quindi a quanto sopra indicato ed a quanto emerso durante i sopralluoghi, lo scrivente C.T.U. dichiara che pur se rientranti nel sedime catastale, nessuno degli immobili del Lotto nr. 2 oggetto della presente perizia è da ritenersi urbanisticamente legittimato a seguito delle seguenti irregolarità:

A. Abitazione:

- Intonacatura esterna;
- Creazione nel fronte di un terrazzo in aggetto al primo piano;
- Cambio di tutti gli infissi interni ed esterni;
- Cambio dei sistemi di oscuramento delle finestre e della porta finestra;
- Realizzazione sul fronte degli immobili di un marciapiede;
- Realizzazione di una recinzione metallica sul confine con la viabilità comunale esistente comprensiva di due accessi pedonali ed uno carrabile;
- Rifacimento delle pavimentazione interne e della scala interna;
- Rifacimento del bagno al primo piano;
- Realizzazione degli impianti tecnici interni (elettrico, adduzione acqua, scarichi reflui, telefonico, radio televisivo, di riscaldamento);

B. Porzione di ricovero per attrezzature agricole:

- Realizzazione del vano tecnico della centrale termica con accesso diretto dall'esterno;
- Rifacimento parziale della muratura esterna sul fronte;
- Rifacimento totale della murature esterna sul retro (muro di sostegno in c.a.);
- Rifacimento del pacchetto di copertura costituito da orditura primaria e secondaria in legno con sovrastanti lastre ondulate metalliche.

Dall'analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 11) per verificare l'inserimento dei beni nel contesto territoriale, emerge che per le particelle catastali dei terreni e dei fabbricati del Lotto nr. 2:

- La Destinazione urbanistica è la seguente: Zona "A1" Centri e Nuclei Storici, Art. 29 delle N.T.A. Zona "A1" Centri e Nuclei Storici del P.R.G. vigente (tavola grafica di riferimento del P.R.G.: nr. 19);
- I Vincoli Particolari sono i seguenti:
 - o Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23;
 - o Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Fiumi Marecchia Conca (P.A.I.): una area parziale è interessata da fenomeni in dissesto da assoggettare a verifica ai sensi dell'Art. 17 delle N.T.A. del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Fiumi Marecchia Conca (P.A.I.);
 - o Zona sismica, con sismicità media (zona 2);
 - o Zona Contigua nel Parco Naturale del Sasso Simone e Simoncello, Tav. 21 del P.R.G.

In base a quanto sopra esposto, ed ai colloqui intercorsi con il tecnico

comunale, è quindi fattibile attivare un iter tecnico-amministrativo volto a riportare tutti i beni del Lotto nr. 2 ad una situazione di regolarità e quindi conformità edilizia, impiantistica, urbanistica, strutturale, di abitabilità/agibilità, a condizione che venga richiesta una autorizzazione in sanatoria costituita dalla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per la quale si dovrà ottenere preventivamente anche i pareri favorevoli da parte di:

- Autorità di Bacino Fiumi Marecchia e Conca per ciò che è stato realizzato ma non autorizzato sull'area interessata dai fenomeni in dissesto;
- Provincia di Pesaro e Urbino per il vincolo idrogeologico;
- Parco Naturale del Sasso Simone e Simoncello per le opere realizzate all'interno della Zona Contigua prevista nel Piano del Parco;

Saranno altresì da richiedere tutti i pareri, le autorizzazioni e le approvazioni necessarie per l'ottenimento della autorizzazione in sanatoria (D.I.A.) quali: parere igienico-sanitario alla A.S.L. di Urbino; certificati di idoneità statica per tutte le opere strutturali non autorizzate, ecc.

La richiesta in sanatoria comporterà il pagamento di una sanzione amministrativa come previsto all'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) e s.m.i. con un importo che varia tra i 516,00 ed i 5.164,00 Euro che verrà determinata dal responsabile del procedimento.

A titolo precauzionale, si ritiene di considerare in questa fase il valore massimo dell'importo sanzionatorio di cui sopra.

