

TRIBUNALE DI PESARO

Esecuzione immobiliare n°10/2023

Promossa da:

ISEO SPV s.r.l.

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Prossima Udiienza: 18/09/2023

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA RELATIVA ALLE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI

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

Quota di 1/1 di piena proprietà di casolare per civile abitazione sviluppato ai piani terra e primo, in comune di Mondavio (PU), contrada Ronchi, civ. 17.

Quota di 1/1 di piena proprietà di box auto al piano terra appartenente e annesso al fabbricato di cui sopra, in comune di Mondavio (PU), contrada Ronchi, civ. 17.

Quota di 1/1 di piena proprietà di terreno agricolo adiacente al fabbricato di cui sopra di superficie catastale complessiva 616 mq (6 are e 16 centiare) in comune di Mondavio (PU), contrada Ronchi, snc

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1410_23_rt_0_privacy.doc	ing. Alessandro Capozzi	Lug. 23	A	1 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio, 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				

In dettaglio:

Quota di 1/1 di piena proprietà di casolare per civile abitazione sviluppato ai piani terra e primo, in comune di Mondavio (PU), contrada Ronchi, civ. 17 – e identificato all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino – Territorio, Servizi Catastali (in breve, nel seguito: N.C.E.U.):

Foglio 25 di Mondavio (PU), particella 323, sub. 3, Cat. A/3, classe 1, Vani 8,5, piani T-1, Rendita € 412,65; superficie catastale: totale 208 mq, totale escluse le aree scoperte: 204 mq, indirizzo catastale: contrada Ronchi snc (in planimetria catastale viene indicato “strada vicinale Pano di Berta); le utilità comuni (sub. 1 della stessa particella) quale bene comune non censibile: “corte esterna”, come riportato al paragrafo 2.1 seguente.

Quota di 1/1 di piena proprietà di box auto al piano terra appartenente e annesso al fabbricato di cui sopra, in comune di Mondavio (PU), contrada Ronchi, civ. 17 – e identificato al N.C.E.U.:

Foglio 25 di Mondavio (PU), particella 323, sub. 2, Cat. C/6, classe 1, consistenza 130 mq, piano T, Rendita € 288,70; superficie catastale: 107 mq, indirizzo catastale: contrada Ronchi snc (in planimetria catastale viene indicato “strada vicinale Pano di Berta) e comprendente utilità comuni (sub. 1 della stessa particella, meglio specificato come sopra).

Quota di 1/1 di piena proprietà di terreno agricolo adiacente al fabbricato di cui sopra di superficie catastale complessiva 616 mq (6 are e 16 centiare) in comune di Mondavio (PU), contrada Ronchi, snc – e identificato al N.C.T. (tutte alla partita 4700):

Foglio 25 di Mondavio (PU), particella 321, qualità: Prato, classe 2, superficie: 516 mq, reddito dominicale: € 0,43, reddito agrario: € 0,27.

Foglio 25 di Mondavio (PU), particella 319, qualità: Seminativo, classe 4, superficie: 32 mq, reddito dominicale: € 0,11, reddito agrario: € 0,10.

Foglio 25 di Mondavio (PU), particella 317, qualità: Prato, classe 2, superficie: 68 mq, reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,04.

Di fatto le particelle suddette costituiscono scoperto annesso alle aree di pertinenza del fabbricato di cui sopra, come riportato al paragrafo 2.1 seguente.

0. NOMINA DEL CTU E QUESITI RIVOLTI

In data 31/03/2023 il sottoscritto Ing. Alessandro Capozzi, con studio in Pesaro, via Lucio Accio, 45/5–tel.: 0721 403804, e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu, regolarmente iscritto all'ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Pesaro-Urbino al n°1271, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Pesaro, Dott. Emanuele Mosci – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – nella procedura esecutiva n°10/2023 a cui è seguito atto di giuramento con accettazione dell'incarico in data 05/04/2023.

Nello stesso decreto del 31/03/2023 dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Pesaro, Dott. Emanuele Mosci, veniva stabilito che nella relazione di stima il CTU provveda:

1. all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 2 bis. A verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art. 1 co. 376 legge n. 178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal senso, segnalandolo al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati;
3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Nome File	1410_23_rt_0_privacy.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data Lug. 23	Revisione A	Pagina 3 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu					

5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle intestazioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato del possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
10. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
11. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura

Nome File	1410_23_rt_0_privacy.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data Lug. 23	Revisione A	Pagina 4 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu					

condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
13. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
14. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi siano ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
15. Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alle direttive del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.
16. Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word .zip

E' stato disposto che il CTU invii copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 18/09/2023 e dispone che copia della relazione, epurata dei dati sensibili, venga inviata per posta elettronica, unitamente ai rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile al seguente indirizzo mail: procedure.pesaro@astalegale.net.

