

TRIBUNALE DI URBINO

=====

Al Giudice Delegato Dott.sa Francesca D'Orazio.

OGGETTO:Esecuzione immobiliare N°44/2017 R.G.E.

=====

Il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni in qualità di esperto ex. Art.569 c.p.c. nominato dal G.E. Dott. Egido de Leone nell'esecuzione immobiliare in oggetto, dichiara di avere ricevuto in data 13-10-2018 l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti e inidonei;

2) descriva, previo necessario accesso e dando compiuta rappresentazione fotografica sia degli ambienti interni che di quelli esterni, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, le caratteristiche strutturali del bene, della zona ove lo stesso è collocato, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona, alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione;

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato

l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono

l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) proceda – ove necessario e previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) – ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione



o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, e, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed in particolare:

a) controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, N°380 e gli eventuali costi della stessa;

b) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

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

7) verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza – previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) – provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

8) accerti e indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali:

a) vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità;

b) formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;



c) formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) renda informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

11) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e precedendo, inoltre – previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) – all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;

12) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione di singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e, tenendo conto delle quote dei singoli proprietari, determinando i costi amministrativi (es. frazionamento) necessari alla divisione, nonché gli eventuali conguagli in denaro; in caso di rilevata e ritenuta indivisibilità esprima specifico giudizio al riguardo;

13) accerti se l'immobile sia libero o occupato ed in particolare:

a) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

b) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati di contratti di locazione;

c) qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data eventualmente fissata per il rilascio o l'eventuale pendenza del giudizio per la liberazione del bene;

d) qualora l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex



coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

14) determini il valore di mercato procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

0) PROLOGO

Sebbene gli immobili colpiti dalla presente E.I. (appezzamenti di terreno e fabbricati) siano ubicati in N°2 diversi Comuni della provincia di Pesaro-Urbino:

1) Fossombrone;

2) Sant'Ippolito;

tuttavia non è possibile suddividere il presente elaborato peritale in due capitoli indipendenti (comune per comune) perché alcuni dei cespiti situati nei due comuni di cui sopra, sono confinanti e per le loro caratteristiche intrinseche sono complementari ed indissolubilmente collegati al fine della formazione dei lotti.

1) PREMESSE

Il sottoscritto perito estimatore Ing. Paolo Piergiovanni dichiara di avere eseguito i seguenti sopralluoghi ed accessi:

-1° SOPRALLUOGO il 14-02-2019 ore 15,00 e seguenti in Comune di Sant'Ippolito presso l'edificio sito in via Peglio,1 alla presenza di:

*esecutato.

-2° SOPRALLUOGO il 22-02-2019 ore 15,00 e seguenti in Comune di Fossombrone presso l'edificio sito in via Enrico Fermi,3 (ex via S. Martino del Piano,28) alla presenza di:

*entrambi gli esecutati.

e successivamente presso l'appezzamento di terreno edificabile sito in loc. Ghilardino del Comune di Fossombrone alla presenza di:

*esecutato.



-1° ACCESSO il 15-03-2019 ore 8,30 e seguenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Ippolito alla presenza di:

*Geom. Alessandro Conti dell'Ufficio Tecnico Comunale.

-2° ACCESSO il 19-03-2019 ore 9,30 e seguenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Ippolito alla presenza di:

*Geom. Alessandro Conti dell'Ufficio Tecnico Comunale;

*Geom. Sabrina Ducci collaboratrice del sottoscritto perito estimatore.

-3° ACCESSO il 02-04-2019 ore 9,30 e seguenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Ippolito alla presenza di:

*Geom. Alessandro Conti dell'Ufficio Tecnico Comunale.

-4° ACCESSO il 05-04-2019 ore 9,30 e seguenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fossombrone alla presenza di:

*Arch. Valerio Falasconi dell'Ufficio Tecnico Comunale;

*Geom. Sefora Scarpetti dell'Ufficio Tecnico Comunale.

-5° ACCESSO il 17-04-2019 ore 9,30/10,00 e seguenti presso la tesoreria comunale del Comune di Fossombrone e successivamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fossombrone alla presenza di:

*Geom. Alberto Poggiaspalla Responsabile del Settore Urbanistica.

-3° SOPRALLUOGO il 26-04-2019 ore 15,30 e seguenti in Comune di Fossombrone presso l'edificio sito in via Enrico Fermi,3 (ex via S. Martino del Piano,28) alla presenza di:

*entrambi gli esecutati;

*Ing. Alessandro Alessandrini in qualità di coadiutore del perito estimatore per la redazione dell'A.P.E.

Successivamente il sopralluogo è proseguito alle ore 16,15 e seguenti in Comune di Sant'Ippolito presso l'edificio sito in via Peglio,1 alla presenza di:

*esecutato,

*Ing. Alessandro Alessandrini in qualità di coadiutore del perito estimatore per la redazione dell'A.P.E.;

*Dott. Agronomo Filippo Tomassoli in qualità di coadiutore del perito estimatore.

-6° ACCESSO il 08-05-2019 ore 10,00 e seguenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fossombrone alla presenza di:

*Geom. Alberto Poggiaspalla Responsabile del Settore Urbanistica.



-7° ACCESSO il 20-05-2019 ore 10,00 e seguenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fossombrone alla presenza di:

*Geom. Alberto Poggiaspalla Responsabile del Settore Urbanistica.

-4° SOPRALLUOGO il 06-06-2019 ore 9,30 e seguenti in Comune di Sant'Ippolito presso l'edificio sito in via Peglio,1 alla presenza di:

*esecutato;

*Geom. Sabrina Ducci collaboratrice del perito estimatore.

-8° ACCESSO il 23-10-2019 ore 10,45 e seguenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fossombrone alla presenza di:

*Geom. Alberto Poggiaspalla Responsabile del Settore Urbanistica.

-9° ACCESSO il 04-12-2019 ore 10,00 e seguenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fossombrone alla presenza di:

* Geom. Sefora Scarpetti dell'Ufficio Tecnico Comunale.

-1° ACCESSO il 10-12-2019 in Loc. Trazanni di Urbino presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pesaro – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino.

2) DESCRIZIONE

In base all'atto di pignoramento i beni colpiti dall'esecuzione immobiliare in oggetto sono i seguenti:

“a) della Sig.ra [nome dell'esecutata + dati anagrafici + codice fiscale + residenza], costituiti:

* per la quota di 1/3 di proprietà da:

-terreno sito in Fossombrone (PU), censito al catasto terreni del suddetto Comune al foglio 33, particella 305;

-terreno sito in Fossombrone (PU), censito al catasto terreni del suddetto Comune al foglio 33, particella 1373;

b) del Sig. [nome dell'esecutato + dati anagrafici + codice fiscale + residenza], costituiti:

* per l'intera proprietà da:

-fabbricato per attività agricole sito in Comune di Sant'Ippolito (PU), via Peglio, 1 censito al catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio 12, particella 376, sub.2, cat. D10;

-terreni siti in Comune di Fossombrone (PU), censiti al catasto terreni del suddetto Comune al Foglio 93, con le particelle 23, 138, 140, 142,



143, 146, 149, 150, 151, 153 e 158;

-terreni siti in Comune di Sant'Ippolito (PU), censiti al catasto terreni del suddetto Comune alla sezione Sant'Ippolito al foglio 12, con le particelle 363, 364, 370 e 374;

** per l'intera proprietà in regime di comunione dei beni da:*

-terreni siti in Comune di Sant'Ippolito (PU), censiti al catasto terreni del suddetto Comune alla sezione Sant'Ippolito al foglio 12, particelle 157 e 372;

** per la nuda proprietà da:*

-immobile sito in Comune di Fossombrone (PU), Loc. San Martino del Piano, 28, censito al catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio 33, particella 187, sub. 6, vani 6, piano T, cat. A/3;

-immobile sito in Comune di Fossombrone (PU), Loc. San Martino del Piano, censito al catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio 33, particella 187, sub. 7, mq. 52, cat. C/6;

**nonché per la quota di 1/3 di nuda proprietà da:*

-terreni siti in Comune di Fossombrone (PU), censiti al catasto terreni del suddetto Comune al foglio 23, con le particelle 45 e 46;

-terreni siti in Comune di Fossombrone (PU), censiti al catasto terreni del suddetto Comune al foglio 33, con le particelle 77, 1007, 1371, 1374, e 1376;

-terreni siti in Comune di Fossombrone (PU), censiti al catasto terreni del suddetto Comune al foglio 46, con le particelle 595 e 646.”

A seguito del decesso della madre dell'esecutato (usufruttuaria di alcuni beni colpiti dalla presente Esecuzione Immobiliare) avvenuta a Fossombrone il 23-06-2019 come risulta dall'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Morte rilasciato dall'ufficio dello Stato Civile del Comune di Fossombrone in data 18-07-2019 (ALLEGATO 1) ed alle successive pratiche di riunione dell'usufrutto autorizzate dalla S.V. Ill.ma in data 23-09-2019 in base alla richiesta del 26-07-2019 presentata dal sottoscritto perito estimatore; i beni di proprietà dell'esecutato (per intero e per la quota-parte di 1/3) che nell'atto di pignoramento erano colpiti dalla presente esecuzione immobiliare solo per la “nuda proprietà”, sono colpiti per la “completa proprietà”: per intero e per la quota-parte di 1/3, ove del caso.



Gli stessi beni immobili descritti nell'atto di pignoramento sono meglio e più dettagliatamente individuati catastalmente e descritti come segue.

U.I.1-Fabbricato ex agricolo.

Fabbricato ex agricolo sito in Comune di Sant'Ippolito in via Peglio,1 che al momento dell'assunzione dell'incarico da parte del sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni era riportato nel Catasto Terreni del Comune di Sant'Ippolito sul Foglio N°12 particella N°376 (ALLEGATO 2) mentre nel Catasto Fabbricati, così come risultava dalla visura per soggetto (ALLEGATO 3), era identificato come: Foglio N°12, particella N°376, sub.2, categoria D/10, rendita catastale 2.293,62 €, ed era riportato sulla planimetria Prot. N°PS0024149 del 09-04-2018 (ALLEGATO 4).

Il fabbricato ex agricolo ed il relativo terreno di agiamento risulta affittato alla società "Società Agricola Poggiolivo s.s." con contratto del Notaio Dott.sa Annunziata Morico di Fano del 04-04-2016 valido per 25 anni con decorrenza dal 04-04-2016 e scadenza al 10-11-2041 registrato il 05-04-2016 al N°2009/1T e trascritto ad Urbino il 05-04-2016 Registro Generale N°1770 e Registro Particolare N°1341 (ALLEGATO 5); il canone di affitto annuale per l'edificio di cui sopra e per i terreni agricoli che verranno descritti in seguito è stato fissato in 1.000,00 €.

Nel lato ovest del fabbricato si trova un esteso appezzamento di terreno impiantato ad uliveto e piccolo vigneto ubicati in Comune di Fossombrone (FOTO 1) e dei quali verrà fatta una dettagliata descrizione nella relazione tecnica del coadiutore Dott. Agronomo Filippo Tomassoli. (ALL. 13)

Il fabbricato è a due piani (primo piano sottostrada e piano terra) di antica costruzione formato da più corpi di fabbrica accostati tra loro aventi le strutture portanti costituite da pareti in muratura di mattoni pieni con paramenti esterni in parte in mattoni a faccia vista ed in parte intonacati; la copertura è a due falde con manto di copertura in coppi, le grondaie ed i discendenti sono in lamiera verniciata, le finestre sono in legno con sportelloni in legno, tutti i portoni esterni sono in legno (FOTO 2-3-4-5), il piano terra è stato adibito a ristorante oltre a N°2 camere con bagno per attività agrituristica.

A seguito dell'autorizzazione del G.E. Dott. Egidio de Leone il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni ha effettuato l'aggiornamento catastale in base al



quale, a causa della perdita dei requisiti di “ruralità” da parte dell’esecutato, dall’unità immobiliare originaria ne sono scaturite N°4 così come risulta dalla ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione Prot. N°PS0050013 del 01-08-2019 (ALLEGATO 6), che sono riportate sull’elaborato planimetrico (ALLEGATO 7) e nel relativo elenco dei subalterni (ALLEGATO 8).

Di conseguenza il sottoscritto Ing. Paolo Pergiovanni procederà alla descrizione e stima delle N°4 unità immobiliari derivate, singolarmente ed indipendentemente l’una dall’altra che di seguito verranno definite come:

U.I.1.1, U.I.1.2, U.I.1.3 ed U.I.1.4; unità immobiliari che essendo derivate da quella affittata alla “Società Agricola Poggioverde s.s.”, sono a loro volta affittate alla stessa società in base al contratto d’affitto del 04-04-2016 (ALLEGATO 5).

U.I.1.1-Locale di deposito (ex U.I.1/parte).

Porzione al primo piano sottostrada di un fabbricato ex agricolo di antica costruzione in muratura di mattoni pieni sito in Comune di Sant’Ippolito in via Peglio,1 a pianta rettangolare e di notevoli dimensioni riportato nel Catasto Terreni del Comune di Sant’Ippolito sul Foglio N°12 particella N°376 (ALLEGATO 2).

Nel Catasto Fabbricati, così come risulta dalla ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione Prot. N°PS0050013 del 01-08-2019 (ALLEGATO 6), la porzione di fabbricato al primo piano sottostrada è censita come Foglio N°12, particella N°376, sub. 3, via Peglio 1, p. S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 270 mq., superficie catastale 338 mq., rendita catastale 418,33 €; infine tale unità immobiliare è riportata sulla planimetria catastale Prot. N°PS0050013 del 01-08-2019 (ALLEGATO 9); di proprietà dell’esecutato per intero.

Questa unità immobiliare è costituita da un insieme di ambienti adibiti a magazzini che originariamente erano le stalle, la cantina ed i locali di magazzino, deposito e ricovero attrezzi agricoli dell’edificio rurale originario.

Nel lato nord-ovest del fabbricato, attraverso una breve scala esterna in muratura “a scendere”, si raggiunge una loggia con copertura in legno adibita a deposito nella quale si trova un forno in muratura (FOTO 6-7-8) tipico delle case rurali della campagna marchigiana.

Nel lato sud-ovest vi è un ampio locale adibito a ricovero attrezzi (ex stalla)



dotato di portone in legno a due ante con sopra luce e N°4 finestrotti, il pavimento è in mattoni, le pareti sono al rustico, il soffitto è costituito dall'intradosso del solaio in travetti di acciaio e voltine in laterizio (FOTO 9-10-11); l'impianto elettrico e di illuminazione è assente.

A fianco, più verso sud, si trova un altro ampio locale adibito a ricovero attrezzi dotato di un cancello a due ante realizzato con tavolette in legno, a fianco del cancello vi è un finestrotto, le pareti sono al rustico, nel soffitto le travi principali in legno ed i "murali" in legno e le "pianelle" in laterizio sono in vista, il pavimento è in mattoni (FOTO 12-13-14); l'impianto elettrico e di illuminazione è assente.

Ancora più verso sud, attraverso una porta in legno situata sotto la scala esterna che conduce al piano superiore, si accede a tre locali che originariamente erano adibiti a cantina, le pareti di tutti i locali sono al rustico mentre i soffitti (parte con travi legno e parte con tavelloni in laterizio) sono in vista, i pavimenti sono in battuto di cemento ed in mattoni, i tre locali hanno altezze utili diverse e sono dotati di un impianto elettrico e di illuminazione essenziale; nel terzo locale (prospiciente l'altro lato dell'edificio esposto verso nord-est) vi è un grande camino a legna, una scala interna che conduce al piano superiore ed un finestrotto nella parete esterna (FOTO da 15 a 22).