La stima dei costi necessari per l'ottenimento della sanatoria degli immobili del Lotto nr. 2 è la seguente:

Descrizione Attività:	Costo (In Euro)
ATTIVITÀ TECNICHE DI INGEGNERIA E SANZIONI	
D.I.A. in Sanatoria	
Pratiche strutturali	
Certificazioni impianti	
A.C.E. fabbricati	
Pratiche varie	5.000,00
Sanzione Amministrativa per Sanatoria	5.164,00
Spese varie ed accessorie	500,00
TOTALE COSTI NECESSARI ALLA LEGITTIMITA' DEI FABBRICATI	10.664,00
DEL LOTTO 1	

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI

(Quesito punto 7)

Dalla documentazione presente agli atti e da quella raccolta costituita da ispezioni ipotecarie relative ai proprietari della società debitrice effettuate in data 18/03/2014 ed in data 27/03/2014 e consistente in:

➤ Elenco sintetico delle iscrizioni e delle trascrizioni ipotecarie (Allegato 36) effettuate sulle particelle catastali di Montecopiolo (PU) al Fg. 21 mapp.li 362 e 368 nelle quali, limitatamente alla esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni, risultano complessivamente le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Nota di Iscrizione n. 5923/1716 nr. 53 del 20/07/2004 e relativa all'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario; Creditore:

(presente agli

atti depositati);

- Nota di Iscrizione n. 6772/1641, nr. 18 del 24/09/2009 e relativa alla ipoteca legale di cui all'Art. 77 D.P.R. 602/73; Richiedente

(non presente agli atti depositati -

Allegato 37);

- Nota di iscrizione n. 5734/1434 nr. 30 del 21/09/2010 e relativa alla ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo; Richiedente:

(presente agli atti

depositati) per la sola particella di cui al Fg. 21 mapp.le 362;

- Nota di Trascrizione n. 5922/3759, nr. 9 del 11/10/2011 e relativa all'atto esecutivo o cautelare per pignoramento immobili; Richiedente:

(presente agli atti depositati);

Si evince che:

- gli unici vincoli gravanti su entrambe le due particelle del Lotto nr. 2 sono quelli relativi alla ipoteca volontaria quale concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulato nel 2004 per un importo di Euro 200.000,00 e al procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto e che pertanto saranno cancellati con la procedura di vendita senza oneri aggiuntivi per l'acquirente;
- sulla particella di cui al Fg. 21 mapp.le 362 è gravante il vincolo relativo da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo presso il Tribunale di Forlì - Sezione di Cesena per un importo onnicomprensivo di Euro 17.000,00, richiesto da

. La cancellazione di tale ipoteca giudiziale avrà quindi, nella peggiore delle ipotesi, un onere aggiuntivo per l'acquirente che si stima pari ad

17.000,00 euro oltre ad eventuali interessi e spese notarili.

Per quanto riguarda la Nota di iscrizione n. 6772/1641, nr. 18 del 24/09/2009 e relativa alla ipoteca legale di cui all'Art. 77 D.P.R. 602/73; Richiedente (Allegato 37), questa risulta già cancellata.

Di seguito si risponde "in senso affermativo o negativo" a quanto richiesto specificatamente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni SI
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura NO
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge NO
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) NO
- Iscrizioni SI
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli SI
- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) NO
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute NO
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia NO
- Eventuali cause in corso NO

Si fa presente che sarà necessario apporre sulla particella di cui al Fg. 21 mapp.le 362 (Allegato 2) oggetto di pignoramento una servitù di passo permanente al fine di poter accedere sulle particelle di cui al Fg. 21 mapp.li 364 e 365

(Allegato 7), intestate agli stessi proprietari della società debitrice ma non oggetto di pignoramento, altrimenti intercluse.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI DA CANCELLARE

(Quesito punto 8)

Come già indicato nella risposta al Quesito del punto 7:

- i vincoli gravanti su entrambe le particelle del Lotto nr. 2 sono relativi alla ipoteca volontaria quale concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulato nel 2004 per un importo di Euro 200.000,00 e al procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto e che pertanto saranno cancellati con la procedura di vendita senza oneri aggiuntivi per l'acquirente;
- il vincolo gravante sulla particella 362 del Fg. 21 è relativo alla ipoteca giudiziale e che dovrà essere cancellata con oneri aggiuntivi da parte dell'acquirente.