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1410_23_rt_0_privacy.doc	ing. Alessandro Capozzi	Lug. 23	A	5 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				

1. RELAZIONE

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

- Istanza di vendita di immobili pignorati promossa da ISEO SPV SRL, e per essa la mandataria doValue S.p.A per mezzo dell'avv. Andrea Andreani di Ancona del 07/02/2023.
- Relazione notarile di cui all'ex art. 567, comma 2 c.p.c. depositata in data 24/03/2023 dall'Avv. Andrea Andreani di Ancona per conto del creditore procedente.
- Nota di trascrizione a seguito di iscrizione a ruolo per atto di pignoramento immobiliare promosso da ISEO SPV SRL depositata il 27/03/2023 per il tramite del proprio legale Avv. Andrea Andreani, quale atto esecutivo o cautelare a seguito di atto di pignoramento. 1575/2023 del 24/02/2023
- Atto di intervento di Agenzia delle Entrate-Riscossione, quale Agente della Riscossione per le Province della Regione Marche, con sede in Roma depositato in data 30/05/2023 a fronte di un presunto credito vantato nei confronti dell'esecutato

1.1. Svolgimento delle operazioni peritali

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

Il giorno 11/05/2023 alle ore 15,30, come preannunciato in precedente comunicazione dell'avv. Tomaso Manzoni è stato effettuato sopralluogo alle unità immobiliari site in contrada Ronchi, civ. 17, Mondavio (PU) e ai terreni adiacenti al fabbricato di cui sopra, sempre in Contrada Ronchi, Mondavio (PU), a cui erano presenti l'avv. Matteo Carboni in sostituzione dell'avv. Tomaso Manzoni, custode dei beni, **xxxxxxx** quale esecutato e titolare della piena e intera proprietà di tutti i beni oggetto della presente procedura.

Si allega il verbale di primo accesso e sopralluogo redatto nell'occasione (doc. 00.01)

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

presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mondavio, in data 12/04/2023 è stato richiesto (e acquisito il 18/04/23) il certificato contestuali anagrafico, di nascita, di cittadinanza, di residenza e stato di famiglia **xxxxxxx**;

presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov.le di Pesaro – Territorio (Servizi catastali) in data 18/04/2023 per l'acquisizione di: visure storiche ventennali, planimetrie catastali, estratti di mappa, elaborati planimetrici ed elenco subalterni, ove presenti;

presso la stessa Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 20/04/2023 per l'ispezione ipotecaria con acquisizione dell'elenco sintetico delle formalità e delle singole note di trascrizione dettagliate;

presso l'Ufficio Stato Civile del comune di Montepulciano (SI), previa precedente richiesta è stato acquisito in data 09/05/2023 l'estratto riassunto dell'atto di matrimonio **xxxxxxx**;

Nome File	1410_23_rt_0_privacy.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data Lug. 23	Revisione A	Pagina 6 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu					

presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mondavio, in data 14/06/2023 (previa richiesta del 26/05/23) è stata acquisita la documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare; in pari data, mediante contatto informale presso lo stesso Ufficio si è proceduto all'analisi della possibilità di attivare procedure di sanatoria delle difformità edilizie riscontrate e di cui alla risposta al successivo quesito 4;

presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mondavio, in data 14/07/2023 (previa richiesta del 16/06/23) è stata acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto della presente procedura;

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

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente con l'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed la formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima consistono in n°1 unità per civile abitazione oltre a n°1 unità con box auto di pertinenza, entrambe appartenenti a un casolare residenziale unifamiliare in ambito rurale delle colline di Mondavio, dotato di uno scoperto di pertinenza composta in parte da area comune alle due u.i. (residenziale e box auto) e in parte da appezzamento di terreno agricolo costituito da n°3 particelle catastali (Catasto Terreni), anch'esse oggetto della presente procedura, il tutto come meglio specificato nel seguito.

Le unità immobiliari abitative sono ubicate in comune di Mondavio (PU), in contrada Ronchi al civ. 17, entrambe costituenti un intero edificio residenziale unifamiliare, con una corte esterna quale utilità comune a entrambe; le ulteriori tre unità immobiliari consistono in un unico appezzamento di terreno, adiacente al fabbricato di cui sopra e pertanto anch'esse si trovano in comune di Mondavio, contrada Ronchi, snc.

Ubicazione e identificazione catastale:

- Intera e piena proprietà di casolare composto da unità abitativa e box auto e con area scoperta in comune ad abitazione e box:

Ubicato in comune di Mondavio (PU), in Contrada Ronchi, civ. 17. Si tratta di una unità immobiliare a destinazione abitativa appartenente a un fabbricato unifamiliare e sviluppato ai piani terra e primo e dotato di pertinenze quali box auto e scoperto (altre u.i. con identificativo catastale – subalterno, ove presente – autonomo, incluse nella presente procedura).

Identificazione catastale:

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1410_23_rt_0_privacy.doc	ing. Alessandro Capozzi	Lug. 23	A	7 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				

Appartamento: Foglio 25 di Mondavio (PU), particella 323, sub. 3, Cat. A/3, classe 1, Vani 8,5, piani T-1, Rendita € 412,65, così come da visura storica ventennale (doc. 01.01); l'ultima planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio risale al 30/12/2010 (prot. n. PS0218622) a firma del geom. Simone Bianchi della provincia di Ancona (doc. 01.02); il bene si sviluppa in senso altimetrico su tutti i livelli del fabbricato e confina a partire da nord e procedendo in senso orario, con il sub. 2 (stessa particella) e con il sub. 1 (stessa particella) su tutti i fronti restanti: area scoperta di cui al seguito.

Box auto esclusivo: Foglio 25 di Mondavio (PU), particella 323, sub. 2, Cat. C/6, classe 1, consistenza 130 mq, piano T, Rendita € 288,70, così come da visura storica ventennale (doc. 01.03); l'ultima planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio risale al 30/12/2010 (prot. n. PS0218622) a firma del geom. Simone Bianchi della provincia di Ancona (doc. 01.04); il bene confina, al piano proprio da nord e in senso orario, con: sub. 1 (area scoperta comune ai sub. 2 e 3), sub. 3 (fronte sud) e ancora con il sub. 1.