All'estremità sud si trova un altro ampio locale adibito a magazzino dotato di portone in legno con a fianco un finestrotto, pareti al rustico, soffitto costituito da un solaio in travetti di acciaio e voltine in laterizio, pavimento in mattoni ed impianto elettrico e di illuminazione essenziali costituiti da fili volanti (FOTO da 23 a 26).

Nel lato nord est vi è un ampio locale adibito a magazzino con accesso attraverso un portoncino in legno a due ante a fianco del quale si trova una finestra con infisso in legno e sportelloni esterni in legno, le pareti sono al rustico, il soffitto è in travetti in acciaio con voltine in laterizio intonacati, il pavimento è in battuto di cemento (FOTO 27-28-29-30); l'impianto elettrico e di illuminazione è assente.

Al centro del lato nord-est si trova un locale di deposito (che era stato adibito allo stoccaggio dell'olio d'oliva) con accesso attraverso un portoncino in legno a due ante di vetusta fattura con a fianco una finestra con infisso in legno dotato di vetro-camera e sportelloni esterni in legno, il pavimento è in



battuto di cemento, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

All'interno del locale vi è un servizio igienico con finestrotto in legno dotato di vetro-camera e portellone esterno in legno; il servizio igienico, privo di porta, è dotato di tazza WC, lavabo a colonna, e doccia a pavimento; il pavimento è in battuto di cemento, le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate, in corrispondenza della doccia la pittura delle pareti è del tipo lavabile; l'impianto elettrico e di illuminazione è del tipo sottotraccia. (FOTO da 31 a 38).

Nell'estremità nord vi è un capanno adibito a ricovero attrezzi privo di portone, copertura inclinata ad una falda costituita da un insieme di travi in legno (principali e secondarie) e tavelloni in laterizio, pareti al rustico, pavimento in terra battuta e privo di impianto elettrico e di illuminazione (FOTO 39-40).

In continuità con il capanno di cui sopra vi è un altro capanno costituito da una struttura estremamente precaria con pilastri in legno, copertura in travi e tavole in legno con pannelli di lamiera zincata ondulata e pannelli di fibra di vetro ondulata, pavimento in terra battuta e privo di impianto elettrico e di illuminazione (FOTO 41-42-43).

Al momento dei sopralluoghi i locali sono risultati liberi, affittati alla "Società Agricola Poggioverde s.s." in base al contratto d'affitto del 04-04-2016 (ALLEGATO 5), ed occupati da materiali, attrezzature e macchinari agricoli tra cui anche un trattore a cingoli.

Tutti i locali del primo piano sottostrada si trovano in una stato di manutenzione che, a seconda dei singoli ambienti, varia da pessimo a mediocre.

U.I.1.2 - Abitazione di tipo civile (ex U.I.1/parte).

Porzione al primo piano sottostrada ed al piano terra, oltre al relativo scoperto esclusivo, di un fabbricato ex agricolo di antica costruzione in muratura di mattoni pieni sito in Comune di Sant'Ippolito in via Peglio,1 a pianta rettangolare e di notevoli dimensioni riportato nel Catasto Terreni del Comune di Sant'Ippolito sul Foglio N°12 particella N°376 (ALLEGATO 2) mentre nel Catasto Fabbricati, così come risulta dalla ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione Prot. N°PS0050013 del 01-08-2019 (ALLEGATO 6) è censito



come Foglio N°12, particella N°376, sub. 4, via Peglio 1, p. S1-T, categoria A/2, classe 1, consistenza 13,5 vani, superficie catastale 379 mq., rendita catastale 766,94 €; infine tale unità immobiliare è riportata sulla planimetria catastale Prot. N°PS0050013 del 01-08-2019 (ALLEGATO 10); di proprietà dell'esecutato per intero.

Il piano terra del fabbricato recentemente era stato adibito a ristorante di tipo agriturismo con cucina, N°2 camere con bagno e servizi.

Dal fronte del fabbricato (lato sud-est), attraverso un portoncino in legno a due ante con sopra luce (FOTO 44) si accede ad un ampio locale adibito a sala-bar con soffitto inclinato a tetto” con travi in legno, “pacchette” in legno e “pianelle” in laterizio a vista, nel locale si trova il bancone-bar in muratura ed un grande camino a legna, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori caldi ed il pavimento è in cotto, le finestre sono in legno con vetro-camera e sono dotate di sportelloni esterni in legno (FOTO 45-46-47).

Attraverso una porta priva di infisso situata a sinistra del camino a legna si accede ad una ampia sala da pranzo dotata di stufa a legna ed un apparecchio scaldante elettrico installato sotto una finestra (FOTO da 48 a 52), sala che a sua volta è collegata tramite una grande apertura ad una seconda sala da pranzo nella quale si trova un altro camino a legna, un apparecchio scaldante elettrico ed un'altra stufa a legna (FOTO 53-54-55), da questa seconda sala da pranzo si può accedere ad una scala esterna situata nel lato sud-ovest del fabbricato che conduce allo scoperto sul lato sud-ovest; tutte le finiture delle due sale da pranzo (comprese le finestre e gli sportelloni esterni) sono dello stesso tipo di quelle già descritte per la sala-bar.

In prossimità del bancone della sala-bar si trova un servizio igienico con antibagno privo di entrambe le porte, il pavimento è in mattonelle di ceramica come anche il rivestimento delle pareti, il bagno è attrezzato con tazza wc e N°2 lavabi, la finestra è in legno con vetro-camera e sportelloni in legno (FOTO da 56 a 60).

In prossimità dell'antibagno, attraverso una porta priva di infisso si accede ad un disimpegno con pavimento in mattonelle di monocottura simil-cotto nel quale si trova un altro servizio igienico cieco (anch'esso privo di porta) dotato di tazza wc e lavabo, avente il pavimento ed il rivestimento in mattonelle di ceramica (FOTO 61-62-63).



Nel disimpegno vi è una scala dotata di ringhiera metallica che conduce ad uno dei locali situati nel sottostante primo piano sottostrada che costituiscono l'unità immobiliare già precedentemente descritta ed identificata con la sigla U.I.1.1 (FOTO 64-65).

Dal corridoio si accede ad una camera da letto (anch'essa priva di porta) con pavimento in mattonelle di monocottura e soffitto "a tetto" con travi in legno, "murali" in legno e "pianelle" in laterizio a vista; due pareti in muratura di mattoni a faccia vista e due pareti intonacate e tinteggiate, finestra in legno con vetro-camera e sportelloni in legno; dotata di un apparecchio scaldante elettrico situato in prossimità della porta d'ingresso e split per il raffrescamento estivo (FOTO 66-67-68).

All'interno della camera si trova un bagno cieco con pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica, dotato di tazza wc, lavabo a colonna e doccia a pavimento ma privo di bidet (FOTO 69-70).

In fondo al disimpegno vi è una seconda camera da letto con pavimento in mattonelle di monocottura e soffitto "a tetto" con travi in legno, "murali" in legno e "pianelle" in laterizio a vista, pareti intonacate e tinteggiate, finestra in legno con vetro-camera e sportelloni in legno; dotata di un apparecchio scaldante elettrico situato a fianco della porta del bagno e split per il raffrescamento estivo (FOTO 71-72-73).

All'interno della camera si trova un bagno dotato di finestra con pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica, completo di tazza wc, bidet, lavabo a colonna e box doccia in muratura (FOTO 74-75).

In prossimità dell'ingresso alla seconda camera da letto sopra descritta vi è una porta priva di infisso attraverso la quale si accede alla seconda sala da pranzo (FOTO 54).

Dalla sala da pranzo, attraverso una porta priva di infisso (FOTO 54), si accede ad un disimpegno nel quale da un lato si trova un vano con il quadro elettrico (FOTO 76) e dal lato opposto si trova la porta a due ante della cucina dell'ex attività agrituristica (FOTO 77).

La cucina ha il pavimento in mattonelle chiare di monocottura ed il rivestimento in mattonelle di ceramica, il soffitto è inclinato "a tetto" con le travi in legno e le "pianelle" in laterizio in vista (FOTO 78-79-80); nella cucina vi è una porta-finestra in legno con sportelloni in legno attraverso la



quale si accede ad una scala esterna avente il pianerottolo e gli scalini in mattoni che conduce allo scoperto esclusivo (FOTO 81-82-83).

Nel disimpegno vi è un'altra porta (in legno tamburato e verniciato di bianco) che conduce alla cucina (FOTO 84).

In fondo al disimpegno, a destra si trova un locale destinato a dispensa (che al momento dei sopralluoghi era adibito a camera da letto con un letto a castello) con porta in legno tamburato verniciata di bianco, soffitto “a tetto” a due falde con travi in legno e “pianelle” in laterizio a vista, pavimento in mattonelle di monocottura simil-cotto, pareti intonacate e tinteggiate, finestra in legno con vetro-camera e sportelloni esterni in legno (FOTO 85-86-87).

Al centro del disimpegno vi è un bagno con un vano che funge da antibagno nel quale si trova uno scaldabagno a gas, la porta è in legno tamburato verniciata di bianco (FOTO 88-89).

Il soffitto è “a tetto” a due falde con travi in legno e “pianelle” in laterizio a vista, il pavimento ed il rivestimento sono in mattonelle di ceramica, il bagno è completo di tazza wc, bidet, lavabo a colonna e vasca; la finestra è in legno con vetro-camera e sportelloni esterni in legno (FOTO 90-91-92).

A sinistra del disimpegno si trova un ambiente destinato a magazzino ma adibito a camera da letto con porta in legno tamburato verniciata di bianco, soffitto “a tetto” a due falde con travi in legno e “pianelle” in laterizio a vista, pavimento in mattonelle di monocottura simil-cotto, pareti intonacate e tinteggiate, due finestre in legno con vetro-camera e sportelloni esterni in legno, una stufa a legna tipo “cucina economica” ed un apparecchio di riscaldamento elettrico situato sotto una finestra ed uno split per il raffrescamento estivo (FOTO 93-94-95).

L'impianto elettrico è prevalentemente del tipo sottotraccia tranne che nella cucina dove è realizzato con canaline esterne, le pareti sono intonacate e tinteggiate salvo quelle lasciate in mattoni a faccia-vista in una delle camere da letto, nei soffitti le travi in legno principali e secondarie del solaio di copertura sono in vista, manca completamente l'impianto termico che nelle sale da pranzo è sostituito da N°2 camini a legna e da N°2 stufe a legna oltre a degli apparecchi elettrici mentre negli altri ambienti vi sono delle stufe a legna e degli apparecchi elettrici; in alcuni locali vi sono degli split per il raffrescamento estivo; in molte porte interne mancano gli infissi.



Al momento dei sopralluoghi i locali sono risultati liberi, affittati alla “Società Agricola Poggioverde s.s.” in base al contratto d’affitto del 04-04-2016 (ALLEGATO 5), ed occupati da materiali, mobili e suppellettili.

Tutti i locali del piano terra si trovano in una stato di manutenzione che, a seconda dei singoli ambienti, varia da normale a mediocre.

Attorno al fabbricato si trova un ampio scoperto adibito a piazzale di manovra, parcheggio e prato dove vi sono arbusti ornamentali ed alcune piante di ulivo e da frutto (FOTO 2-3-4-5-96-97); la superficie catastale dell’area di agiamento rappresentata dal mappale N°376 del Foglio N°12 (ALLEGATO 81) è di 3.889 mq, che si riduce a 3.467 mq. dopo avere detratto le superfici delle costruzioni ivi presenti al momento dei sopralluoghi.

U.I.1.3 - Locale di deposito (ex U.I.1/parte).

Piccolo capanno in muratura sito in Comune di Sant’Ippolito in via Peglio,1 a pianta rettangolare di modeste dimensioni riportato nel Catasto Terreni del Comune di Sant’Ippolito sul Foglio N°12 particella N°376 (ALLEGATO 2) mentre nel Catasto Fabbricati, così come risulta dalla ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione Prot. N°PS0050013 del 01-08-2019 (ALLEGATO 6) è censito come Foglio N°12, particella N°376, sub. 5, via Peglio 1, p. T, categoria C/2, classe 2, consistenza 37 mq., superficie catastale 45 mq., rendita catastale 57,33 €; infine tale unità immobiliare è riportata sulla planimetria catastale Prot. N°PS0050013 del 01-08-2019 (ALLEGATO 11); di proprietà dell’esecutato per intero.

Il capanno è ubicato nelle immediate vicinanze dell’edificio principale precedentemente descritto (FOTO 98) ed è a pianta pressoché quadrata, le strutture portanti sono costituite dalle pareti perimetrali in muratura di mattoni pieni con paramento esterno a faccia vista, la copertura è a due falde con travi principali in legno, “pacchette” in legno e “pianelle” in laterizio, il manto di copertura è in coppi con grondaia in lamiera zincata nel solo lato nord-est; nel lato sud-est vi è un grande cancello in legno a due ante ad uso portone, nel lato nord-est si trova una porta per passo d’uomo con infisso in legno ad una anta mentre nel lato sud-ovest si trova una finestra priva di infisso ma dotata di inferriata metallica e sportelloni esterni in legno, il pavimento è in terra battuta; nel locale l’impianto elettrico è essenziale.

Al momento dei sopralluoghi il locale è risultato libero, affittato alla “Società



Agricola Poggioverde s.s.” in base al contratto d’affitto del 04-04-2016 (ALLEGATO 5), ma occupato da materiali, attrezzature e da una autovettura. Lo stato di manutenzione è mediocre (FOTO 99-100-101).

U.I.1.4 – Stalla (ex U.I.1/parte).

Tettoia e piccolo box in legno di precaria fattura sito in Comune di Sant’Ippolito in via Peglio,1 a pianta rettangolare riportata nel Catasto Terreni del Comune di Sant’Ippolito sul Foglio N°12 particella N°376 (ALLEGATO 2) mentre nel Catasto Fabbricati, così come risulta dalla ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione Prot. N°PS0050013 del 01-08-2019 (ALLEGATO 6) è censita come Foglio N°12, particella N°376, sub. 6, via Peglio 1, p. T, categoria C/6, classe U, consistenza 8 mq., superficie catastale 12 mq., rendita catastale 12,39 €; infine tale unità immobiliare è riportata sulla planimetria catastale Prot. N°PS0050013 del 01-08-2019 (ALLEGATO 12); di proprietà dell’esecutato per intero.

La tettoia è situata nello scoperto dell’edificio principale precedentemente descritto ed a breve distanza da esso (FOTO 102), le strutture (tutti materiali di recupero) sono costituite da un insieme di pilastri in legno di diversa tipologia e forma (addirittura alcuni pilastri sono costituiti dal tronco vivo di alcuni alberi ai quali è inchiodata la copertura), la copertura ad una sola falda inclinata è formata da un insieme di travi in legno di recupero sulle quali sono posate delle lastre di lamiera ondulata e delle lastre ondulate traslucide, il “box per cavallo” è ricavato nell’angolo ovest della tettoia ed ha le pareti costituita da tavoloni in legno posati “di coltello” gli uni sugli altri; la tettoia è priva qualsiasi tipo di impianto.

La tettoia e la stalla sono risultati liberi, affittati alla “Società Agricola Poggioverde s.s.” in base al contratto d’affitto del 04-04-2016 (ALLEGATO 5), ma occupati da materiali, attrezzature e macchinari agricoli e si trovano in condizioni estremamente precarie (FOTO da 103 a 109).

T.1 - Terreni.