STIMA COMMERCIABILE DEI BENI

(Quesito punto 9)

STIMA DEGLI IMMOBILI

Le valutazioni per il fabbricato rurale ad abitazione civile, la porzione di ricovero per attrezzature agricole e dello scoperto esclusivo posto sul fronte di questi sono state eseguite mediante l'utilizzo di 2 differenti criteri:

- 1) Mediante valutazioni sintetiche comparative ricavate dai dati estratti da due siti internet (www.immobiliare.it e www.trovacasa.net) dai quali sono stati desunti i valori medi immobiliari per immobili similari a quelli oggetto del pignoramento ed attribuiti dalle agenzie immobiliari;

2) Mediante l'utilizzo della banca dati dell' Agenzia del Territorio sul sito internet www.agenziaterritorio.it per l'estrazione dei valori ufficiali della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (Allegato 39). Si precisa che visto lo stato di consistenza riscontrato in fase di sopralluogo dei beni, per l'abitazione è stato considerato il valore medio (riferimento: abitazioni di tipo economico) mentre per la porzione di ricovero per attrezzature agricole è stato preso come valore di riferimento quello minimo.

In entrambi i casi i valori utilizzati, espressi in euro al mq, sono stati moltiplicati per la superficie commerciale complessiva dei beni ricavata come segue:

A. Abitazione:

➤ Piano terra:

1. Ingresso-cucina: sup. mq. 22,85 x coeff. Comm. 1 =	mq. 22,85
2. Ripostiglio/sottoscala: sup. mq. 5,88 x coeff. Comm. 1 =	mq. 5,88
3. Scala interna: sup. mq. 4,43 x coeff. Comm. 1 =	mq. 4,43

➤ Piano primo:

4. Letto: sup. mq. 20,34 x coeff. Comm. 1 =	mq. 20,34
5. Bagno: sup. mq. 5,96 x coeff. Comm. 1 =	mq. 5,96
6. Scala interna: sup. mq. 6,87 x coeff. Comm. 1 =	mq. 6,87
7. Terrazzo: sup. 3,86 x coeff. Comm. 0,3 =	mq. 1,16

Totale superficie commerciale abitazione **mq 67,49**

B. Porzione di ricovero per attrezzature agricole:

➤ Piano terra:

1. Porzione di ricovero per attrezzature agricole: sup. mq. 4,92 x coeff. Comm. 1 =	mq. 4,92
--	----------

2. Centrale termica: sup. mq. 3,10 x coeff. Comm. 1 = mq. 3,10

Totale superficie porzione ricovero attr. agricole mq 8,02

C. Scoperto esclusivo (al netto dell'area occupata dagli immobili e dallo scorporo dell'area sul fronte ora sede stradale):

➤ Calcolo della superficie netta dello scoperto esclusivo:

a) Scoperto esclusivo lordo (da visura catastale): mq. 190,00

b) A detrarre: scoperto retro (sede stradale): - mq. 17,10

c) A detrarre: area occupata al P.T. dagli immobili: - mq. 41,18

d) Superficie netta scoperto esclusivo = mq. 131,72

➤ Piano terra:

3. Scoperto escl. netto: sup. mq. 131,72 x coeff. Comm.0,1 = mq. 13,17

Totale scoperto esclusivo netto mq 13,17

Totale complessivo sup. commerciale per abitazione e scoperto: Mq. 80,66

Totale complessivo superficie commerciale fabbricato agricolo: Mq. 8,02

Stima degli immobili mediante l'applicazione del criterio 1)

Valori medi del mercato immobiliare:

➤ Abitazione e scoperto Lotto nr. 2: €/mq 500,00

➤ Fabbricato agricolo Lotto nr.2 €/mq 320,00

Valore abitazione e scoperto Lotto nr. 2 = mq 80,66 x €/mq 500,00 = € 40.330,00

Valore fabbricato agricolo Lotto nr. 2 = mq. 8,02 x €/mq 320,00 = € 2.566,40

Totale valore immobili Lotto nr. 2: € (40.330,00 + 2.566,40) = € 42.896,40

Stima degli immobili mediante l'applicazione del criterio 2)

Valori minimo derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Allegato 31):

➤ Abitazione e scoperto Lotto nr. 2: €/mq 575,00

➤ Fabbricato agricolo Lotto nr. 2 €/mq 280,00

Valore abitazione e scoperto Lotto nr. 2 = mq 80,66 x €/mq 575,00 = € 46.379,50
Valore fabbricato agricolo Lotto nr. 2 = mq. 8,02 x €/mq 280,00 = € 2.245,60
Totale valore immobili lotto nr. 2: € (46.379,50 + 2.245,60) = € 48.625,10

STIMA CONCLUSIVA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO Nr. 1

Riepilogando quindi i due risultati ottenuti dall'applicazione dei due criteri estimativi portano a risultati non molto distanti tra loro e quindi si ritiene che il valore corretto sia da ottenersi mediante la media aritmetica dei due valori:

Valore Immobili Lotto nr. 2 = € (42.896,40 + 48.625,10) / 2 = € 45.760,75

STIMA DEL TERRENO

Per quanto riguarda la valutazione del terreno è stata utilizzata la tabella dei Valori Agricoli Medi per la Provincia di Pesaro e Urbino - Anno 2013, estratta dal B.U.R. della Regione Marche nr. 69 del 29/08/2013 (Allegato 38).

Visto lo stato di consistenza del terreno riscontrato in fase di sopralluogo per la determinazione della stima si utilizzerà il V.A.M. (Valore Agricolo Medio) più basso (pascolo cespugliato);

L' importo, espresso in euro/mq, è stato moltiplicato per la superficie come segue:

➤ Superficie terreno Fg. 21 mapp.le 368: mq. 1.150,00

➤ Valore Terreno (pascolo cespugliato): €/mq 0,5270

Totale valore terreno Lotto nr. 2 = mq 1.150,00 x €/mq 0,5270 = € 606,05

STIMA CONCLUSIVA DEGLI IMMOBILI E DEL TERRENO DEL LOTTO Nr. 2

La stima complessiva degli immobili e dei terreni del lotto nr. 2 è la seguente:

Stima conclusiva degli immobili Lotto nr. 2 = € 45.760,75

Stima conclusiva del terreno Lotto nr. 2 = € 606,05

Totale stima conclusiva immobili e terreno Lotto nr. 2 = € 46.366,80

Da detto valore dovranno essere detratti i costi necessari per l'attività relativa all'aggiornamento della mappa catastale, per la sanatoria urbanistico-strutturale e per la cancellazione dell'ipoteca, il tutto pari a:

- € 1.000,00 per le attività relative all'aggiornamento della mappa catastale;
- € 10.664,00 per la sanatoria degli immobili;
- € 17.000,00 per la cancellazione dell'ipoteca;

per un totale quindi di € 28.664,00; pertanto:

Valore definitivo Lotto nr. 2 = (€ 46.366,80 - € 28.664,00) = € 17.702,80

A detto valore non vanno praticate ulteriori detrazioni, in quanto si è già tenuto conto delle peculiarità dei beni eseguiti e delle attività accessorie richieste per la loro regolarizzazione e, dunque, è da considerarsi conclusivo che il valore del Lotto n. 1 sia pari ad € 17.702,80, ai fini della determinazione del prezzo base di vendita.