Quanto sopra è altresì rappresentato in elaborato planimetrico (rif. Agenzia del Territorio su tipo mappale del 22/12/2010, prot. n. 215828 a firma del Simone Bianchi (doc. 01.05), è disponibile l'elenco subalterni (doc. 01.06).

Alle unità immobiliari precedentemente identificate sono associate le seguenti utilità:

- Foglio 25 di Mondavio (PU), particella 323, sub. 1 (bene comune non censibile in comune ai sub. 2 e 3) – corte esterna di cui si allega visura storica ventennale (doc. 01.07)

La particella catastale 323 del foglio 25 in comune di Mondavio (PU), sulla quale insistono i beni oggetto della presente perizia confina, a partire da nord e procedendo in senso orario, con le particelle 317, 321, 319 (queste tre oggetto della presente procedura), strada Ronchi, particelle 219, 96, 95, 220, altra particella illeggibile in mappa, part. 194 e ancora strada Ronchi, come riportato in estratto di mappa ottenuto presso la Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino – Ufficio Prov.le Territorio in data 18/04/2023, prot. PS0026342/2023) (doc. 01.08).

- Intera e piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo adiacente al fabbricato di cui sopra di superficie catastale complessiva 616 mq (6 are e 16 centiare):

Ubicato in comune di Mondavio (PU), in Contrada Ronchi, snc (confinante con l'edificio al civ. 17); è formato da n°3 particelle catastali di cui due identificate alla qualità di "prato" e la terza di "seminativo".

Identificazione catastale (catasto terreni):

Foglio 25 di Mondavio (PU), particella 321, qualità: Prato, classe 2, superficie: 516 mq, reddito dominicale: € 0,43, reddito agrario: € 0,27, così come da visura storica per immobile al catasto terreni (doc. 01.09)

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1410_23_rt_0_privacy.doc	ing. Alessandro Capozzi	Lug. 23	A	8 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				

Foglio 25 di Mondavio (PU), particella 319, qualità: Seminativo, classe 4, superficie: 32 mq, reddito dominicale: € 0,11, reddito agrario: € 0,10, così come da visura storica per immobile al catasto terreni (doc. 01.10)

Foglio 25 di Mondavio (PU), particella 317, qualità: Prato, classe 2, superficie: 68 mq, reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,04, come da visura storica per immobile al catasto terreni (doc. 01.11)

Di fatto le particelle suddette costituiscono scoperto annesso alle aree di pertinenza del fabbricato di cui sopra, come riportato al paragrafo 2.1 seguente.

Le particelle catastali 321, 319, 317 del foglio 25 in comune di Mondavio (PU) confinano, a partire da nord-ovest e procedendo in senso orario, con strada Ronchi e part. 323 (sempre oggetto della precedente procedura) su tutti gli altri fronti, come riportato in estratto di mappa già identificato (doc. 01.08)

Da evidenziare che le planimetrie catastale degli immobili situati in contrada Ronchi, civ. 17, Comune di Mondavio (PU) al NCEU: foglio 25 di Mondavio (PU), particella 323, sub. 3 e 2 (box di pertinenza) non sono aggiornate allo stato di fatto; nello specifico si rilevano difformità, tra le altre, della distribuzione degli spazi interni, diversa rappresentazione del soppalco al piano primo e mancanza di rappresentazione di un disimpegno e un ripostiglio, indicazione errata o carente delle altezze interne, rappresentazione di locali magazzini e ripostiglio (sub. 2) privi di legittimità urbanistica, ecc.: tali discrepanze sono anche legate alle difformità dello stato di fatto rispetto a quanto risultante dai titoli autorizzativi presso l'UTC di Mondavio e come meglio evidenziato in risposta al quesito specifico.

2.2 Sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

Descrizione sommaria dei beni:

- Immobili di contrada Ronchi n°17, Mondavio (PU):

Si tratta di n°2 unità immobiliari di cui una a destinazione residenziale e la seconda destinata a garage e magazzini a servizio dell'u.i. residenziale, entrambe dotate di area scoperta di pertinenza comune a entrambe; si tratta di un complesso unifamiliare di fattezze assimilabile alle case coloniche in ambito agricolo e si sviluppa in parte a due piani e in parte a un unico livello, senza piani interrati o seminterrati.

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1410_23_rt_0_privacy.doc	ing. Alessandro Capozzi	Lug. 23	A	9 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				

L'unità immobiliare residenziale, dotata di più accessi autonomi dallo scoperto di pertinenza, dispone di uno scoperto comune all'unità immobiliare secondaria (garage e magazzini), (cat. catastale BCNC – bene comune non censibile), identificato al sub. 2 della spessa particella.

L'accesso allo scoperto, completamente delimitato e recintato insieme all'appezzamento di terreno di cui al seguito e anch'esso oggetto della presente procedura, avviene attraverso un cancello metallico inserito in un tratto di recinzione in muratura ed è situato lungo la via Ronchi. In relazione all'u.i. residenziale, si tratta di un appartamento per civile abitazione in fabbricato unifamiliare sviluppato su tutti i livelli dello stabile (in parte a un piano, in parte a due) e con accesso principale dallo scoperto di pertinenza (oltre a ulteriori accessi secondari) e dispone di una loggia antistante l'ingresso principale (è presente anche un portico sul fronte opposto, a struttura in legno, ma privo di legittimità urbanistica).