Appezamenti di terreno siti in Comune di Sant’Ippolito e riportati nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°12, particelle N°363-364-370-374 (ALLEGATO 2), meglio classificati come segue nella visura per soggetto (ALLEGATO 3):

-Foglio N°12, particella N°363, Qualità bosco misto, Classe unica, Superficie



2.699 mq., Reddito dominicale 4,18 €, Reddito agrario 0,70 €;

-Foglio N°12, particella N°364, Qualità seminativo, Classe 4, Superficie 4.122 mq., Reddito dominicale 9,58 €, Reddito agrario 8,52 €;

-Foglio N°12, particella N°370, Qualità seminativo, Classe 4, Superficie 476 mq., Reddito dominicale 1,11 €, Reddito agrario 0,98 €;

-Foglio N°12, particella N°374, Qualità seminativo, Classe 4, Superficie 673 mq., Reddito dominicale 1,56 €, Reddito agrario 1,39 €.

Tutti gli appezzamenti di cui sopra sono di proprietà dell'esecutato per intero e sono affittati alla "Società Agricola Poggioverde s.s." in base al contratto d'affitto del 04-04-2016 (ALLEGATO 5).

L'esecutato è proprietario anche della particella N°158 che non è stata colpita dalla presente Esecuzione Immobiliare.

In caso di vendita dei terreni circostanti colpiti dalla presente esecuzione Immobiliare, la particella N°158 non rimarrà interclusa perché servita dal tratturo indicato con doppia linea tratteggiata sul Foglio N°12: in parte lungo la linea di confine tra le particelle N°158 e N°363 ed in parte solo sulla particella N°363 fino a collegarsi ad altri tratturi indicati sulle particelle limitrofe che comunque costituiscono delle servitù a favore della particella N°158.

Tutti gli appezzamenti di terreno sopra elencati si trovano in prossimità dell'edificio ex rurale già precedentemente descritto ed identificato come U.I.1.1 ed U.I.1.2 (FOTO 110-111-112) mentre per la descrizione delle colture in atto si rimanda alla relazione del coadiutore Dott. Agronomo Filippo Tomassoli (ALLEGATI 13-13.1-13.2-13.3-13.4.13.5-13.6-13.7).

Su parte di questi appezzamenti di terreno (mappali N°364/p-370/P) si trova un piccolo laghetto artificiale (FOTO 113-114-115) utilizzato per l'irrigazione dell'uliveto (colpito anch'esso dalla Esecuzione Immobiliare in oggetto) situato nei terreni confinanti ubicati più a valle, siti in Comune di Fossombrone e riportati in Catasto sul Foglio N°93.

A seguito di una richiesta inviata dal sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni alla Regione Marche – Servizio Tutela Gestione ed Assetto del Territorio – P.F. Tutela del territorio di Pesaro /Urbino in merito alla regolarità del laghetto d'irrigazione, è emerso che *"....dal Data-Base di questa P.F., il lago in oggetto non è stato rinvenuto...."* così come contenuto nella risposta Prot.



N°0786823/25/06/2019 del 25-06-2019 (ALLEGATO 14).

Pertanto nella valutazione di stima non si terrà conto della presenza del laghetto che, siccome non regolare, dovrà essere svuotato e smantellato.

T.2 - Terreni

Appezamenti di terreno siti in Comune di Sant'Ippolito e riportati nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°12, particelle N°157-372 (ALLEGATO 2), meglio classificati come segue nella visura per soggetto (ALLEGATO 3):

-Foglio N°12, particella N°157

Porzione AA, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie 250 mq., Reddito dominicale 0,90 €, Reddito agrario 0,90 €;

Porzione AB, Qualità prato arborato, Classe 3, Superficie 1.013 mq., Reddito dominicale 1,31 €, Reddito agrario 0,94 €;

-Foglio N°12, particella N°372, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie 69 mq., Reddito dominicale 0,25 €, Reddito agrario 0,25 €.

Tutti gli appezzamenti di cui sopra sono di proprietà per intero di entrambi gli esecutati in regime di comunione dei beni, liberi e non affittati ad alcuno.

Anche questi appezzamenti di terreno si trovano in prossimità dell'edificio ex rurale già precedentemente descritto ed identificato come U.I.1.1 ed U.I.1.2 (FOTO 110-111-112) mentre per la descrizione delle colture in atto si rimanda alla relazione del coadiutore Dott. Agronomo Filippo Tomassoli (ALLEGATI 13-13.1-13.2-13.3-11.4-13.5-13.6-13.7).

T.3 - Terreni

Appezamenti di terreno siti in Comune di Fossombrone e riportati nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°93, particelle N°23-138-140-142-143-146-149-150-151-153-**158** (ALLEGATO 15); si precisa che quest'ultima particella (158) non esiste e pertanto è stata inserita erroneamente nell'atto di pignoramento; gli appezzamenti di terreno di cui sopra sono meglio classificati come segue nella visura per soggetto (ALLEGATO 16):

-Foglio N°93, Particella N°23, Qualità uliveto, Classe 2, Superficie 20.775 mq., Reddito dominicale 48,28 €, Reddito agrario 32,19 €;

-Foglio N°93, Particella N°138,

Porzione AA, Qualità bosco misto, Classe 1, Superficie 5.079 mq., Reddito dominicale 6,56 €, Reddito agrario 1,31 €;



Porzione AB, Qualità uliveto, Classe 2, Superficie 302 mq., Reddito dominicale 0,70 €, Reddito agrario 0,47 €;
-Foglio N°93, Particella N°140,
Porzione AA, Qualità uliveto, Classe 2, Superficie 5.128 mq., Reddito dominicale 11,92 €, Reddito agrario 7,95 €;
Porzione AB, Qualità bosco misto, Classe 1, Superficie 2.628 mq., Reddito dominicale 3,39 €, Reddito agrario 0,68 €;
-Foglio N°93, Particella N°142, Qualità seminativo, Classe 4, Superficie 156 mq., Reddito dominicale 0,32 €, Reddito agrario 0,32 €;
-Foglio N°93, Particella N°143, Qualità uliveto, Classe 2, Superficie 290 mq., Reddito dominicale 0,67 €, Reddito agrario 0,45 €;
-Foglio N°93, Particella N°146, Qualità incolto produttivo, Classe unica, Superficie 3.518 mq., Reddito dominicale 0,36 €, Reddito agrario 0,18 €;
-Foglio N°93, Particella N°149, Qualità uliveto, Classe 2, Superficie 2.375 mq., Reddito dominicale 5,52 €, Reddito agrario 3,68 €;
-Foglio N°93, Particella N°150, Qualità bosco misto, Classe 1, Superficie 43 mq., Reddito dominicale 0,06 €, Reddito agrario 0,01 €;
-Foglio N°93, Particella N°151, Qualità uliveto, Classe 2, Superficie 87 mq., Reddito dominicale 0,20 €, Reddito agrario 0,13 €;
-Foglio N°93, Particella N°153,
Porzione AA, Qualità prato, Classe 3, Superficie 1.401 mq., Reddito dominicale 0,94 €, Reddito agrario 0,43 €;
Porzione AB, Qualità uliveto, Classe 2, Superficie 5.644 mq., Reddito dominicale 13,12 €, Reddito agrario 8,74 €;
-Foglio N°93, Particella N°158 (questa particella non esiste e pertanto è stata inserita erroneamente nell'atto di pignoramento).

Tutti gli appezzamenti di cui sopra sono di proprietà dell'esecutato per intero e sono affittati alla "Società Agricola Poggioverde s.s." in base al contratto d'affitto del 04-04-2016 (ALLEGATO 5).

Il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni fa presente che tra le particelle contenute nell'atto di pignoramento vi è anche la particella N°158 del Foglio N°93 del Comune di Fossombrone, particella che tuttavia NON ESISTE, e pertanto non può essere stimata; comunque nel prosieguo dell'elaborato peritale verrà sempre riportata ma indicata tra parentesi: (158).



L'errore a parere del sottoscritto potrebbe essere stato causato dal fatto che l'esecutato è proprietario della particella N°158 del Foglio N°12 di Sant'Ippolito che tuttavia non è stata inserita nell'elenco dei beni pignorati siti in Comune di Sant'Ippolito.

Questi appezzamenti di terreno si trovano a valle (in direzione sud-ovest) dell'edificio ex rurale già precedentemente descritto ed identificato come U.I.1.1 ed U.I.1.2 (FOTO da 116 a 125) e su di essi è impiantato un uliveto attrezzato con un impianto di irrigazione ed un piccolo vigneto la descrizione dettagliata dei quali è contenuta nella relazione del coadiutore Dott. Agronomo Filippo Tomassoli alla quale si rimanda (ALLEGATI 13-13.1-13.2-13.3-13.4-13.5-13.6-13.7).

L'edificio principale, gli accessori e tutti gli appezzamenti di terreno compreso l'oliveto, il piccolo vigneto ed il laghetto artificiale sono contigui e confinanti sebbene ubicati in due comuni diversi:

- Comune di Sant'Ippolito (fabbricati, terreni circostanti e laghetto artificiale);
- Comune di Fossombrone (uliveto + piccolo vigneto).

Pertanto al fine di consentire una migliore visione d'insieme che possa rendere più facilmente percepibile la reale consistenza dei beni pignorati, il sottoscritto perito estimatore ha realizzato un "assemblaggio" degli stralci del Foglio N°12 di Sant'Ippolito e del Foglio N°93 di Fossombrone (ALLEGATO 17) sul quale sono evidenziati gli appezzamenti di terreno colpiti dalla Esecuzione Immobiliare in oggetto, infine si produce una fotografia satellitare dell'insieme (ALLEGATO 18) dove sono chiaramente evidenti: il fabbricato principale, gli accessori, l'oliveto ed il laghetto artificiale, il piccolo vigneto oltre alle strade di accesso.

Il fabbricato ex agricolo ed i relativi accessori U.I.1.1, U.I.1.2, U.I.1.3 ed U.I.1.4 e gli appezzamenti di terreno limitrofi T.1, T.2 e T.3 di cui sopra, si trovano a circa 5,0 km. di distanza dal capoluogo di Sant'Ippolito (di cui circa 1,5 km. su strada non asfaltata) dove vi sono tutti i servizi essenziali (uffici pubblici comunali, scuola di primo grado, negozi di ogni tipo, ambulatorio e farmacia).

A sua volta il capoluogo di Sant'Ippolito dista:

- 7 km. dal capoluogo di Fossombrone;
- 26 km. dal capoluogo di Urbino;



- 23 km. dalla città di Fano;
- 21 km. dal casello dell'Autostrada A14.

U.I.2 - Alloggio di civile abitazione.

Alloggio sito in Comune di Fossombrone in via Enrico Fermi,3 (ex loc. San Martino del Piano,28) riportato nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°33 particella N°187 (ALLEGATO 19) mentre nel Catasto Fabbricati di Fossombrone, così come risulta dalla visura per soggetto (ALLEGATO 16), è identificato come: Foglio N°33, particella N°187, sub.6, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6, superficie catastale totale 149 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 149 mq., rendita catastale 325,37 €, piano T, ed è riportato sulla planimetria Prot. N°PS0023766 del 05-04-2018 (ALLEGATO 20); la superficie complessiva della particella N°187 è di 1.022 mq. (ALLEGATO 82) che si riduce a 790 mq. dopo avere detratto l'area di sedime delle costruzioni ivi attualmente presenti e che deve essere ridotta ad 1/3 perché di competenza dell'edificio dove si trovano altre unità immobiliari di altri proprietari.

Originariamente la proprietà dell'alloggio era dell'esecutato per intero per la sola nuda proprietà, tuttavia a seguito della riunione di usufrutto nella visura per soggetto aggiornata la proprietà dell'alloggio è per intero dell'esecutato (ALLEGATO 21).

L'immobile consiste in un alloggio al piano terra di un fabbricato a tre piani (piano terra, piano primo e piano secondo) a pianta quasi rettangolare con i paramenti esterni intonacati e tinteggiati e copertura a padiglione (FOTO 126-127).

Il portoncino d'ingresso è in alluminio anodizzato e vetro (FOTO 128-129) dal quale si accede ad un piccolo ingresso con pavimento in mattonelle di ceramica ed alla cucina con pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica (FOTO 130).

Dalla cucina, attraverso una porta in legno a due bugne verniciata di bianco si raggiunge un locale adibito a deposito avente il pavimento in mattonelle di ceramica e finestra con infisso in legno con vetro semplice (FOTO 131-132-133-134).

Attraverso una breve scala costituita da N°5 gradini (FOTO 135-136) si scende in un locale adibito a lavanderia avente il soffitto "a tetto" con travi



principali e secondarie in legno e “pianelle” in laterizio (FOTO 137-138-139); quest’ultimo ambiente fa parte del fabbricato adiacente (che nell’atto di pignoramento è definito come “capanno”) e che di seguito è definito U.I.3.

Dall’ingresso, attraverso una apertura ad arco (FOTO 140) si entra nel soggiorno avente il pavimento in mattonelle di ceramica e nel quale nella parete di fondo (opposta alla finestra) si trova un caminetto a legna (FOTO 141-142-143).

Dal soggiorno (FOTO 144) si accede ad un disimpegno (FOTO 145) nel quale si trova il bagno, completo di: tazza wc, bidet, lavabo a colonna e vasca, inoltre nel bagno è installata la caldaia murale alimentata a gas metano (FOTO da 146 a 149), il pavimento ed il rivestimento sono in mattonelle di ceramica.

Dal disimpegno (FOTO 150-151-152) si accede a due camere da letto aventi i pavimenti in mattonelle di ceramica e le finestre in legno con vetro semplice (FOTO da 153 a 159).

Sempre dal disimpegno si accede ad un ripostiglio (FOTO 160-161) con il pavimento in ceramica.

Le pareti ed i soffitti dell’alloggio sono intonacati e tinteggiati con vari colori, le finestre sono in legno con vetro semplice e tapparelle avvolgibili in P.V.C. le porte interne sono in legno in parte a due bugne verniciate di bianco ed in parte sono tamburate in legno, l’impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l’impianto termico è costituito da una caldaia murale installata nel bagno ed alimentata a gas metano, i corpi scaldanti sono costituiti da ventilconvettori.

Al momento dei sopralluoghi l’alloggio è risultato occupato dagli esecutati.

Lo stato di manutenzione è buono salvo il normale deterioramento d’uso.

U.I.3 - Capanno.

Accessorio sito in Comune di Fossombrone in via Enrico Fermi, (ex loc. San Martino del Piano) riportato nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°33 particella N°187 (ALLEGATO 19) mentre nel Catasto Fabbricati di Fossombrone, così come risulta dalla visura per soggetto (ALLEGATO 16), è identificato come: Foglio N°33, particella N°187, sub.7, categoria C/6, Classe 1, consistenza 83 mq., superficie catastale totale 61 mq., rendita catastale 162,89 €, piano T, ed è riportato sulla planimetria Prot. N°PS0023767 del 05-04-2018 (ALLEGATO 22); originariamente di proprietà dell’esecutato per intero per la sola nuda proprietà, tuttavia a seguito della



riunione di usufrutto nella visura per soggetto aggiornata la proprietà del capanno risulta per intero dell'esecutato (ALLEGATO 21).

L'immobile consiste in un capanno ad un solo piano a pianta rettangolare addossato al lato sud-est del fabbricato nel quale si trova l'alloggio al piano terra U.I.2 già descritto; le strutture portanti sono costituite dalle pareti perimetrali in muratura compòsita (parte in mattoni pieni, parte in mattoni semipieni tipo doppio UNI, parte in mattoni forati e parte in pietra), la copertura è costituita da un insieme di travi principali e secondarie in legno, il manto di copertura è in lastre di lamiera ondulata (FOTO 162-163).