STATO DEGLI IMPIANTI

(Quesito punto 10)

Tutti gli impianti dei fabbricati appartenenti al Lotto nr. 2 risultano non conformi all'attuale normativa vigente e non risulta che questi siano dotati delle relative certificazioni di conformità.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Da tutto quanto sopra esposto si ottiene che i valori di stima dei 2 Lotti considerati, tenuto anche conto delle peculiarità dei beni eseguiti e delle attività accessorie per la loro regolarizzazione, sono in conclusione i

seguenti:

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| 1) Valore definitivo Lotto nr. 1: | € 577.730,34 |
| 2) Valore definitivo Lotto nr. 2: | € 17.702,80 |

Pesaro lì 16 aprile 2014

L'Esperto Incaricato

(Dott. Ing. Luigi Farina)

ELENCO ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa catastale del 15/03/2014 e relativo al N.C.T. del Comune di Montecopiolo con evidenziate le particelle di cui Fg. 21 mapp.li 311, 315, 362, 368, 894, 898, 900, 902 e 903;
- 2) Visure catastali del 06/02/2014 e relative al N.C.T. del Comune di Montecopiolo, Fg. 21 mapp.li 311, 315, 362, 368, 894, 898, 900, 902 e 903 ed al N.C.E.U. del Comune di Montecopiolo al Fg. 21 mapp.le 902 sub 1, 2, 3, 4 e 5 ed al Fg. 21 mapp.le 903 sub 1 e 2, tutte intestate ai proprietari della società debitrice;
- 3) Visura catastale del 06/02/2014 e relativa al N.C.T. del Comune di Montecopiolo al Fg. 21 mapp.le 901 (soppresso);
- 4) Planimetrie delle unità immobiliari del 07/02/2014 e relative al N.C.E.U. del Comune di Montecopiolo al Fg. 21 mapp.le 902 sub 1, 2, 3, 4 e 5 ed al Fg. 21 mapp.le 903 sub 1 e 2 - in tutte le planimetrie è riportata la dicitura "Planimetria assente - Attribuzione di RC Preseunta);
- 5) Visura catastale del 15/03/2014 e relativa al N.C.T. del Comune di Montecopiolo al Fg. 21 mapp.le 896, intestata ai proprietari della società debitrice;
- 6) Visura catastale del 02/04/2014 e relativa al N.C.T. del Comune di Montecopiolo al Fg. 21 mapp.le 341, intestata ai proprietari della società debitrice;
- 7) Visure catastali del 15/03/2014 e relative al N.C.T. del Comune di Montecopiolo al Fg. 21 mapp.li 364 e 365, intestate ai proprietari della società debitrice;

- 8) Certificati di residenza del 14/02/2014 dei proprietari della società debitrice;
- 9) Certificati di stato libero del 14/02/2014 dei proprietari della società debitrice;
- 10) Copia delle attribuzione delle rendite catastali presunte del Catasto di Pesaro del 24/02/2014 degli immobili contraddistinti al N.C.E.U. del Comune di Montecopiolo al Fg. 21 mapp.le 902 sub 1, 2, 3, 4 e 5 ed al Fg. 21 mapp.le 903 sub 1 e 2, tutte intestate ai proprietari della società debitrice;
- 11) Certificato di destinazione urbanistica del 25/02/2014 rilasciato dal Comune di Montecopiolo;
- 12) Copia della Pratica edilizia nr. 17/65;
- 13) Attestazione del Comune di Montecopiolo del 28/02/2014 e relativa al pratica di cui al Prot. 1224/73;
- 14) Copia della Pratica Edilizia nr. 46/75;
- 15) Copia della Pratica Edilizia nr. 7/76;
- 16) Copia della Richiesta Edilizia del 24/12/1979 approvata da C.E.C. il 12/09/1980;
- 17) Copia della Pratica Edilizia 40/80 e 1^ variante;
- 18) Copia della Pratica Edilizia nr. 7/81;
- 19) Copia della Pratica Edilizia nr. 11/85 e 1^ variante;
- 20) Copia della Richiesta in Sanatoria del 10/11/1986;
- 21) Copia della Pratica Edilizia nr. 30/87;
- 22) Copia della Pratica Edilizia nr. 16/88;
- 23) Copia della Pratica Edilizia nr. 42/90;