L'appartamento è dotato di un ampio spazio per soggiorno e zona pranzo, una cucina separata anche se di sviluppo planimetrico rettangolare allungato, stretto in senso trasversale, un lungo disimpegno per la zona notte composta da quattro camere e un bagno, il tutto al piano terra. Presente altresì un vano scala per l'accesso al piano superiore (soppalco) al di sotto della quale è ricavato un piccolo ripostiglio.

Al piano superiore è presente un ulteriore ampio locale soggiorno prospiciente sul piano sottostante ove viene lasciato il volume a doppia altezza (la geometria del soppalco non corrisponde né allo stato legittimato dal punto di vista urbanistico, né a quanto rappresentato in planimetria catastale presente agli atti); il soppalco dispone altresì di un lungo disimpegno soprastante quello del piano terra e di un ulteriore piccolo locale soprastante il bagno del piano terra (da considerare ripostiglio in quanto privo di condizioni e parametri igienico-sanitari adeguati secondo il Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 dei locali di abitazione, ma attrezzato come locali per residenza: sia il disimpegno, sia il locale sopra il bagno non sono rappresentati in planimetria catastale).

L'appartamento internamente si presenta in buone condizioni di conservazione e di finitura e dotato di impianti in pari condizioni e livello.

Riguardo le caratteristiche e le finiture si ritiene siano riconducibili all'epoca di edificazione dell'edificio, della seconda metà degli anni '90, ma di buon livello qualitativo, in particolare il piano terra è caratterizzato da pavimenti in gres, pareti intonacate e tinteggiate di colorazione in tinte chiare, salvo alcune, in particolare nel soggiorno e alcune cornici di porte e altre bucatore, sottolineate da laterizio a vista; i soffitti sono in legno con travi a vista nelle parti sottotetto e in alcune parti delle zone soppalcate a doppio livello (in bagno e in altre aree limitate sono tamponate in cartongesso o altro materiale e tinteggiate). Presenti rivestimenti in gres per il bagno e la cucina, le porte interne sono in legno, infissi in buone condizioni, di colore legno all'interno e tinta chiara all'esterno, con vetrocamera e sistema di oscuramento a persiana battente di colore verde.

La pavimentazione della scala interna è in legno (con struttura portante metallica), così come tutti i pavimenti delle parti soppalcate; la zona del piano primo ripropone le finiture del piano

Nome File	1410_23_rt_0_privacy.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data Lug. 23	Revisione A	Pagina 10 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu					

sottostante. I parapetti della scala e delle parti di protezione del soggiorno sul vuoto sottostante sono metallici in ferro battuto.

Le aree esterne sono in parte pavimentate in gres tipo cotto (portico antistante, marciapiede perimetrale all'edificio, portico sul retro, ecc.), le restanti sono a terreno vegetale con essenze (prato, cespugli e alberi).

L'unità immobiliare destinata a garage presenta finiture meno ricercate e in sintesi caratterizzate da pavimenti in gres, pareti intonacate e tinteggiate di colorazione in tinte chiare, copertura in legno del tipo dell'unità residenziale, bagno caratterizzato da rivestimento in gres e porte dei garage in alluminio di colore verde.

Antistante alle porte di accesso ai box è realizzato un ampio magazzino a struttura in legno e copertura leggera che risulta totalmente privo di titoli autorizzativi urbanistici.

L'esterno del fabbricato è caratterizzato da facciate con campiture alternate in laterizio faccia a vista e parti intonacate, lattonerie in rame, copertura a falde inclinate e manto di copertura in coppi.

Lo stato di conservazione e manutenzione è da ritenere buono.

In relazione all'appezzamento di terreno composto da n°3 particelle catastali si rileva che le stesse costituiscono un'area di poco più di 600 mq ca. di fatto annessa al restante scoperto del fabbricato oggetto di procedura peraltro nell'insieme completamente recintato e già destinato a prato con la presenza di essenze vegetali. (Peraltro la particella 319 oggetto di procedura è classificata di qualità seminativo, certamente non più rispondente agli usi correnti).

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

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

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

Ne consegue che l'unità immobiliare abitativa di contrada Ronchi n°17, Mondavio (PU), di categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) non è assimilabile a beni strumentali e pertanto rientrano in pieno nella casistica di esenzione da IVA, come anche dalle successive considerazioni.

L'unità immobiliare di di contrada Ronchi snc, ma in adiacenza al civ n°17, Mondavio (PU), di categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) peraltro, pur potendo, almeno in via teorica, risultare un bene strumentale, è da ritenere quale elemento pertinenziale

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1410_23_rt_0_privacy.doc	ing. Alessandro Capozzi	Lug. 23	A	11 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				

dell'appartamento appartenente allo stesso fabbricato e in particolare al sub. 3 di contrada Ronchi n°17.

I restanti immobili – terreni agricoli adiacenti alle aree scoperte di pertinenza del fabbricato sito in contrada Ronchi n°17, Mondavio e anch'essi oggetto della presente procedura, potrebbero essere ritenuti beni strumentali sono nella casistica in cui abbiano, come unica destinazione, quella di essere direttamente impiegati nell'espletamento di attività tipicamente imprenditoriali, così da non essere idonei alla produzione di un reddito autonomo rispetto a quello del complesso aziendale nel quale sono inseriti, da escludere nel caso di specie, nello stato di fatto. La disciplina tributaria relativa alla cessione di immobili strumentali per natura si differenzia se il cedente sia un soggetto privato o un soggetto Iva (p. es. una azienda).