La porta di accesso, che si trova lungo via Enrico Fermi, è costituita da un grande portone in legno a due ante di antica fattura rivestito all'esterno da una lastra di lamiera zincata (FOTO164), il locale attualmente è adibito a magazzino e deposito materiali (FOTO da 165 a 170), le aperture nelle pareti perimetrali sono prive di infissi, le pareti sono al rustico, il solaio di copertura è "a vista", il pavimento è in battuto di cemento molto deteriorato, l'impianto elettrico e di illuminazione è di tipo precario.

Nel lato nord-est del locale principale vi è un altro capanno di minori dimensioni a pianta quasi quadrata avente le strutture portanti in muratura di pietra e tetto a due falde con manto di copertura in coppi, infine vi sono due piccoli locali che originariamente erano adibiti al ricovero degli animali da cortile (FOTO 171-172).

L'accesso al capanno di minori dimensioni è sul retro del fabbricato rispetto a via Enrico Fermi (FOTO 173-174-175), la porta di ingresso è priva di infisso, il solaio di copertura è "a vista", le pareti sono al rustico, il pavimento è in mattoni posati in piano, l'impianto elettrico e di illuminazione è di tipo precario (FOTO da 176 a 180).

Al momento dei sopralluoghi il capanno e gli accessori sono risultati liberi, non affittati ad alcuno ma occupati da materiali ed attrezzature.

Lo stato di manutenzione del capanno e degli altri locali è mediocre.

T.4 - Terreni.

Appezamenti di terreno siti in Comune di Fossombrone e riportati nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°33, particelle N°77-1007-1371-1374-1376 (ALLEGATO 19) di complessivi 2.390,00 mq., meglio classificati come segue nella visura per soggetto (ALLEGATO 16):



-Foglio N°33, Particella N°77, Qualità seminativo irriguo arborato, Classe unica, Superficie 1.683 mq., Reddito dominicale 13,91 €, Reddito agrario 13,04 €;

-Foglio N°33, Particella N°1007, Qualità seminativo arborato, Classe 1, Superficie 137 mq., Reddito dominicale 0,85 €, Reddito agrario 0,60 €;

-Foglio N°33, Particella N°1371, Qualità prato arborato, Classe 2, Superficie 501 mq., Reddito dominicale 0,52 €, Reddito agrario 0,47 €;

-Foglio N°33, Particella N°1.374, Qualità bosco misto, Classe 2, Superficie 17 mq., Reddito dominicale 0,01 €, Reddito agrario 0,01 €;

-Foglio N°33, Particella N°1376, Qualità bosco misto, Classe 2, Superficie 52 mq., Reddito dominicale 0,03 €, Reddito agrario 0,01 €.

Originariamente di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/3 della nuda proprietà; tuttavia a seguito della riunione di usufrutto nella visura per soggetto aggiornata la proprietà degli appezzamenti di terreno risulta dell'esecutato per la quota di 1/3 (ALLEGATO 21).

Gli appezzamenti di terreno di cui sopra sono confinanti con la palazzina al piano terra della quale si trova l'alloggio di civile abitazione definito come U.I.2 e precedentemente descritto; l'accesso a tali appezzamenti di terreno avviene da via Enrico Fermi attraverso un ampio varco raso-strada situato a nord-ovest della palazzina (FOTO 181-182-183), inoltre si fa presente che l'appezzamento di terreno contraddistinto con il mappale N°1007, pur essendo di proprietà dell'esecuto per 1/3, tuttavia è interamente occupato da via Enrico Fermi (FOTO 181-182); i terreni di cui sopra sono delimitati:

- a nord-ovest dalla strada statale S.S.N°3 Flaminia;
- a nord-est dal fosso denominato Rio San Martino;
- a sud-ovest da via Enrico Fermi e da un'altra proprietà.

Questi appezzamenti di terreno sono a confine ed a stretto contatto con l'agiumento della palazzina (a nord, nord-ovest ed a nord-est della palazzina), sono ubicati nella sponda destra del Rio San Martino, in prossimità della palazzina sono morfologicamente pianeggianti ma degradano in forte pendenza in prossimità del Rio; al momento dei sopralluoghi erano parzialmente occupati da automezzi, attrezzature e materiali vari (FOTO da 184 a 187).

Infine, sul mappale N°1371, circa in corrispondenza del centro del retro della



palazzina, si trova un pozzo (FOTO 183-184-185-188).

T.5 - Terreni.

Appezamenti di terreno siti in Comune di Fossombrone e riportati nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°33, particelle N°305-1373 (ALLEGATO 19) di complessivi 704,00 mq., meglio classificati come segue nella visura per soggetto (ALLEGATO 23):

-Foglio N°33, Particella N°305, Qualità seminativo arborato, Classe 1,

Superficie 420 mq., Reddito dominicale 2,60 €, Reddito agrario 1,84 €;

-Foglio N°33, Particella N°1373, Qualità bosco misto, Classe 2, Superficie 284 mq., Reddito dominicale 0,19 €, Reddito agrario 0,04 €.

Di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/3.

Gli appezzamenti di terreno di cui sopra sono ubicati in prossimità del capanno definito come U.I.3 adiacente alla palazzina nella quale si trova l'alloggio di civile abitazione definito come U.I.2 e precedentemente descritto, inoltre sono confinanti con gli appezzamenti di terreno precedentemente definiti come T.4; in particolare sono ubicati a sud-est del capanno.

Si trovano nella riva destra del Rio San Martino che li delimita ad est; sono morfologicamente pianeggianti ma degradano in forte pendenza in prossimità del Rio, al momento dei sopralluoghi erano sistemati a prato ed erano sostanzialmente liberi (FOTO da 188 a 189).

T.6 - Terreni.

Appezamenti di terreno siti in Comune di Fossombrone e riportati nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°23, particelle N°45-46 (ALLEGATO 24) di complessivi 2.350,00 mq., meglio identificati nella visura per soggetto (ALLEGATO 16) che a seguito della riunione di usufrutto sono classificati come segue (ALLEGATO 21):

-Foglio N°23, Particella N°45, Qualità seminativo irriguo arborato, Classe unica, Superficie 625 mq., Reddito dominicale 5,16 €, Reddito agrario 4,84 €;

-Foglio N°23, Particella N°46, Qualità seminativo arborato, Classe 3,

Superficie 1.725 mq., Reddito dominicale 6,68 €, Reddito agrario 6,24 €.

Originariamente di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/3 della nuda proprietà; tuttavia a seguito della riunione di usufrutto nella visura per soggetto aggiornata la proprietà degli appezzamenti di terreno risulta dell'esecutata per la quota di 1/3 (ALLEGATO 21).



Questi appezzamenti di terreno sono ubicati lungo la riva sinistra Rio San Martino, morfologicamente sono scoscesi e costituiscono la scarpata della riva sinistra del Rio, al momento dei sopralluoghi erano completamente invasi dalla vegetazione spontanea che ne delimita anche la libera visione (FOTO da 190 a 194).

Il sottoscritto Perito estimatore fa presente che i beni sopra descritti:

U.I.2 - Alloggio di civile abitazione;

U.I.3 - Capanno;

T.4 - Terreni siti in Comune di Fossombrone sul Foglio N°33;

T.5 - Terreni siti in Comune di Fossombrone sul Foglio N°33;

T.6 - Terreni siti in Comune di Fossombrone sul Foglio N°23;

sono contigui e confinanti, e pertanto al fine di consentire una visione d'insieme che possa rendere più facilmente percepibile la reale consistenza dei beni pignorati, ha prodotto un "assemblaggio" degli stralci dei Fogli N°33 e N°23 di Fossombrone (ALLEGATO 25).

T.7 - Terreni.

Appezzamenti di terreno siti in Comune di Fossombrone località Ghilardino e riportati nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°46, particelle N°595-646 (ALLEGATO 26) di complessivi 393,00 mq., meglio classificati come segue nella visura per soggetto (ALLEGATO 16):

-Foglio N°46, Particella N°595, Qualità seminativo arborato, Classe 3, Superficie 350 mq., Reddito dominicale 1,36 €, Reddito agrario 1,27 €;

-Foglio N°46, Particella N°646, Qualità seminativo arborato, Classe 3, Superficie 43 mq., Reddito dominicale 0,17 €, Reddito agrario 0,16 €.

Originariamente di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/3 della nuda proprietà; tuttavia a seguito della riunione di usufrutto nella visura per soggetto aggiornata la proprietà degli appezzamenti di terreno risulta dell'esecutato per la quota di 1/3 (ALLEGATO 21).

I due appezzamenti di terreno, che si trovano all'interno della lottizzazione di Ghilardino e sono già completamente urbanizzati, sono ubicati in prossimità della nuova chiesa e centro parrocchiale (FOTO da 195-196-197).

Al momento dei sopralluoghi gli appezzamenti di terreno erano liberi.

L'alloggio al piano terra ed il capanno U.I.2 e U.I.3 oltre agli appezzamenti di terreno limitrofi T.4, T.5 e T.6 di cui sopra si trovano nella periferia del



capoluogo di Fossombrone dove vi sono tutti i servizi essenziali (uffici pubblici comunali, scuole di primo e di secondo grado, negozi di ogni tipo, ambulatori e farmacie); mentre gli altri appezzamenti di terreno T.7 si trovano nella frazione Ghilardino del Comune di Fossombrone che dista circa 5,0 km. dal capoluogo.

A sua volta il capoluogo di Fossombrone dista:

- 20 km. dal capoluogo di Urbino;
- 30 km. dalla città di Fano;
- 28 km. dal casello dell'Autostrada A14.

3) CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Comune di Sant'Ippolito

In base al C.D.U. del 12-03-2019 (ALLEGATO 27) rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Ippolito risulta che gli appezzamenti identificati in Catasto sul Foglio N°12 (sezione "A") con i mappali N°157-363-364-370-372-374-376, in base all'art.18 delle N.T.A. del P.R.G. vigente sono classificati ZONE AGRICOLE "E".

Comune di Fossombrone

In base al C.D.U. N°14/2019 del 01-04-2019 (ALLEGATO 28) rilasciato dall'Ufficio Tecnico Settore III – Urbanistica del Comune di Fossombrone risulta che in base alle norme del P.R.G. vigente le destinazioni d'uso dei seguenti appezzamenti di terreno sono:

- Foglio N°23, particelle N°45-46:

§Parte Art.43 Zona F4 verde pubblico attrezzato su cui insistono le limitazioni di cui all'Art.84 Zona di vincolo paesaggistico ed ambientale PS4;

§Parte Art.80 Zona L1 area archeologica su cui insistono le limitazioni di cui all'Art.84 Zona di vincolo paesaggistico e ambientale PS4.

-Foglio N°33, particelle N°77-1374:

§Art.43 Zona F4 verde pubblico attrezzato su cui insistono le Limitazioni di cui all'Art.84 Zona di vincolo paesaggistico e ambientale PS4.

-Foglio N°33, particelle N°187-1376:

§Art.56 Zona B4 residenziale di completamento su cui insistono le limitazioni di cui all'Art.84 Zona di vincolo paesaggistico e



ambientale PS4.

-Foglio N°33, particella N°1007:

§Art.39 Strade e fasce di rispetto su cui insistono le limitazioni di cui all'Art.84 Zona di vincolo paesaggistico e ambientale PS4.

-Foglio N°33, particella N°1371:

§Parte Art.56 Zona B4 residenziale di completamento su cui insistono le limitazioni di cui all'Art.84 Zona di vincolo paesaggistico e ambientale PS4;

§Parte Art.43 Zona F4 verde pubblico attrezzato su cui insistono le Limitazioni di cui all'Art.84 Zona di vincolo paesaggistico e ambientale PS4 e all'Art..93/ter Ambito tutela strada consolare Flaminia;

§Parte Art.43 Zona F4 verde pubblico attrezzato su cui insistono le Limitazioni di cui all'Art.84 Zona di vincolo paesaggistico e ambientale PS4.

-Foglio N°46, particelle N°595-646:

§Art.58 zona C1 residenziale di espansione privata con PDL vigente su cui insistono le limitazioni di cui all'Art.84 Zona di vincolo paesaggistico e ambientale PS4.

-Foglio N°93, particelle N°23-140-143-153:

§Parte Art.76 Zona E1 agricola;

§Parte Art.79 Zona E3 agricola sottoposta a tutela integrale.

-Foglio N°93, particelle N°138-146-149-150-151:

§Art.79 Zona E3 agricola sottoposta a tutela integrale.

-Foglio N°93, particella N°142:

§Art.76 Zona E1 agricola.

In base a quanto contenuto nel C.D.U. N°14/2019 del 01-04-2019 (ALLEGATO 28) di cui sopra, risulta che parte delle particelle N°187-1376-1371 del Foglio N°33 di Fossombrone ricadono in zona B4 di completamento. Tuttavia esaminando con attenzione la Tav.1b del P.R.G. vigente (ALL. 29) e lo stralcio delle N.T.A. (ALLEGATO 30) emerge quanto segue:

- parte della particella N°1376 è interessata dalla fascia di rispetto della ferrovia regolata dall'art.38 delle N.T.A. (ALLEGATO 31);
- gli indici urbanistici che devono essere osservati sono: distanza dai confini



5,00 m.; distanza dalle strade 5,00 m.;

- la distanza dalle superfici finestrate da rispettare è pari a 10,00 m.;
- la particella N°187 rappresenta l'area di agiamento dell'edificio esistente e quindi a parere del sottoscritto non può essere utilizzata per l'edificazione.

In base a tutto quanto sopra esposto la superficie realmente e concretamente utilizzabile per l'edificazione si riduce ad una fascia lunga circa 28,00 m. e larga al massimo 2,00 m. che pertanto non è fruibile.

Dallo stesso C.D.U. N°14/2019 del 01-04-2019 (ALLEGATO 28), risulta che le particelle N°595-646 del Foglio N°46 di Fossombrone loc. Ghilardino ricadono in zona C1 residenziale di espansione privata con PDL vigente.

In base alla Tav.2.1 Variante del P.R.G. vigente (ALLEGATO 32) ed allo stralcio delle N.T.A. (ALLEGATO 33) oltre alle norme del Piano di Lottizzazione risulta quanto segue:

-Norme Tecniche di Attuazione (ALLEGATO 34)

§Art.6-Volumetria realizzabile (indice 2,00 mc./mq.);

§Art.7-Distanze (distanze dai confini e dalle strade non meno di 5,00 m.)

-Schema tipologico Comparto 1.1-Comparto 2 -Tavola N°1.6 (ALL. 35)

§Schema tipologico comparto 2 (lotti 2.1-2.9)

Edificio composto da: piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano mansarda, H max=8,50 m.;

-Planivolumetrico-Tavola N°1.8 (ALLEGATO 36);

§Il lotto colpito dalla presente E.I. è definito come: Lotto 2.6.

Si deduce che nel lotto in questione avente superficie fondiaria di 393 mq. è possibile costruire un edificio avente volume massimo di $(393 \times 2,00) = 786$ mc. e una superficie lorda in pianta pari a $786/8,50 = 92$ mq.

Il lotto in questione è meglio individuato nello stralcio ingrandito in scala 1:1.000 del foglio N°46 (ALLEGATO 37).

In base al C.D.U. N°41/2019 del 14-10-2019 (ALLEGATO 38) rilasciato dall'Ufficio Tecnico Settore III – Urbanistica del Comune di Fossombrone risulta che in base alle norme del P.R.G. vigente le destinazioni d'uso per i seguenti appezzamenti di terreno sono:

-Foglio N°33, particelle N°305/p-1373/p:

§Art.43 Zona F4 verde pubblico attrezzato.



-Foglio N°33, particelle N°305/p-1373/p:

§Art.56 Zona B4 residenziale di completamento.