- 24) Copia della Pratica Edilizia nr. 4/93;
- 25) Copia della Pratica Edilizia nr. 15/94;
- 26) Attestazione del Comune di Montecopiolo del 28/02/2014 e relativa a Pratiche Edilizie per il Fg. 21 mapp.le 362;
- 27) Copia tavola di progetto e Nulla Osta del Comune di Montecopiolo per Prot. 1224/73 ricevuta dal
- 28) Copia della Concessione in Sanatoria del Comune di Montecopiolo del 11/06/2004 e relativa alla Richiesta in Sanatoria del 10/11/1986 (Allegato 20) ricevuta dal
- 29) Comunicazione alle parti del 14/03/2014 della data del sopralluogo;
- 30) Delega di rappresentanza all' del 19/03/2014 per le attività di sopralluogo;
- 31a) Documentazione fotografica: immobile di civile abitazione (Civico 102) ed annessi agricoli interni ed esterni;
- 31b) Documentazione fotografica: garage doppio, ricovero e recinto animali da cortile, ricovero attrezzature agricole;
- 31c) Documentazione fotografica: doppia tettoia metallica, piazzale esterno e cisterna interrata;
- 31d) Documentazione fotografica: forno lato sinistro immobile del civico 102;
- 31e) Documentazione fotografica: stalla per bovini, annessi interni ed esterni, vani tecnici esterni, concimaia;
- 31f) Documentazione fotografica: terreni in Comune di Montecopiolo Fg. 21 mapp.li 311, 315, 894, 898, 900, 902 e 903;
- 31g) Documentazione fotografica: fabbricato rurale (civico 101), porzione di ricovero attrezzature agricole, scoperto esclusivo, terreno confinante;

- 32) Planimetria con suddivisione dei beni oggetto di pignoramento in Lotto 1 e Lotto 2;
- 33) Planimetria con sovrapposizione viabilità comunale esistente su viabilità pubblica catastale;
- 34a) Scheda immobile nr. 1: immobile di civile abitazione (Civico 102) ed annessi agricoli interni ed esterni;
- 34b) Scheda immobile nr. 2: garage doppio, ricovero e recinto animali da cortile, ricovero attrezzature agricole;
- 34c) Scheda immobile nr. 3: doppia tettoia metallica, piazzale esterno e cisterna interrata;
- 34d) Scheda immobile nr. 4: forno lato sinistro immobile del civico 102;
- 34e) Scheda immobile nr.5: stalla per bovini, annessi interni ed esterni, vani tecnici esterni, concimaia;
- 34f) Schede terreni da nr. 1 a nr. 7: Comune di Montecopiolo Fg. 21 mapp.li 311, 315, 894, 898, 900, 902 e 903
- 34g) Scheda immobile e terreno nr. 6: fabbricato rurale (civico 101), porzione di ricovero attrezzature agricole, scoperto esclusivo, terreno confinante;
- 35a) Planimetrie immobile di civile abitazione (Civico 102) ed annessi agricoli interni ed esterni;
- 35b) Planimetrie garage doppio, ricovero e recinto animali da cortile, ricovero attrezzature agricole;
- 35c) Planimetria doppia tettoia metallica, piazzale esterno e cisterna interrata;
- 35d) Planimetria forno lato sinistro immobile del civico 102;
- 35e) Planimetrie stalla per bovini, annessi interni ed esterni, vani tecnici

esterni, concimaia;

35g) Planimetrie fabbricato rurale (civico 101), porzione di ricovero
attrezzature agricole;

36) Elenco sintetico ispezioni ipotecarie per le particelle di cui al Fg. 21
mapp.li :255, 311, 312, 313, 134, 362, 368, 415, 894, 898, 900, 902 e 903;

37) Ispezione ipotecaria del 18/03/2014 sui proprietari della società debitrice
e relativa alla Nota di Iscrizione n. 6772/1641 (Ipoteca legale, Art. 77
D.P.R. 602/73; Richiedente: _____);

38) Estratto da B.U.R. Regione Marche nr. 69 del 29/08/2013: Tabella valori
Agricoli Medi Prov. Pesaro e Urbino anno 2013;

39) Scheda dei valori ufficiali della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari
estratta il 17/03/2014 dal sito internet www.agenziaterritorio.it.