Nel caso specifico l'immobile appartiene a un soggetto privato e pertanto fuori dal campo di applicazione dell'IVA.

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

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

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

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

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

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

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

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

In conclusione:

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

2 bis. A verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art. 1 co. 376 legge n. 178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal senso, segnalandolo al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati;

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1410_23_rt_0_privacy.doc	ing. Alessandro Capozzi	Lug. 23	A	12 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				

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

2.3 Indicazione, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985

L'edificio, di origine molto vecchia e antecedente al 2 settembre 1967, seppure imprecisata, è stato oggetto di completa ristrutturazione a partire dal 1995 prevedendo la demolizione di gran parte del fabbricato esistente e la sua ricostruzione, con lieve riduzione volumetrica.

Nello specifico lo stato attuale (a meno delle considerazioni in risposta al successivo quesito n°4), risulta edificato in forza della Concessione Edilizia n. 2008/94 del 17/01/1995 – Pratica Edilizia n. 2008 – prot. 6209/94, avente per oggetto la: *“Ristrutturazione edilizia di edificio di civile abitazione [...]”*, e varianti successive quali: Concessione Edilizia n. 2008/2 del 04/03/1997 – Pratica Edilizia n. 2008/2 – prot. 6209/94, per la *“Volturazione della Concessione Edilizia n. 2008 del 03/02/1995 [...]”*, ulteriore Concessione Edilizia n. 2008/3 del 20/01/2000 – Pratica Edilizia n. 2008/3 – prot. 10038 finalizzata all'ottenimento di *“Nuova Concessione per lavori non ultimati”* e infine Concessione Edilizia n. 2008/4 del 17/08/2000 – Pratica Edilizia n. 2008/4 – prot. 7267 quale *“Variante alla C.E. 2008/95 per ristrutturazione edificio di civile abitazione [...]”*.

E' stata altresì presentata una Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) prot. 2576 del 23/03/1999 per la *“Realizzazione di un muretto di recinzione con accesso carrabile e pedonale”*.

Per quanto esposto, pertanto, se ne deduce che il fabbricato oggetto della presente procedura è stato realizzato o ristrutturato completamente in data successiva al 2 settembre 1967.

Nel tempo l'edificio ha subito trasformazioni successive, il tutto come meglio indicato in dettaglio nel successivo quesito 4 (paragrafo 2.4).

2.4 Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verifici, ai fini della istanza di condono che

Nome File	1410_23_rt_0_privacy.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data Lug. 23	Revisione A	Pagina 13 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu					

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

Immobili di contrada Ronchi n. 17 – Mondavio (PU)

Regolarità urbanistica

La prima edificazione dell'intero fabbricato risale a epoca precedente al 1967; successivamente l'edificio è stato sottoposto a una ristrutturazione radicale per il suo recupero dallo stato di totale fatiscenza in cui si era trovato.

In particolare lo stato attuale risulta edificato in forza della Concessione Edilizia n. 2008/94 del 17/01/1995 – Pratica Edilizia n. 2008 – prot. 6209/94 (doc. 04.01), avente per oggetto la: *“Ristrutturazione edilizia di edificio di civile abitazione [...]”*, rilasciato al proprietario dell'epoca.

Successivamente è stata ottenuta Concessione Edilizia n. 2008/2 del 04/03/1997 – Pratica Edilizia n. 2008/2 – prot. 6209/94, per la *“Volturazione della Concessione Edilizia n. 2008 del 03/02/1995 [...]”* (doc. 04.02) a seguito della compravendita intercorsa fra il titolare della precedente Concessione Edilizia e l'attuale proprietaria, **XXXXXXX**, nonché eseguita.

Successivamente è stata ottenuta ulteriore Concessione Edilizia n. 2008/3 del 20/01/2000 – Pratica Edilizia n. 2008/3 – prot. 10038 (doc. 04.03) finalizzata all'ottenimento di *“Nuova Concessione per lavori non ultimati”* di cui alla prima Concessione Edilizia n. 2008/94 del 17/01/1995 già citata.

Per quanto riguarda il fabbricato infine, è stata ottenuta ultima Concessione Edilizia n. 2008/4 del 17/08/2000 – Pratica Edilizia n. 2008/4 – prot. 7267 quale *“Variante alla C.E. 2008/95 per ristrutturazione edificio di civile abitazione [...]”* (doc. 04.04).

E' stata altresì presentata una Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) ai sensi dell'art. 2, comma 60, lettera “c” della L. n. 662 del 23 dicembre 1996 e s.m.i. - rif. prot. 2576 del 23/03/1999 (doc. 04.05) per la *“Realizzazione di un muretto di recinzione con accesso carrabile e pedonale”* e che riguarda l'accesso principale allo scoperto di pertinenza dei beni oggetto della presente procedura.

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mondavio non sono emersi ulteriori titoli autorizzativi o di condono riconducibili alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla consultazione della documentazione agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondavio **non è emersa alcuna comunicazione di ultimazione lavori** e, di conseguenza, **alcun documento riguardante l'Agibilità o Abitabilità** non essendo stato mai concesso alcun certificato o attivata la attuale procedura di SCA – Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi della normativa vigente.