Tuttavia esaminando con attenzione la Tav.1b del P.R.G. vigente (ALLEGATO 29) e lo stralcio delle N.T.A. (ALLEGATO 30) emerge che entrambe le particelle N°305-1373 ricadono per intero nella fascia di rispetto della ferrovia regolata dall'art.38 delle N.T.A. (ALLEGATO 31) e pertanto "di fatto" non vi si può edificare.

4) CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Fabbricati in Comune di Sant'Ippolito

A seguito delle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Ippolito è risultato quanto segue.

L'edificio sito in via Peglio,1 nel quale si trovano le unità immobiliari precedentemente descritte:

-U.I.1.1 – Locale di deposito (ex U.I.1/parte);

-U.I.1.2 – Abitazione di tipo civile (ex U.I.1/parte);

è un fabbricato "storico" ex rurale di antica costruzione nel quale sono stati eseguiti diversi interventi edilizi per i quali sono state depositate le seguenti pratiche edilizie.

A)Pratica Edilizia N°32/81 per "ristrutturare il tetto di copertura"

-Richiesta di autorizzazione del 12-11-1981 Prot. N°3702 del 14-11-1981 a firma del padre dell'esecutato (ALLEGATO 39);

-Autorizzazione per esecuzione lavori edili Prot. N°3702 del 21-11-1981 (ALLEGATO 40).

B)Pratica Edilizia per attività agrituristica

-Domanda Unica di Impianto Produttivo di Beni e Servizi del 14-04-2003 depositata presso lo S.U.A.P. della Comunità Montana del Metauro zona "E" il 14-04-2003 con Prot. N°507 –Pratica N°2003/038/81 (ALLEGATO 41) corredata dei seguenti documenti.

*Fascicolo documenti relativi al rilascio del nulla osta Igienico-Sanitario da parte della Azienda Sanitaria Locale N°3 (ALL. 42);

*Integrazione della relazione tecnica con calcolo dei rapporti Illuminotecnici (ALLEGATO 43);

*Tav.1 Stato di fatto - planimetria generale, piante ai vari livelli (ALLEGATO 44);



- *Tav.2 Stato di fatto – prospetti e sezioni (ALLEGATO 45);
- *Tav.3 Progetto - planimetria generale, piante dei vari livelli (ALLEGATO 46);
- *Tav.4 Progetto - prospetti e sezioni (ALLEGATO 47);
- *Dichiarazione dell'esecutato del 14-04-2003 con contratto d'affitto di durata quindicennale (scrittura privata del 01-01-2002 registrata a Fano il 23-01-2002 al N°393 serie 3) a favore della figlia (ALL. 48);
- *Richiesta del 14-04-2003 all'ARPAM di Pesaro dell'autorizzazione allo scarico con relazione tecnica smaltimento acque reflue e schema scarichi e servizi (ALLEGATO 49);
- *Dichiarazione di esenzione ai fini prevenzione incendi del 14-04-2003 (ALLEGATO 50).

Riguardo alla medesima pratica per attività agrituristica sono stati reperiti anche i seguenti documenti:

- Richiesta dello S.U.A.P. Prot. N°514 del 15-04-2003 di parere al Comune di Sant'Ippolito (Prot. N°1686 del 17-04-2003 del Comune di Sant'Ippolito) (ALLEGATO 51);
- Richiesta dello S.U.A.P. Prot. N°514 del 15-04-2003 di parere all'ARPAM di Pesaro (Prot. N°3786/AC del 19-04-2003 dell'ARPAM di Pesaro) (ALLEGATO 52);
- Concessione Edilizia N°38/2003 del 26-05-2003 (ALLEGATO 53);
- Parere ambientale per rilascio dell'autorizzazione allo scarico dell'ARPAM di Pesaro Prot. N°AC/5106 del 20-05-2003 al Comune di Sant'Ippolito (Prot. N°712 del 26-05-2003 dello S.U.A.P.) (ALLEGATO 54) corredato della "relazione tecnica BIOVERDE" sull'impianto di fitodepurazione (ALLEGATO 55);
- Trasmissione pareri acquisiti dello S.U.A.P. Prot. N°801 del 10-06-2003 al Comune di Sant'Ippolito (Prot. N°2550 del 12-06-2003 del Comune di Sant'Ippolito) (ALLEGATO 56).
- Schema canne fumarie e scarichi (ALLEGATO 57);
- Richiesta di agibilità parziale del 16-07-2003 (Prot. N°3059 del 18-07-2003) corredata della dichiarazione della titolare dell'attività agrituristica; ricevuta versamento diritti di segreteria; stralcio della Tav.1 – Stato di fatto – Planimetria generale, piante ai vari livelli con pianta del piano terra e del



piano primo; stralcio della Tav.3 – Progetto – Planimetria generale, piante dei vari livelli con pianta del piano terra e del piano primo (ALLEGATO 58);
-Denuncia di inizio lavori del 07-07-2004 del 2° stralcio (Prot. N°2763 del 07-07-2004) corredata dello stralcio della Tav.3 – Progetto – Planimetria generale, piante dei vari livelli con pianta del piano terra e del piano primo con contornate in colore giallo le parti contenute nel 2° stralcio (ALL. 59);
-Denuncia di fine lavori del 10-03-2005 del 2° stralcio (Prot. N°952 del 10-03-2005) (ALLEGATO 60);
-Richiesta di agibilità parziale del 10-03-2004 (Prot. N°951 del 10-03-2005) (ALLEGATO 61) “...per i locali, evidenziati nell'allegato N°1, da adibire a camere per l'ospitalità...” corredata di planimetria dei locali;
-Richiesta di agibilità parziale senza data (Prot. N°3642 del 10-10-2005) (ALLEGATO 62) “...per i locali, evidenziati nell'allegato N°1, da adibire a camere per l'ospitalità...” corredata della planimetria dei locali; autocertificazione dei lavori seguiti ad opera d'arte; dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 21-07-2003; dichiarazione di conformità dell'impianto di adduzione gas GPL del 31-07-2003; dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-scarichi-sanitario del 31-07-2003; del parere favorevole dell'ARPAM Prot. AC/5106 del 20-05-2003.

C)Pratica Edilizia per realizzazione deposito e imbottigliamento olio d'oliva, Pratica Edilizia N°7/09.

-Denuncia di Inizio Attività del 23-02-2009 (Prot. N°1259 del 23-03-2009) (ALLEGATO 63) corredata dei seguenti documenti.

*Relazione tecnica (senza data) contenente copia del parere ambientale dell'ARPAM Prot. N°AC/5106 del 20-05-2003 (ALLEGATO 64);

*Elaborato grafico con “stato attuale” e “progetto” (ALLEGATO 65).

Confrontata tutta la documentazione tecnica di cui sopra con la situazione presente sul posto al momento dei sopralluoghi il sottoscritto perito estimatore Ing. Paolo Piergiovanni dichiara quanto segue.

§La tettoia ad una sola falda adiacente al forno ed al ricovero attrezzi situata nel lato nord dell'unità immobiliare U.I.1.1, realizzata con materiali precari e di recupero (pilastri e travi in legno con copertura in lastre di lamiera ondulata e lastre di materiale traslucido - FOTO 41-42-43), non risulta che sia mai stata autorizzata e pertanto è abusiva.



Inoltre essendo costituita da materiali precari e di recupero (FOTO 41-42-43), il sottoscritto ritiene non sia conveniente sanarla perché i costi per un eventuale adeguamento strutturale sarebbero di gran lunga superiori al valore della tettoia stessa; di conseguenza a parere del sottoscritto la tettoia ad una sola falda deve essere demolita, il costo della demolizione è il seguente:

-N°8+8 ore operaio	× 25,00 €/ora =	400,00 €
-N°3 viaggi camion per trasporto materiali di risulta	× 50,00 € =	<u>150,00 €</u>
		550,00 €
<u>IVA 22%</u>		<u>121,00 €</u>
T O T A L E		671,00 €

§Nell'U.I.1.1 sita nel primo piano sottostrada i lavori autorizzati con Concessione Edilizia N°38/2003 del 26-05-2003 (ALLEGATO 53) non sono stati eseguiti, infatti i locali attualmente si trovano così come sono riportati sulla Tav.1 - piano terra (ALLEGATO 44), salvo per la parte nord-est del lungo locale adibito a magazzino ricovero attrezzi per il quale è stata depositata la Pratica Edilizia N°7/09 costituita da una Denuncia di Inizio Attività del 23-02-2009 (Prot. N°1259 del 23-03-2009) (ALLEGATO 63) corredata di relazione tecnica senza data (ALLEGATO 64) contenente copia del parere ambientale dell'ARPAM Prot. N°AC/5106 del 20-05-2003 ed elaborato grafico con "stato attuale" e "progetto" (ALLEGATO 65).

Tuttavia anche in questo caso i lavori non sono stati completati infatti è stato realizzato solo il servizio igienico senza l'antibagno.

§Nell'U.I.1.2, al piano primo, tra la sala da pranzo centrale ed il disimpegno si trova una porta che non è stata prevista nel progetto, inoltre il bagno della camera ad angolo ha la forma diversa da quella di progetto.

Entrambe le difformità sopra descritte si possono riscontrare confrontando la situazione reale con quanto riportato sulla pianta del piano primo della Tav.3 (ALLEGATO 46) contenuta nella Concessione Edilizia N°38/2003 del 26-05-2003 (ALLEGATO 53).

Sentito un funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Ippolito, per sanare le difformità sopra descritte che consistono in opere interne, si rende necessario presentare una pratica di accertamento di conformità sotto forma di pratica C.I.L.A. in base all'art. 6 bis del D.P.R. N°380/91 i costi



amministrativi della quale a favore del Comune di Sant'Ippolito sono i seguenti:

-Sanzione	1.000,00 €
<u>-Diritti di segreteria</u>	<u>30,00 €</u>
T O T A L E	1.030,00 €

Inoltre il costo delle spese tecniche per la presentazione della pratica C.I.L.A. è il seguente:

-Compilazione modulistica CILA, redazione elaborati grafici (stato autorizzato e stato di fatto), relazione tecnica, documentazione fotografica	2.500,00 €
-4% Cassa previdenza	<u>100,00 €</u>
	2.600,00 €
<u>-IVA 22%</u>	<u>572,00 €</u>
T O T A L E	3.172,00 €

Entrambe le unità immobiliari di cui sopra (U.I.1.1 e U.I.1.2) non hanno l'agibilità, neanche parziale.

-U.I.1.3 – Locale di deposito (ex U.I.1/parte);

Consiste in un piccolo capanno “storico” in muratura di antica costruzione.

A seguito dei sopralluoghi si è notato che non è stato interessato da alcun intervento recente inoltre presso l'archivio del Comune di Sant'Ippolito non è stata reperita alcuna pratica edilizia che lo riguardasse, pertanto il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni dichiara che il capanno, così come si trova è conforme sia dal punto di vista edilizio che urbanistico.

L'unità immobiliare è un fabbricato “storico”, ivi presente da sempre, non avendo subito alcun intervento non ha la necessità del certificato di agibilità.

-U.I.1.4 – Stalla (ex U.I.1/parte);

E' costituita da una tettoia e da un piccolo box sottostante, realizzati con pilastri in legno con copertura ad una sola falda in lastre di lamiera ondulata e lastre di materiale translucido ondulato, il tutto di recente costruzione.

Tutta la struttura è precaria, costruita con materiali di recupero ed addirittura in alcuni punti la copertura è inchiodata al tronco di alberi vivi che fungono da pilastri (FOTO da 102 a 109).

Presso l'archivio del Comune di Sant'Ippolito non è stata reperita alcuna



pratica edilizia inerente la stalla e visto che è costruita con materiali di recupero, il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni ritiene che la stalla sia priva di autorizzazioni e pertanto è abusiva.

Inoltre essendo costituita da materiali precari e di recupero, si ritiene che non sia sanabile perché i costi per un eventuale adeguamento strutturale sarebbero di gran lunga superiori al valore del manufatto che pertanto a parere del sottoscritto deve essere demolito.

*Costo della demolizione

-N°12+12 ore operaio × 25,00 €/ora =	600,00 €
-N°4 viaggi camion per trasporto	
<u>materiali di risulta × 50,00 € =</u>	<u>200,00 €</u>
	800,00 €
<u>-IVA 22%</u>	<u>176,00 €</u>
T O T A L E	976,00 €

Infine, visto che la stalla è riportata sia nel Catasto Terreni che nel Catasto Fabbricati, dopo la demolizione si rende necessario provvedere alla sua cancellazione sia dal Catasto Terreni che dal Catasto Fabbricati.

I costi (per le prestazioni professionali e per i diritti da versare a favore dell' Agenzia delle Entrate) per effettuare le due operazioni di cancellazione sono i seguenti.

*Onorario professionale per cancellazione della stalla dal Catasto Terreni.

-Onorario per pratica "pregeo"	900,00 €
-Cassa previdenza 4%	<u>36,00 €</u>
	936,00 €
<u>-IVA 22%</u>	<u>205,92 €</u>
T O T A L E	1.141,92 €

*Onorario professionale per cancellazione stalla dal Catasto Fabbricati

-Onorario per pratica "docfa"	700,00 €
-Cassa previdenza 4%	<u>28,00 €</u>
	728,00 €
<u>-IVA 22%</u>	<u>160,16 €</u>
T O T A L E	888,16 €



*Diritti a favore dell' Agenzia delle Entrate	
-Diritti per deposito pratica "pregeo"	109,00 €
<u>-Diritti per deposito pratica "docfa"</u>	<u>50,00 €</u>
T O T A L E	159,00 €

Fabbricati in Comune di Fossombrone

A seguito delle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fossombrone è risultato quanto segue.

L'edificio sito in via Enrico Fermi,3 nel quale si trovano le unità immobiliari precedentemente descritte:

-U.I.2 – Alloggio di civile abitazione;

-U.I.3 – Capanno;

consiste in una palazzina (ex fabbricato rurale) a tre piani con capanno adiacente ampliata nell'anno 1972 nella quale sono stati eseguiti diversi interventi edilizi per i quali sono state depositate le seguenti pratiche edilizie.

D)Pratica Edilizia N°1633 per "ampliare un fabbricato rurale".

-Domanda per ottenere il permesso di lavori edili Prot. N°937 del 27-01-1971 (ALLEGATO 66);

-Dichiarazione del 31-01-1972 registrata a Fossombrone il 06-02-1972 al N°397, Mod.II, Vol.50 (ALLEGATO 67);

-Nulla Osta Per Esecuzione lavori Edili Prot. N°937/71 Licenza N°11/72 del 19-02-1972 (ALLEGATO 68) corredato di elaborato grafico approvato dalla Commissione di Pubblico Ornato nella seduta del 02-10-1971 Verbale N°7/71 (ALLEGATO 69).

E)Pratica di condono edilizio N°905/86.

-Concessione in Sanatoria Prot. N°18623 del 28-08-08 (ALLEGATO 70) corredata dei seguenti documenti:

*Fascicolo Documentazione Tecnica del 20-01-2003 Prot. N°18623 del 28-08-08 (ALLEGATO 71);

*Documentazione fotografica del 20-01-03(ALLEGATO 72);

*Elaborato grafico del 20-01-03 Prot. N°18623 del 28-08-08 (ALLEGATO 73);

*Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione Prot. N°PS0040288 del 13-04-06 (ALLEGATO 74) con elaborato planimetrico (ALLEGATO 75) e Planimetria catastale (ALLEGATO 76).



In base alla documentazione tecnica sopra descritta emerge che in riferimento al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Prot. N°937/71 Licenza N°11/72 del 19-02-1972 (ALLEGATO 68) ed al relativo elaborato grafico (ALLEGATO 69), il capanno sito a fianco del fabbricato rurale da ampliare doveva essere demolito.