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1410_23_rt_0_privacy.doc	ing. Alessandro Capozzi	Lug. 23	A	14 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				

La particella sulla quale è edificato l'edificio, così come le particelle che compongono l'appezzamento di terreno adiacente sono inquadrare in area "E" del PRG vigente – zona agricola e sono gravate da vincoli, come meglio dettagliato in seguente paragrafo in risposta al quesito n°5 a cui si rimanda per i dettagli.

Per completezza si allegano gli elaborati grafici a corredo della Concessione Edilizia n. 2008/94 del 17/01/1995 – Pratica Edilizia n. 2008 – prot. 6209/94 (doc. 04.06, 04.07, 04.08, 04.09 e 04.10) e dell'ultima Concessione Edilizia n. 2008/4 del 17/08/2000 – Pratica Edilizia n. 2008/4 – prot. 7267 quale "*Variante alla C.E. 2008/95 per ristrutturazione edificio di civile abitazione [...]*" (doc. 04.11 e 04.12) in quanto i due titoli intermedi costituiscono meri atti "tecnici" finalizzati al mantenimento della vigenza della prima Concessione Edilizia al sopravvenire, nei due casi rispettivamente, di un cambio di titolarità del permesso e dell'imminenza della scadenza della validità dello stesso, lasciando di fatto invariati i contenuti tecnici e grafici del progetto secondo la prima Concessione Edilizia.

Si allegano infine gli elaborati grafici a corredo della Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) - rif. prot. 2576 del 23/03/1999 (doc. 04.13) per la realizzazione del muretto con cancello carrabile e pedonale.

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mondavio non sono emerse ulteriori titoli autorizzativi riconducibili al fabbricato oggetto di procedura.

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

Nello specifico, per gli **Immobili di Contrada Ronchi n. 17 – Mondavio (PU)**, ritenuto che la documentazione raffigurante lo stato legittimato sia quella riconducibile ai titoli autorizzativi già precedentemente indicati, si rilevano alcune difformità tra lo stato legittimato e lo stato di fatto. Per l'unità immobiliare residenziale (sub. 3) a cui sono associati i box auto (sub. 2) si rilevano modeste **diversità della distribuzione degli spazi interni** tra le quali la più rilevante è da ritenere quella relativa alla parete dell'ingresso principale che fronteggia la loggia di prospetto. Ulteriori e più significative incongruenze riguardano diversi temi, tra cui: **modifiche prospettiche per dimensione e posizione delle bucatore di facciata** che interessano, nella sostanza, tutti i fronti del fabbricato, **diversa posizione della scala interna** di collegamento tra i piani terra e primo (soppalco) ove, per essere precisi, la rappresentazione grafica negli elaborati associati all'ultima variante (Pratica Edilizia n. 2008/4 – prot. 7267) risulta corretta (a meno di minimi dettagli di distribuzione interna) ma manca del tutto specifica denuncia di lavori strutturali presso l'Ufficio Sismica competente (ex Genio Civile) ai sensi della normativa vigente e che aggiorni la precedente denuncia di lavori strutturali che prevedeva la scala in altra posizione.

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1410_23_rt_0_privacy.doc	ing. Alessandro Capozzi	Lug. 23	A	15 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				

Si allega l'attestazione di deposito e vidimazione atti progettuali presso il servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Marche – unità operativa organica OO.PP. - sez. antisimica (ex Genio Civile) del 03/06/1997 Denuncia n. 0864/97 cod. NM presso l'ufficio di Pesaro, competente per territorio. Al suddetto deposito corrispondono gli elaborati grafici di cui alla prima versione progettuale (doc. 04.14); successivamente è presente una comunicazione, allo stesso ufficio, per un cambio dell'impresa esecutrice – rif. prot. 11300/ti del 21/11/1997 (doc. 04.15).

Ulteriore incongruenza tra lo stato di fatto e lo stato legittimo è data dalla **diversa forma del soppalco del primo piano**: l'ambiente soggiorno risulta più ampio in quanto esteso anche sopra la sottostante cucina, ma non sono rappresentate le fasce a ridosso delle pareti esterne sul fronte principale. In planimetria catastale non è rappresentato neppure il disimpegno e il locale sopra il bagno sottostante, pur essendo rappresentato, con le incongruenze già evidenziate, negli elaborati grafici a corredo dell'ultima Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n. 2008/4 – prot. 7267. Anche in quest'ultimo caso le ripercussioni riguardano anche la mancata denuncia di opere strutturali all'Ufficio Sismica competente.

Ulteriore difformità è costituita dalla presenza di un **portico** (loggia) **in legno sul fronte sul retro**: tale manufatto, da ritenere strutturalmente indipendente dal resto dell'edificio, è privo di qualsiasi titolo autorizzativo.

Ugualmente privi di qualsiasi titolo autorizzativo sono i **locali magazzino e ripostiglio porticato adiacenti e antistanti gli ingressi ai box auto** del sub. 2, pur figurando nella planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Con riferimento alla Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) - rif. prot. 2576 del 23/03/1999 la realizzazione del **muretto di recinzione** con cancelli carrabile e pedonale è avvenuta in modo **lievemente difforme**, in termini di **prospetto**, dagli elaborati grafici reperiti presso l'U.T.C.

La documentazione autorizzativa è altresì gravata dalla **mancanza di certificato di regolare esecuzione dei lavori strutturali** presso l'Ufficio Sismica (peraltro **le opere realizzate sono in parziale difformità dal progetto depositato**), così come per l'edificio **non è mai stata comunicata la fine dei lavori** così come **non è mai stato ottenuto il certificato di abitabilità / agibilità**.

In relazione alle planimetrie catastali sono presenti le analoghe difformità con lo stato di fatto e con le specificità già evidenziate in precedenza.

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

- Immobili di Contrada Ronchi n. 17 – Mondavio (PU)

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1410_23_rt_0_privacy.doc	ing. Alessandro Capozzi	Lug. 23	A	16 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				

Sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e lo stato legittimato dal punto di vista urbanistico mediante la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondavio.

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

In particolare, per le modifiche interne e le difformità prospettiche si ritiene siano applicabili gli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., pertanto sarà sufficiente attivare apposito strumento edilizio in sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Mondavio ed effettuare il successivo aggiornamento delle planimetrie catastali per entrambe le u.i. (sub. 3 e 2).

In relazione alle modifiche della dimensione delle bucatore di facciata, trattandosi di edificio a muratura portante, oltre che per la diversa posizione della scala, nonché delle dimensioni diverse del soppalco, si ritiene debba essere attivata altresì apposita procedura di "*Verifica di conformità statica*" (L.R. Marche del 04/01/2018, n.1, art. 12, comma 3 e s.m.i.).

La presenza del portico in legno sul retro e dei locali magazzini antistanti gli accessi dei box auto del sub. 2, costituendo aumento della consistenza (volumi e superfici aggiuntive rispetto ai titoli autorizzativi), da specifico confronto con l'U.T.C., non si ritiene siano sanabili se non con la demolizione e il ripristino dello "*status quo ante*" dettato dai titoli autorizzativi regolarmente conseguiti, a meno di non applicare il c.d. "*Piano Casa*" (L.R. Marche n. 22 del 08 ottobre 2009 e s.m.i.) , peraltro attualmente in vigore, per la Regione Marche, fino al 31 dicembre 2023 e comunque nel rispetto dell'aumento massimo di cubatura consentita, limitata al 20% del volume autorizzato, comunque al massimo entro i 200 mc, e sempre con il rispetto delle distanze dai confini. Non è possibile conseguire la legittimazione dei maggiori volumi tramite applicazione del PRG in quanto, trattandosi di zona agricola, non è disponibile cubatura residua da edificare. Nel caso specifico per parte del magazzino adiacente e antistante i box auto non è garantito il rispetto della distanza dai confini.

La volumetria complessiva composta dal portico sul retro e dai locali magazzini adiacenti ai box auto è superiore al 20% della volumetria legittimata.

Inoltre l'eventuale applicazione del c.d. "*Piano Casa*" (L.R. Marche n. 22 del 08 ottobre 2009 e s.m.i.) non prescinde dalla denuncia di lavori strutturali all'Ufficio Sismica o all'attivazione, in alternativa, della c.d. "procedura in sanatoria" previa "*Verifica di conformità statica*" ed eventuali adeguamenti, ove necessari.

Ne consegue che si ritiene che il portico sul retro e i locali magazzini adiacenti ai box auto vadano ripristinati nello "*status quo ante*" in funzione dello stato legittimato: nella sostanza demoliti.

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

- Immobili di Contrada Ronchi n. 17 – Mondavio (PU)

Nome File	1410_23_rt_0_privacy.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data Lug. 23	Revisione A	Pagina 17 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu					

€ 8 - 10.000,00 circa per le spese tecniche di redazione di documentazione autorizzativa che comprende sia il conseguimento di un nuovo titolo autorizzativo urbanistico per il completamento dei lavori ed eventuale variante, sia il conseguimento della “Conformità statica” mediante apposita verifica e deposito documentale presso l’Ufficio Sismica competenze, sia la pratica di SCA – Segnalazione Certificata di Agibilità.

€ 1.000,00 di sanzione per la sanatoria

€ 1.000,00 circa per l’aggiornamento della planimetria catastale

€ 10.000,00 per opere di ripristino dello stato legittimato (demolizioni di portico sul retro e magazzino adiacente i box auto)

Complessivamente: € 20 - 22000,00 ca.

A meno di maggiori costi derivanti da eventuali opere di miglioramento / adeguamento strutturale non valutabili in prima battuta e in assenza di una progettazione esecutiva.

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

L’oggetto della presente perizia è costituito da n°1 unità immobiliari di categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico) e n°1 unità immobiliare di categoria catastale C/6 quale pertinenza dell’u.i. residenziale con aree scoperte di pertinenza quale bene comune non censibile alle due unità suddette (immobili di contrada Ronchi civ. 17) e classificate al catasto fabbricati pertanto, per queste ultime, trattandosi di fabbricati, non viene allegato il certificato di destinazione urbanistica.

La procedura comprende altresì un appezzamento di terreno costituito da n°3 particelle catastali accatastate al solo catasto terreni e in particolare le part. 321, 319, 317 del Fg. 25 del Comune di Mondavio: per tali particelle si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (doc. 05.01) dal quale si evince che le particelle sono situate in zona agricola “E” e interessate da:

- ambito di tutela dei crinali
- Area “C” – valore diffuso
- Area “V” – valore visuale

secondo le disposizioni del PRG del Comune di Mondavio vigente.