Infatti nell'elaborato grafico (ALLEGATO 69), confrontando lo “stato attuale” (dove, a destra dell'edificio da ampliare, il capanno è riportato nelle piante del piano terra, del primo piano e nel prospetto) con lo “stato di progetto” (dove, a destra dell'edificio ampliato, il capanno non è più riportato nelle piante del piano terra, del piano primo, nel prospetto e nella sezione B-B), si deduce che la condizione per poter eseguire l'ampliamento del fabbricato rurale fosse l'eliminazione del capanno adiacente all'edificio da ampliare, cosa che non è mai stata fatta.

Con la Concessione in Sanatoria Prot. N°18623 del 28-08-08 (ALLEGATO 70) è stato sanato il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale del piano terra (definito “piano rialzato”) dell'edificio ex rurale ampliato con la licenza edilizia N°11/72 del 19-02-1972 (ALLEGATO 68) così come risulta nella relazione tecnico-illustrativa (ALLEGATO 71); il capanno che doveva essere demolito nel 1972 appare (appena accennato graficamente, a destra dell'alloggio sanato) nella “*planimetria illustrativa abuso eseguito*”, nella quale in corrispondenza della dispensa adiacente alla cucina, è disegnata una porta (apribile verso l'esterno) che conduce ad una parte del capanno.

Nell'elaborato grafico del 20-gennaio-2003 (ALLEGATO 73) facente parte della documentazione tecnica allegata alla Concessione in Sanatoria, nella pianta del piano terra, a destra dell'alloggio sanato il capanno è appena accennato graficamente ed inoltre nel disimpegno è indicata una porta apribile verso l'esterno che conduce al capanno.

Il capanno (seppure non oggetto della pratica di sanatoria) è ben visibile nel “fianco est”, nel “prospetto frontale”, nel prospetto del retro (non indicato) e nella “sezione A-A” dello stesso elaborato grafico (ALLEGATO 73).

Nella documentazione fotografica del 20-gennaio-2003 (ALLEGATO 72) facente parte della documentazione tecnica allegata alla Concessione in Sanatoria, nella fotografia situata nella parte alta del foglio, si vede la porta di accesso al capanno situato a destra del fabbricato ex rurale ampliato.



Infine il capanno compare anche nella documentazione catastale del 13-04-2006 (ALLEGATO 74):

- 1) Nella ricevuta di avvenuta variazione, al numero progressivo 7, descritto come: foglio N°33, particella numero 187, sub.6, categoria C06, classe 1, consistenza 63 mq., superficie catastale 57 mq., rendita catastale 123,64 €;
- 2) Nell'elaborato planimetrico dove è riportato nella pianta del piano terra con il N°7 (ALLEGATO 75);
- 3) Nella planimetria catastale del Sub.6 (ALLEGATO 76) dove la sagoma in pianta è riportata con una linea tratteggiata a destra dell'alloggio.

Nella planimetria catastale vi è anche un locale lavanderia, al quale si accede attraverso la porta dello sbroglio (locale che nelle planimetria della Concessione in Sanatoria era definito "dispensa"), e che fa parte del capanno che doveva essere eliminato fino dal 1972.

In base a tutte le considerazioni che precedono, a parere del sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni il capanno non è regolare dal punto di vista edilizio infatti non è stato mai eliminato così come previsto nel progetto del 1971 (ALLEGATO 69).

Inoltre lo stesso capanno non è sanabile perché non rispetta le distanze dalle strade e dai confini (che nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente sono fissate entrambe in 5,00 m.), infatti:

- il capanno è costruito "a confine" lungo via Enrico Fermi;
- il capanno si trova esattamente sul confine nel punto tra la particella N°1400 del Foglio N°33 di Fossombrone e via Enrico Fermi;
- il capanno è costruito a distanza inferiore ai 5,00 m. lungo il confine con la stessa particella N°1400 (ALLEGATO 19).

L'alloggio, sebbene sia stato condonato con pratica di condono edilizio conclusa con il rilascio della Concessione in Sanatoria (ALLEGATO 70), tuttavia non ha l'agibilità.

In base a quanto sopra esposto il capanno non è regolare dal punto di vista edilizio e non è sanabile, di conseguenza a parere del sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni deve essere demolito così come previsto nel progetto del 1971.

Per eseguire la demolizione, in base a quanto approfondito insieme al



responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Fossombrone, dovrà essere presentata una pratica S.C.I.A. per “*completamento opere eseguite parzialmente, autorizzate con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Prot. N°937/71 Licenza N°11/72 del 19-02-1972*”

Infine, visto che il capanno è riportato sia nel Catasto Terreni che nel Catasto Fabbricati, dopo la demolizione si rende necessario provvedere alla sua cancellazione sia dal Catasto Terreni che dal Catasto Fabbricati.

I costi (per la demolizione, per le prestazioni professionali e per i diritti da versare a favore del Comune di Fossombrone e dell'Agenzia delle Entrate) sono i seguenti.

*Costo demolizione quantificato in base al Prezziario Opere Edili della Regione Marche 2018 al quale deve essere aggiunto il costo della chiusura della porta tra la “dispensa” e la “lavanderia”.

-Voce N°0203.001.002

Demolizione totale di fabbricati...

per edifici contigui 300,00 mc. × 29,36 €/mc. = 8.808,00 €

-Voce N°0201.007

Trasporto a discarica o sito

Autorizzato (300,00×0,30)=90,00mc ×2,31 €/mc. = 207,90 €

*Costo chiusura da eseguire con muratura di mattoni compreso lo smontaggio della porta esistente, l'intonaco interno ed esterno e la tinteggiatura interna (a corpo)	450,00 €
	9.465,90 €
-IVA 22%	2.082,50 €
T O T A L E	11.548,40 €

*Costo onorario professionale per pratica S.C.I.A

-Onorario (compilazione modulistica, elaborato grafico, relazione tecnica, documentazione fotografica, direzione dei lavori)	2.000,00 €
-Cassa previdenza 4%	<u>80,00 €</u>
	2.080,00 €
-IVA 22%	<u>457,60 €</u>
T O T A L E	2.537,60 €



*Costo diritti di segreteria per Comune di Fossombrone

-Diritti di segreteria pratica S.C.I.A. 75,00 €

*Costo onorario professionale per cancellazione del capanno dal Catasto Terreni.

-Onorario per pratica "pregeo" 900,00 €

-Cassa previdenza 4% 36,00 €

936,00 €

-IVA 22% 205,92 €

T O T A L E 1.141,92 €

*Costo onorario professionale per cancellazione stalla dal Catasto Fabbricati

-Onorario per pratica "docfa" 700,00 €

-Cassa previdenza 4% 28,00 €

728,00 €

-IVA 22% 160,16 €

T O T A L E 888,16 €

*Costo diritti segreteria per Agenzia delle Entrate

-Diritti per deposito pratica "pregeo" 109,00 €

-Diritti per deposito pratica "docfa" 50,00 €

T O T A L E 159,00 €

5) CERTIFICATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Siccome si è accertato che:

-l'alloggio sito in Comune di Sant'Ippolito in via Peglio,1 ed ubicato nel primo piano sottostrada ed nel piano terra del fabbricato ex agricolo identificato con la sigla U.I.1.2;

-l'alloggio sito in Comune di Fossombrone in via Enrico Fermi,3 ed ubicato al piano terra di una palazzina a tre piani identificato con la sigla U.I.2;

non sono dotati di APE (Attestato di Prestazione Energetica);

in base a quanto previsto dal quesito N°7 l'Ing. Alessandro Alessandrini in qualità di coadiutore del sottoscritto perito estimatore, previa autorizzazione del G.E. Dott. Egidio de Leone, ha provveduto alla redazione dell'A.P.E. per gli immobili di cui sopra:

-U.I.1.2 – Abitazione di tipo civile al piano primo sottostrada ed al piano terra.



Abitazione di tipo civile al piano primo sottostrada ed al piano terra in Comune di Sant'Ippolito via Peglio,1; pratica A.P.E. del 11-09-2019 (ALLEGATO 77) corredata della ricevuta di trasmissione N°2019-23863 del 11-09-2019 (ALLEGATO 78).

-U.I.2. – Alloggio di civile al piano terra.

Alloggio di civile abitazione al piano terra in Comune di Fossombrone via Enrico Fermi,3; pratica A.P.E. del 11-09-2019 (ALLEGATO 79) corredata della ricevuta di trasmissione N°2019-23862 del 11-09-2019 (ALL. 80).

6) ATTI NOTARILI, VINCOLI E CONTRATTO D'AFFITTO

A seguito dell'accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pesaro – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino del 10-12-2019, il sottoscritto ha accertato che a carico degli immobili (terreni e fabbricati) colpiti dalla presente E.I., dal 21-07-2017 fino al 09-12-2019 non vi sono altre formalità (ALLEGATI 83-84) oltre a quelle già descritte e contenute nel “certificato notarile di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.” del 21-07-2017 già in atti. (ALLEGATO 85).

Infine, in base a quanto contenuto nella Tav.1b del P.R.G. vigente (ALLEGATO 29), parte degli appezzamenti di terreno siti in Comune di Fossombrone in via Enrico Fermi,3 (ex loc. San Martino del Piano) e censiti nel Catasto Terreni:

- Foglio N°33 mappali N°305-1373 (di proprietà dell'esecutata per 1/3);
- Foglio N°33 mappali N°77-1371-1374-1376 (di proprietà dell'esecutata per 1/3);
- Foglio N°23 mappali N°45-46 (di proprietà dell'esecutata per 1/3);

sono interessati dalla fascia di rispetto della ferrovia (ALLEGATO 86) sui quali gli interventi sono regolati dall'Art.38 delle norme tecniche di attuazione (ALLEGATO 31).

Infine, i fabbricati precedentemente identificati con le sigle:

U.I.1.1; U.I.1.2; U.I.1.3, U.I.1.4 siti in Comune di Sant'Ippolito,

i terreni precedentemente identificati con la sigla:

T.1 siti in Comune di Sant'Ippolito;

ed i terreni precedentemente identificati con la sigla:

T.3 siti in Comune di Fossombrone,

risultano tutti affittati alla “Società Agricola Poggioverde s.s.” con contratto d'affitto del 04-04-2016 a decorrere dal 04-04-2016 per 25 anni fino al 10-11-2041 (ALLEGATO 5) registrato il 05-04-2016 N°2009/1T e trascritto ad



Urbino il 05-04-2016 Registro Generale N°1770 e registro Particolare N°1341 ad un canone annuo complessivo di 1.000,00 €.

7) VALUTAZIONE DI STIMA

In base alle descrizioni che precedono,

-tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona e del particolare momento di crisi economica generale che si riflette in una contrazione del valore degli immobili;

-vista l'ubicazione dei fabbricati e dei terreni colpiti dalla presente esecuzione immobiliare (zona agricola del Comune di Sant'Ippolito e terreni nel Comune di Fossombrone; periferia del capoluogo di Fossombrone; località Ghilardino del Comune di Fossombrone);

-consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate da cui risulta che il valore di mercato delle abitazioni civili nelle campagne del Comune di Sant'Ippolito (1° semestre 2019) è compreso tra un minimo di 840,00 €/mq ed un massimo di 1.250,00 €/mq. (ALLEGATO 87) e nella periferia del Comune di Fossombrone (2° semestre 2013; l'O.M.I. non fornisce dati più recenti) è compreso tra un minimo di 720,00 €/mq. ed un massimo di 1.050,00 €/mq. (ALLEGATO 88);

-considerato tuttavia che il valore unitario dell'edificio in Comune di Sant'Ippolito via Peglio,1 possa essere inferiore rispetto al valore minimo indicato dall'O.M.I. a causa delle condizioni in cui si trova, alla ubicazione ed allo stato di manutenzione;

-tenuto conto della consulenza del coadiutore Dott. Agronomo Filippo Tomassoli del 20-11-2019 (ALLEGATI 13-13.1-13.1-13.3-13.4-13.5-13.6-13.7) nella quale per i terreni agricoli siti in Comune di Sant'Ippolito (Foglio N°12) ed in Comune di Fossombrone (Foglio N°93) aventi superficie complessiva di 56.698 mq. condotti a:

*seminativo

*oliveto

*vigneto

*bosco

*uso non agricolo

è stato indicato un valore minimo ed un valore massimo; il sottoscritto Ing.



Paolo Piergiovanni visto l'andamento del mercato, ritiene che il valore attuale possa coincidere con il valore medio tra quelli indicati, dal quale deve essere detratto il costo per lo smantellamento del laghetto artificiale non autorizzato. -visti i C.D.U. rilasciati dal comune di Sant'Ippolito e dal Comune di Fossombrone.

Il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni ritiene che il più probabile valore commerciale dei fabbricati e degli appezzamenti di terreno, nelle condizioni in cui si trovano, sia il seguente.

U.I.1.1 – Locale di deposito al piano primo sottostrada in Comune di Sant'Ippolito (ex U.I.1/parte).

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Locali di servizio	279,40 mq. × 250,00 €/mq.=	69.850,00 €
Deposito vicino al forno	11,40 mq. × 200,00 €/mq.=	2.280,00 €
Ricovero attrezzi	43,40 mq. × 200,00 €/mq.=	8.680,00 €
Forno	8,40 mq. × 150,00 €/mq.=	1.260,00 €
		<u>82.070,00 €</u>
A detrarre costo demolizione tettoia		- 671,00 €
T O T A L E		81.399,00 €

U.I.1.2 – Abitazione di tipo civile al piano primo sottostrada e piano terra in Comune di Sant'Ippolito (ex U.I.1/parte).

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Scala esterna	10,71 mq. × 60,00 €/mq.=	642,60 €
---------------	--------------------------	----------

PIANO TERRA

Locali abitabili	241,60 mq. × 600,00 €/mq.=	144.960,00 €
Magazzino + dispensa	39,26 mq. × 300,00 €/mq.=	11.778,00 €
Scoperto pavimentato	2,88 mq. × 30,00 €/mq.=	86,40 €
Terreno di agiamento	3.467,00 mq. × 2,00 €/mq.=	6.934,00 €
		<u>164.401,00 €</u>

A detrarre costi per sanatoria di cui:

-Sanzione e diritti di segreteria		- 1.030,00 €
-Spese tecniche		- 3.172,00 €
T O T A L E		160.199,00 €

U.I.1.3-Locale di deposito in Comune di Sant'Ippolito (ex U.I.1/parte).



PIANO TERRA

Ricovero attrezzi $44,80 \text{ mq.} \times 250,00 \text{ €/mq.} = 11.200,00 \text{ €}$

T O T A L E 11.200,00 €

U.I.1.4-Stalla in Comune di Sant'Ippolito (ex U.I.1/parte).

PIANO TERRA

Tettoia + stalla $78,00 \text{ mq.} \times 0,00 \text{ €/mq.} = 0,00 \text{ €}$

0,00 €

A detrarre costi per demolizione e spese tecniche e diritti per cancellazione dal Catasto Terreni e dal Catasto Fabbricati di cui:

-Costo demolizione - 976,00 €

-Costo spese tecniche catastali *pratica "pregeo" -1.141,92 €

*pratica "docfa" - 888,16 €

-Diritti Agenzia delle Entrate *pratica "pregeo" - 109,00 €

*pratica "docfa" - 50,00 €

T O T A L E -3.165,08 €

(T.1+T.2)-Terreni in Comune di Sant'Ippolito;

(T.3)-Terreni in Comune di Fossombrone;

Terreni $(90.000,00 + 118.000,00) / 2 = 104.000,00 \text{ €}$

A detrarre costo smantellamento laghetto - 12.000,00 €

T O T A L E 92.000,00 €

U.I.2-Alloggio di civile abitazione in Comune di Fossombrone;

PIANO TERRA (escluso il locale lavanderia)

Alloggio $134,40 \text{ mq.} \times 800,00 \text{ €/mq.} = 107.520,00 \text{ €}$

Quota parte terreno di

agiamento $790 \text{ mq.} / 3 = 263,3 \times 5,00 \text{ €/mq.} = 1.316,50 \text{ €}$

T O T A L E 108.836,50 €

U.I.3-Capanno in Comune di Fossombrone;

PIANO TERRA (compreso il locale lavanderia)

Autorimessa $52,00 \text{ mq.} \times 0,00 \text{ €/mq.} = 0,00 \text{ €}$

Legnaia $21,82 \text{ mq.} \times 0,00 \text{ €/mq.} = 0,00 \text{ €}$

Lavanderia $13,36 \text{ mq.} \times 0,00 \text{ €/mq.} = 0,00 \text{ €}$

Ripostigli $7,20 \text{ mq.} \times 0,00 \text{ €/mq.} = 0,00 \text{ €}$

0,00 €



A detrarre costi per demolizione, spese tecniche e diritti per cancellazione dal Catasto Terreni e dal Catasto Fabbricati e deposito pratica S.C.I.A. di cui:

-Costo demolizione		-11.548,40 €
-Costo spese tecniche catastali	*pratica "pregeo"	-1.141,92 €
	*pratica "docfa"	- 888,16 €
-Diritti Agenzia delle Entrate	*pratica "pregeo"	- 109,00 €
	*pratica "docfa"	- 50,00 €
-Costo spese tecniche per pratica S.C.I.A.		-2.537,60 €
<u>-Costo diritti di segreteria per pratica S.C.I.A.</u>		<u>- 75,00 €</u>
TOTALE		- 16.350,08 €

(T.4 + T.5 + T.6) -Terreni in Comune di Fossombrone;

Terreni T.4 (2.390,00 mq.) di proprietà dell'esecutato per 1/3

Terreni T.5 (234,00 mq.) di proprietà dell'esecutata per 1/3

Terreni T.6 (2.350,00 mq.) di proprietà dell'esecutato per 1/3

$$4.974,00 \text{ mq.}/3 = 1.658,00 \text{ mq.} \times 5,00 \text{ €/mq.} = 8.290,00 \text{ €}$$

T.7-Terreni in Comune di Fossombrone loc. Ghilardino;

-Terreno 393,00 mq./3 = 131 mq. \times 130,00 €/mq. = 17.030,00 €

8) CONCLUSIONI E FORMAZIONE DEI LOTTI

In base alle descrizioni che precedono il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni in qualità di esperto designato ex art.568 c.p.c. dichiara che con gli immobili colpiti dall'esecuzione immobiliare in oggetto siti in Comune di Sant'Ippolito ed in Comune di Fossombrone è possibile formare N°3 lotti il cui più probabile valore di mercato è il seguente.

LOTTO 1

[U.I.1.1 - Locale di deposito al primo piano sottostrada (ex U.I.1/parte);

**U.I.1.2 – Abitazione di tipo civile al primo piano sottostrada e piano terra
(ex U.I.1/parte);**

U.I.1.3 - Locale di deposito (ex U.I.1/parte);

U.I.1.4 – Stalla (ex U.I.1/parte);

T.1-Terreni in Comune di Sant'Ippolito;

T.2-Terreni in Comune di Sant'Ippolito;

T.3-Terreni in Comune di Fossombrone]

U.I.1.1-Locale di deposito (ex U.I.1/parte).

Porzione al primo piano sottostrada di un fabbricato ex agricolo di antica



costruzione in muratura di mattoni pieni sito in Comune di Sant'Ippolito in via Peglio,1 a pianta rettangolare e di notevoli dimensioni riportato nel Catasto Terreni del Comune di Sant'Ippolito sul Foglio N°12 particella N°376 (ALLEGATO 2).

Nel Catasto Fabbricati, così come risulta dalla ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione Prot. N°PS0050013 del 01-08-2019 (ALLEGATO 6), la porzione di fabbricato al primo piano sottostrada è censita come Foglio N°12, particella N°376, sub. 3, via Peglio 1, p. S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 270 mq., superficie catastale 338 mq., rendita catastale 418,33 €; infine tale unità immobiliare è riportata sulla planimetria catastale Prot. N°PS0050013 del 01-08-2019 (ALLEGATO 9); di proprietà dell'esecutato per intero ed affittato fino al 10-11-2041 alla "Società Agricola Poggioverde s.s." con contratto del 04-04-2016 (ALLEGATO 5).

U.I.1.2 - Abitazione di tipo civile (ex U.I.1/parte).

Porzione al primo piano sottostrada ed al piano terra, oltre al relativo scoperto esclusivo, di un fabbricato ex agricolo di antica costruzione in muratura di mattoni pieni sito in Comune di Sant'Ippolito in via Peglio,1 a pianta rettangolare e di notevoli dimensioni riportato nel Catasto Terreni del Comune di Sant'Ippolito sul Foglio N°12 particella N°376 (ALLEGATO 2) mentre nel Catasto Fabbricati, così come risulta dalla ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione Prot. N°PS0050013 del 01-08-2019 (ALLEGATO 6) è censito come Foglio N°12, particella N°376, sub. 4, via Peglio 1, p. S1-T, categoria A/2, classe 1, consistenza 13,5 vani, superficie catastale 379 mq., rendita catastale 766,94 €; infine tale unità immobiliare è riportata sulla planimetria catastale Prot. N°PS0050013 del 01-08-2019 (ALLEGATO 10); di proprietà dell'esecutato per intero ed affittato fino al 10-11-2041 alla "Società Agricola Poggioverde s.s." con contratto del 04-04-2016 (ALLEGATO 5).

U.I.1.3 - Locale di deposito (ex U.I.1/parte).

Piccolo capanno in muratura sito in Comune di Sant'Ippolito in via Peglio,1 a pianta rettangolare di modeste dimensioni riportato nel Catasto Terreni del Comune di Sant'Ippolito sul Foglio N°12 particella N°376 (ALLEGATO 2) mentre nel Catasto Fabbricati, così come risulta dalla ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione Prot. N°PS0050013 del 01-08-2019 (ALLEGATO 6) è censito come Foglio N°12, particella N°376, sub. 5, via Peglio 1, p. T,



categoria C/2, classe 2, consistenza 37 mq., superficie catastale 45 mq., rendita catastale 57,33 €; infine tale unità immobiliare è riportata sulla planimetria catastale Prot. N°PS0050013 del 01-08-2019 (ALLEGATO 11); di proprietà dell'esecutato per intero ed affittato fino al 10-11-2041 alla "Società Agricola Poggioverde s.s." con contratto del 04-04-2016 (ALLEGATO 5).

U.I.1.4 – Stalla (ex U.I.1/parte).

Tettoia e piccolo box in legno di precaria fattura sito in Comune di Sant'Ippolito in via Peglio,1 a pianta rettangolare riportata nel Catasto Terreni del Comune di Sant'Ippolito sul Foglio N°12 particella N°376 (ALLEGATO 2) mentre nel Catasto Fabbricati, così come risulta dalla ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione Prot. N°PS0050013 del 01-08-2019 (ALLEGATO 6) è censita come Foglio N°12, particella N°376, sub. 6, via Peglio 1, p. T, categoria C/6, classe U, consistenza 8 mq., superficie catastale 12 mq., rendita catastale 12,39 €; infine tale unità immobiliare è riportata sulla planimetria catastale Prot. N°PS0050013 del 01-08-2019 (ALLEGATO 12); di proprietà dell'esecutato per intero ed affittato fino al 10-11-2041 alla "Società Agricola Poggioverde s.s." con contratto del 04-04-2016 (ALLEGATO 5).

T.1 - Terreni.

Appezamenti di terreno siti in Comune di Sant'Ippolito e riportati nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°12, particelle N°363-364-370-374 (ALLEGATO 2), meglio classificati come segue nella visura per soggetto (ALLEGATO 3):

- Foglio N°12, particella N°363, Qualità bosco misto, Classe unica, Superficie 2.699 mq., Reddito dominicale 4,18 €, Reddito agrario 0,70 €;
- Foglio N°12, particella N°364, Qualità seminativo, Classe 4, Superficie 4.122 mq., Reddito dominicale 9,58 €, Reddito agrario 8,52 €;
- Foglio N°12, particella N°370, Qualità seminativo, Classe 4, Superficie 476 mq., Reddito dominicale 1,11 €, Reddito agrario 0,98 €;
- Foglio N°12, particella N°374, Qualità seminativo, Classe 4, Superficie 673 mq., Reddito dominicale 1,56 €, Reddito agrario 1,39 €.

Tutti gli appezzamenti di cui sopra sono di proprietà dell'esecutato per intero ed affittati fino al 10-11-2041 alla "Società Agricola Poggioverde s.s." con contratto del 04-04-2016 (ALLEGATO 5).



T.2 - Terreni

Appezamenti di terreno siti in Comune di Sant'Ippolito e riportati nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°12, particelle N°157-372 (ALLEGATO 2), meglio classificati come segue nella visura per soggetto (ALLEGATO 3):

-Foglio N°12, particella N°157

Porzione AA, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie 250 mq., Reddito dominicale 0,90 €, Reddito agrario 0,90 €;

Porzione AB, Qualità prato arborato, Classe 3, Superficie 1.013 mq., Reddito dominicale 1,31 €, Reddito agrario 0,94 €;

-Foglio N°12, particella N°372, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie 69 mq., Reddito dominicale 0,25 €, Reddito agrario 0,25 €.

Tutti gli appezzamenti di cui sopra sono di proprietà per intero di entrambi gli esegutati in regime di comunione dei beni, liberi e non affittati ad alcuno.

T.3 - Terreni

Appezamenti di terreno siti in Comune di Fossombrone e riportati nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°93, particelle N°23-138-140-142-143-146-149-150-151-153-(158) (ALLEGATO 15); si precisa che quest'ultima particella (N°158) non esiste e pertanto è stata inserita erroneamente nell'atto di pignoramento; gli appezzamenti di terreno di cui sopra sono meglio classificati come segue nella visura per soggetto (ALLEGATO 16):

-Foglio N°93, Particella N°23, Qualità uliveto, Classe 2, Superficie 20.775 mq., Reddito dominicale 48,28 €, Reddito agrario 32,19 €;

-Foglio N°93, Particella N°138,

Porzione AA, Qualità bosco misto, Classe 1, Superficie 5.079 mq., Reddito dominicale 6,56 €, Reddito agrario 1,31 €;

Porzione AB, Qualità uliveto, Classe 2, Superficie 302 mq., Reddito dominicale 0,70 €, Reddito agrario 0,47 €;

-Foglio N°93, Particella N°140,

Porzione AA, Qualità uliveto, Classe 2, Superficie 5.128 mq., Reddito dominicale 11,92 €, Reddito agrario 7,95 €;

Porzione AB, Qualità bosco misto, Classe 1, Superficie 2.628 mq., Reddito dominicale 3,39 €, Reddito agrario 0,68 €;



- Foglio N°93, Particella N°142, Qualità seminativo, Classe 4, Superficie 156 mq., Reddito dominicale 0,32 €, Reddito agrario 0,32 €;
- Foglio N°93, Particella N°143, Qualità uliveto, Classe 2, Superficie 290 mq., Reddito dominicale 0,67 €, Reddito agrario 0,45 €;
- Foglio N°93, Particella N°146, Qualità incolto produttivo, Classe unica, Superficie 3.518 mq., Reddito dominicale 0,36 €, Reddito agrario 0,18 €;
- Foglio N°93, Particella N°149, Qualità uliveto, Classe 2, Superficie 2.375 mq., Reddito dominicale 5,52 €, Reddito agrario 3,68 €;
- Foglio N°93, Particella N°150, Qualità bosco misto, Classe 1, Superficie 43 mq., Reddito dominicale 0,06 €, Reddito agrario 0,01 €;
- Foglio N°93, Particella N°151, Qualità uliveto, Classe 2, Superficie 87 mq., Reddito dominicale 0,20 €, Reddito agrario 0,13 €;
- Foglio N°93, Particella N°153,
Porzione AA, Qualità prato, Classe 3, Superficie 1.401 mq., Reddito dominicale 0,94 €, Reddito agrario 0,43 €;
- Porzione AB, Qualità uliveto, Classe 2, Superficie 5.644 mq., Reddito dominicale 13,12 €, Reddito agrario 8,74 €;
- Foglio N°93, Particella N°158 (questa particella non esiste e pertanto è stata inserita erroneamente nell'atto di pignoramento).

Tutti gli appezzamenti di cui sopra sono di proprietà dell'esecutato per intero ed affittati fino al 10-11-2041 alla "Società Agricola Poggioverde s.s." con contratto del 04-04-2016 (ALLEGATO 5).

Valore commerciale complessivo di mercato del LOTTO 1:

U.I.1.1 - Locale di deposito al primo piano

sottostrada (ex U.I.1/parte) 82.070,00 €

A detrarre costo demolizione tettoia - 671,00 €

U.I.1.2 - Abitazione di tipo civile al primo piano

sottostrada e piano terra (ex U.I.1/parte) 164.401,00 €

A detrarre costi per sanatoria di cui:

-Sanzione e diritti di segreteria - 1.030,00 €

-Spese tecniche - 3.172,00 €

U.I.1.3 - Locale di deposito (ex U.I.1/parte) 11.200,00 €

U.I.1.4 – Stalla (ex U.I.1/parte) 0,00 €

A detrarre costi per demolizione, spese tecniche e diritti per cancellazione dal



Catasto Terreni e dal Catasto Fabbricati:

-Costo demolizione		- 976,00 €
-Costo spese tecniche catastali	*pratica "pregeo"	-1.141,92 €
	*pratica "docfa"	- 888,16 €
-Diritti Agenzia delle Entrate	*pratica "pregeo"	- 109,00 €
	*pratica "docfa"	- 50,00 €

T.1-Terreni in Comune di Sant'Ippolito

T.2-Terreni in Comune di Sant'Ippolito

T.3-Terreni in Comune di Fossombrone 104.000,00 €

A detrarre costo smantellamento laghetto - 12.000,00 €

T O T A L E 341.632,92 €

(trecentoquarantunomilaseicentotrentadue/92 €)

LOTTO 2

[U.I.2-Alloggio di civile abitazione;

U.I.3-Capanno;

T.4-Terreni in Comune di Fossombrone;

T.5-Terreni in Comune di Fossombrone;

T.6-Terreni in Comune di Fossombrone]

U.I.2 - Alloggio di civile abitazione.

Alloggio sito in Comune di Fossombrone in via Enrico Fermi,3 (ex loc. San Martino del Piano,28) riportato nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°33 particella N°187 (ALLEGATO 19) mentre nel Catasto Fabbricati di Fossombrone, così come risulta dalla visura per soggetto (ALLEGATO 16), è identificato come: Foglio N°33, particella N°187, sub.6, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6, superficie catastale totale 149 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 149 mq., rendita catastale 325,37 €, piano T, ed è riportato sulla planimetria Prot. N°PS0023766 del 05-04-2018 (ALLEGATO 20); originariamente di proprietà dell'esecutato per intero per la sola nuda proprietà, tuttavia a seguito della riunione di usufrutto nella visura per soggetto aggiornata la proprietà dell'alloggio risulta per intero dell'esecutato (ALLEGATO 21).

U.I.3 - Capanno.

Accessorio sito in Comune di Fossombrone in via Enrico Fermi, (ex loc. San Martino del Piano) riportato nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul



Foglio N°33 particella N°187 (ALLEGATO 19) mentre nel Catasto Fabbricati di Fossombrone, così come risulta dalla visura per soggetto (ALLEGATO 16), è identificato come: Foglio N°33, particella N°187, sub.7, mq. 52, categoria C/6, Classe 1, consistenza 83 mq., superficie catastale totale 61 mq., rendita catastale 162,89 €, piano T, ed è riportato sulla planimetria Prot. N°PS0023767 del 05-04-2018 (ALLEGATO 22); originariamente di proprietà dell'esecutato per intero per la sola nuda proprietà, tuttavia a seguito della riunione di usufrutto, nella visura per soggetto aggiornata la proprietà del capanno risulta per intero dell'esecutato (ALLEGATO 21).

Il capanno siccome non è regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico e non si può sanare, di conseguenza deve essere abbattuto.

T.4 - Terreni.

Appezamenti di terreno siti in Comune di Fossombrone e riportati nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°33, particelle N°77-1007-1371-1374-1376 (ALLEGATO 19) di complessivi 2.390,00 mq., meglio classificati come segue nella visura per soggetto (ALLEGATO 16):

-Foglio N°33, Particella N°77, Qualità seminativo irriguo arborato, Classe unica, Superficie 1.683 mq., Reddito dominicale 13,91 €, Reddito agrario 13,04 €;

-Foglio N°33, Particella N°1007, Qualità seminativo arborato, Classe 1, Superficie 137 mq., Reddito dominicale 0,85 €, Reddito agrario 0,60 €;

-Foglio N°33, Particella N°1371, Qualità prato arborato, Classe 2, Superficie 501 mq., Reddito dominicale 0,52 €, Reddito agrario 0,47 €;

-Foglio N°33, Particella N°1.374, Qualità bosco misto, Classe 2, Superficie 17 mq., Reddito dominicale 0,01 €, Reddito agrario 0,01 €;

-Foglio N°33, Particella N°1376, Qualità bosco misto, Classe 2, Superficie 52 mq., Reddito dominicale 0,03 €, Reddito agrario 0,01 €.

Originariamente di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/3 della nuda proprietà; tuttavia a seguito della riunione di usufrutto nella visura per soggetto aggiornata la proprietà degli appezzamenti di terreno risulta dell'esecutato per la quota di 1/3 dell'intera proprietà (ALLEGATO 21).

T.5 - Terreni.

Appezamenti di terreno siti in Comune di Fossombrone e riportati nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°33, particelle N°305-1373



(ALLEGATO 19) di complessivi 704,00 mq., meglio classificati come segue nella visura per soggetto (ALLEGATO 23):

-Foglio N°33, Particella N°305, Qualità seminativo arborato, Classe 1,

Superficie 420 mq., Reddito dominicale 2,60 €, Reddito agrario 1,84 €;

-Foglio N°33, Particella N°1373, Qualità bosco misto, Classe 2, Superficie 284 mq., Reddito dominicale 0,19 €, Reddito agrario 0,04 €.

Di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/3.

T.6 - Terreni.

Appezamenti di terreno siti in Comune di Fossombrone e riportati nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°23, particelle N°45-46 (ALLEGATO 24) di complessivi 2.350,00 mq., meglio classificati come segue nella visura per soggetto (ALLEGATO 16) che a seguito della riunione di usufrutto sono classificati come segue (ALLEGATO 21):

-Foglio N°23, Particella N°45, Qualità seminativo irriguo arborato, Classe unica, Superficie 625 mq., Reddito dominicale 5,16 €, Reddito agrario 4,84 €;

-Foglio N°23, Particella N°46, Qualità seminativo arborato, Classe 3,

Superficie 1.725 mq., Reddito dominicale 6,68 €, Reddito agrario 6,24 €.

Originariamente di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/3 della nuda proprietà; tuttavia a seguito della riunione di usufrutto nella visura per soggetto aggiornata la proprietà degli appezzamenti di terreno risulta dell'esecutato per la quota di 1/3 dell'intera proprietà (ALLEGATO 21).

Valore commerciale complessivo di mercato del LOTTO 2:

U.I.2-Alloggio di civile abitazione in Comune di Fossombrone;

108.836,50 €

U.I.3-Capanno in Comune di Fossombrone

0,00 €

A detrarre costi per demolizione

-11.548,40 €

-Costo spese tecniche catastali *pratica "pregeo"

-1.141,92 €

*pratica "docfa"

- 888,16 €

-Diritti Agenzia delle Entrate *pratica "pregeo"

- 109,00 €

*pratica "docfa"

- 50,00 €

-Costo spese tecniche per pratica S.C.I.A.

- 2.537,60 €

-Costo diritti di segreteria per pratica S.C.I.A.

- 75,00 €

(T.4 + T.5 + T.6) -Terreni in Comune di Fossombrone;

Terreni T.4 (2.390,00 mq.)



Terreni T.5 (234,00 mq.)	
Terreni T.6 (2.350,00 mq.) Quota-parte di 1/3	8.290,00 €
T O T A L E	100.776,42 €

(centomilasettecentosettantasei/42€)

LOTTO 3

[T.7-Terreni in Comune di Fossombrone loc. Ghilardino]

Quota-parte di 1/3 di appezzamenti di terreno siti in Comune di Fossombrone località Ghilardino che costituiscono un lotto edificabile riportati nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°46, particelle N°595-646 (ALLEGATO 26) di complessivi 393,00 mq., meglio classificati come segue nella visura per soggetto (ALLEGATO 16):

-Foglio N°46, Particella N°595, Qualità seminativo arborato, Classe 3, Superficie 350 mq., Reddito dominicale 1,36 €, Reddito agrario 1,27 €;

-Foglio N°46, Particella N°646, Qualità seminativo arborato, Classe 3, Superficie 43 mq., Reddito dominicale 0,17 €, Reddito agrario 0,16 €.

Originariamente di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/3 della nuda proprietà; tuttavia a seguito della riunione di usufrutto, nella visura per soggetto aggiornata la proprietà degli appezzamenti di terreno risulta dell'esecutato per la quota di 1/3 dell'intera proprietà (ALLEGATO 21).

Valore commerciale complessivo di mercato del LOTTO 3:

T.7-Terreni in Comune di Fossombrone loc. Ghilardino.

-Terreni T.7 (393,00 mq.) Quota-parte di 1/3	17.030,00 €
T O T A L E	17.030,00 €

(dieciassettemilazerotrenta/00 €)

9) IPOTESI DI FRAZIONAMENTO TRA I COMPROPRIETARI

Per alcuni degli appezzamenti di terreno colpiti dalla presente esecuzione immobiliare siti in Comune di Fossombrone, essendo di proprietà degli esecutati per 1/3 in comproprietà indivisa con altri, il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni propone la seguente ipotesi di divisione (ALLEGATO 89).

T.4-Terreni.

Apprezzamenti di terreno siti in Comune di Fossombrone e riportati nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°33, particelle N°77-1007-1371-1374-1376 (ALLEGATO 19) di complessivi 2.390,00 mq., meglio classificati nella visura per soggetto (ALLEGATO 16) di proprietà



dell'esecutato per 1/3.

Visto che il mappale N°1007 è occupato per intero dalla strada (via Enrico Fermi) e che tale appezzamento di terreno costituisce l'accesso al terreno scoperto di agiamento del fabbricato di via Enrico Fermi,3 (identificato in Catasto sul Foglio N°33, particella N°187) dove si trova il fabbricato con le unità immobiliari di altri comproprietari, questo appezzamento di terreno non sarà oggetto di divisione ma rimarrà in quota indivisa come il mappale N°187. Di conseguenza la superficie di terreno da suddividere tra N°3 proprietari si riduce a 2.253 mq. dalla quale deve essere detratta la superficie di accesso al pozzo (pari a circa 5,60 mq.) che resterà in comune a tutti insieme al pozzo; di conseguenza la superficie da dividere in tre parti è di $(2.253,00 - 5,60) = 2.247,40$ mq.

I terreni attualmente in comproprietà verranno suddivisi in N°3 parti:

§Parte 1.1 (749,07 mq.) di colore azzurro situata nella zona più a sud;

§Parte 2.1 (749,21 mq.) di colore rosa situata nella zona centrale;

§Parte 3.1 (749,12 mq.) di colore giallo situata nella zona più a nord.

Verifica: $(749,07+749,21+749,12) = 2.247,40$ mq.

La Parte 1.1 sarà gravata dalla servitù di passaggio (area di forma approssimativamente triangolare larga al massimo 4,00 m. colorata in grigio sull'ALLEGATO 86 corrispondente alla particella N°1376 quasi per intero) a favore degli appezzamenti di terreno di proprietà dell'esecutata (T.5 – Terreni) colpiti anch'essi della presente Esecuzione Immobiliare ed interessati da questo stesso progetto di divisione.

T.6-Terreni.

Appezzamenti di terreno siti in Comune di Fossombrone e riportati nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°23, particelle N°45-46 (ALLEGATO 24) di complessivi 2.350,00 mq., meglio individuati nella visura per soggetto (ALLEGATO 16) che a seguito della riunione di usufrutto nella nuova visura per soggetto (ALLEGATO 21) risultano di proprietà dell'esecutato per 1/3 e che pertanto verranno divisi nelle seguenti N°3 parti:

§Parte 1.2 (783,63 mq.) di colore azzurro situata nella zona più a sud;

§Parte 2.2 (783,21 mq.) di colore rosa situata nella zona centrale;

§Parte 3.2 (783,16 mq.) di colore giallo situata nella zona più a nord.

Verifica: $(783,63+783,21+783,16) = 2.350,00$ mq.



T.5-Terreni.

Appezamenti di terreno siti in Comune di Fossombrone e riportati nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°33, particelle N°305-1373 (ALLEGATO 19) di complessivi 704,00 mq., meglio classificati nella visura per soggetto (ALLEGATO 23) di proprietà dell'esecutata per 1/3.

Nel progetto di divisione (ALLEGATO 86), dalla superficie complessiva deve essere detratto un breve corridoio largo circa 4,00 m. e di complessivi circa 32,87 mq. riportato in colore bianco che costituirà l'accesso alle nuove N°3 parti nelle quali verranno suddivisi gli appezzamenti di terreno di cui sopra e che dovrà rimanere in comune tra loro oltre ad essere complementare con l'area di colore grigio di forma quasi triangolare situata nella zona più a sud della Parte 1.1 già precedentemente descritta gravata da servitù di passaggio a favore dei terreni dell'esecutata, pertanto la superficie da dividere in tre parti sarà la seguente: $(704,00 - 32,87) = 671,13$ mq.

I terreni verranno divisi nelle seguenti N°3 parti:

- §Parte A (223,40 mq.) di colore viola situata nella zona più ad est;
- §Parte B (223,85 mq.) di colore verde situata nella zona centrale;
- §Parte C (223,88 mq.) di colore ciclamino situata nella zona più a ovest.

Verifica: $(223,40+223,85+223,88) = 671,13$ mq.

Infine il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni precisa quanto segue:

1)Visto che il capanno (di proprietà per intero dell'esecutato) addossato al lato sud-est sud del fabbricato di civile abitazione deve essere abbattuto, si ritiene opportuno che la Parte 1.1 (di colore azzurro) più prossima a suddetto capanno venga attribuita all'esecutato, di conseguenza anche la Parte 1.2 (di colore azzurro) è opportuno che venga attribuita all'esecutato perché se fosse assegnata ad altri diventerebbe interclusa.

2)La Parte A (di colore viola) dovrebbe essere assegnata all'esecutata perché confinante con la Parte 1.1 che si è proposto venga assegnata all'esecutato.

3)Lungo il lato sud-est della particella N°187, sull'area di sedime del capanno da demolire, deve essere costituita una servitù di passaggio larga 4,00 m. a favore di: Parte A, Parte B, Parte C per consentirne il libero accesso.

T.7-Terreni.



Appezamenti di terreno siti in Comune di Fossombrone località Ghilardino e riportati nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°46, particelle N°595-646 (ALLEGATO 26) di complessivi 393,00 mq., meglio classificati nella visura per soggetto (ALLEGATO 16) di proprietà dell'esecutato per 1/3. A parere del sottoscritto non è possibile procedere alla divisione in N°3 parti dei terreni di cui sopra per i seguenti motivi:

-i due appezzamenti di terreno costituiscono un lotto edificabile urbanizzato in base al P.R.G. vigente situato nella “*zona C1 residenziale di espansione privata con PDL vigente*” come indicato nel C.D.U. del 01-04-2019 (ALLEGATO 28);

-il lotto di terreno è di forma pressoché quadrata e di piccole dimensioni (circa 20,50 m. × circa 19,00 m.) pertanto se venisse suddiviso in N°3 parti, ciascuna di esse perderebbe completamente la capacità edificatoria (e quindi il valore commerciale) a causa dell'obbligo del rispetto delle distanze (dai confini e dalle strade) che è stabilita in 5,00 m. (ALL. 37).

Di conseguenza si rimanda al valore stimato al precedente capitolo 8) *Conclusioni e formazione dei lotti* nel quale il valore della quota-parte di 1/3 dell'intero, di proprietà dell'esecutato, è stata stimata in 17.030,00 €.

Per realizzare la proposta di suddivisione sopra descritta (ALLEGATO 89) si renderà necessario eseguire N°2 frazionamenti (uno per ciascuno dei fogli nei quali si trovano i terreni da suddividere: Foglio N°23 e Foglio N°33 del Comune di Fossombrone).

I costi sono i seguenti:

ONORARIO PER FRAZIONAMENTI

-Frazionamento Foglio N°33 (più complesso)	1.900,00 €
- <u>Frazionamento Foglio N°23 (meno complesso)</u>	<u>1.700,00 €</u>
	3.600,00 €
4% cassa previdenza	<u>144,00 €</u>
	3.744,00 €
<u>IVA 22%</u>	<u>823,68 €</u>
T O T A L E	4.567,68 €

SPESE PER AGENZIA DELLE ENTRATE

-Frazionamento Foglio N°33 (più complesso)	250,00 €
- <u>Frazionamento Foglio N°23 (meno complesso)</u>	<u>150,00 €</u>



T O T A L E 400,00 €

(le spese sono proporzionali al numero delle particelle derivate, il costo sopra evidenziato è solamente indicativo mentre il costo esatto potrà essere quantificato solo al momento della redazione del frazionamento).

ONORARIO PER MATERIALIZZAZIONE FRAZIONAMENTI
SUL TERRENO TRAMITE PICCHETTAMENTO

-Onorario	1.200,00 €
Cassa previdenza 4%	<u>48,00 €</u>
	1.248,00 €
<u>IVA 22%</u>	<u>274,56 €</u>
T O T A L E	1.522,56 €

RIEPILOGO

-Onorari per frazionamenti	4.567,68 €
-Spese per Agenzia Entrate (indicativo)	400,00 €
<u>-Onorario per picchettamento</u>	<u>1.522,56 €</u>
T O T A L E	6.490,24 €

(Seimilaquattrocentonovanta/24 €)

Con ossequi

URBINO 11/12/2019

Ing. Paolo Piergiovanni

INDICE

-0) Prologo	pag. 4
-1) Premesse	pag. 4
-2) Descrizione	pag. 6
-3) Certificati di destinazione urbanistica	pag. 27
-4) Conformità urbanistica ed edilizia	pag. 30
-5) Certificati A.P.E.	pag. 40
-6) Atti notarili, vincoli e contratto d'affitto	pag. 41
-7) Valutazioni di stima	pag. 41
-8) Conclusioni e formazione dei lotti	pag. 45
§ LOTTO 1	pag. 45
§ LOTTO 2	pag. 50
§ LOTTO 3	pag. 53
-9) Ipotesi di frazionamento tra i comproprietari	pag. 53