Dalla consultazione del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini di rilievo regionale delle Marche (Aggiornato al DPCM del 14 marzo 2022 – GU 10 maggio 2022; BUR Marche n. 39 del 12 maggio 2022) di cui si allega stralcio (doc. 05.02) si evince che le aree dei beni oggetto della presente procedura non sono comprese in aree interessate da frane, valanghe, esondazioni. Le aree sono altresì vicine alle aree identificate con i codici di riferimento F-07-0552 (a sud - sud-ovest) e F-07-0536 (a nord – nord-est) classificate come aree a rischio moderato (R1) al livello più basso su quattro complessivi.

2.6 Identificare catastalmente l’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1410_23_rt_0_privacy.doc	ing. Alessandro Capozzi	Lug. 23	A	18 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				

catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative

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

Per gli immobili di contrada Ronchi n°17, Mondavio (PU):

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

- o Foglio 25 di Mondavio (PU), particella 323, sub. 1 (bene comune non censibile) – corte esterna in comune ai sub. 2 e 3 (doc. 01.07).

Si evidenzia infine che i terreni di cui alle part.lla 317, 319, 321 del fg. 25 adiacenti al fabbricato, pur accatastate al catasto terreni risultano annesse come aree esterne di pertinenza dell'edificio.

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

- immobile: Foglio 25 di Mondavio (PU), particella 323, sub. 3, Cat. A/3, in visura catastale riportato in modo errato l'indicazione del numero civico (n. snc) anziché n.17 effettivo, in elenco subalterni, così come in planimetria catastale è riportato "Strada vicinale Piano di Berta" (senza indicazione di numero civico - "snc") anziché contrada Ronchi n.17, come risultante dall'anagrafe del Comune di Mondavio e parimenti indicato nell'atto di pignoramento.
- immobile: Foglio 25 di Mondavio (PU), particella 323, sub. 2, Cat. C/6, in documentazione catastale vale quanto detto per l'immobile di cui al punto precedente.
- Terreni: Foglio 25 di Mondavio (PU), particella 321, 319, 317 e già meglio identificate, in visura catastale non sono identificabili a un indirizzo toponomastico, pur facendo parte e trovandosi in adiacenza al fabbricato sito in contrada Ronchi, 17 quale pertinenze annesse alle aree scoperte. Nell'atto di pignoramento anche i terreni sono stati localizzati in contrada Ronchi n.17.

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

Nome File	1410_23_rt_0_privacy.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data Lug. 23	Revisione A	Pagina 19 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu					

2.7 Appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione

Sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio si può affermare che all’atto del Verbale di Pignoramento del 02/01/2023 e della nota di trascrizione del Pignoramento del 24/02/2023, Reg. Gen. 2158, Reg. Part. 1575, **la parte esecutata era unica intestataria della piena proprietà e quale bene personale, non figurando alcun comproprietario indiviso** (si vedano in tal senso i documenti allegati e già richiamati al precedente paragrafo 2.1) di tutti gli immobili oggetto di Esecuzione.

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

- Immobili di Contrada Ronchi n°17, Mondavio (PU) (N.C.E.U.: fg. 25, part. 323, sub. 1, 2 e 3) e appezzamento di terreno (Catasto Terreni: fg. 25, part. 321, 319 e 317):

Da specifica ispezione ipotecaria si è acquisito l’elenco sintetico delle trascrizioni relative rispettivamente all’unità di cui al Fg. 25, part. 323 (doc. 08.01) e per i terreni alle particelle Fg. 25, part. 321, 319 e 317 (doc. 08.02, 08.03 e 08.04), da cui emergono le seguenti note:

1. Atto di compravendita del notaio Annunziata Morico della Provincia di Pesaro e Urbino del 27/11/1996, rep. 4011, trascritto a Pesaro il 04/12/1996 al n° 6724 R.P., n° 10482 R.G. (doc. 08.05), riguardante tutti gli immobili della presente procedura e in modo specifico quanto identificato catastalmente al fg. 25, part. 323, 321, 319 e 317 del Comune di Mondavio.
2. Iscrizione per ipoteca volontaria del 05/12/1996 – Registro Particolare 1751, R.G. 10505 del notaio Annunziata Morico, rep. 4012 del 27/11/1996 a garanzia di mutuo successivamente estinto in forma totale (Annotazione n. 3786 del 14/09/2007 – Cancellazione totale) e

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1410_23_rt_0_privacy.doc	ing. Alessandro Capozzi	Lug. 23	A	20 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				

Comunicazione n. 814 del 18/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/7/2007. Cancellazione totale non eseguibile.

3. Iscrizione per ipoteca volontaria del 23/12/1998 – Registro Particolare 2660, R.G. 11441 del notaio Annunziata Morico, rep. 7437 del 18/12/1998 a garanzia di mutuo successivamente estinto in forma totale (Annotazione n. 3528 del 04/09/2007 – Cancellazione totale)
4. Iscrizione di ipoteca del 14/04/2003 – Registro Particolare 1161, R.G. 5373, del Tribunale di Pesaro del 10/02/2003, repertorio 55/2003 derivante da decreto ingiuntivo successivamente estinto in forma totale (Annotazione n. 3529 del 04/09/2007 – Cancellazione totale).
5. Iscrizione di ipoteca del 23/05/2003, R.P. n° 1555, R.G. n° 7322 da pubblico ufficiale Tribunale di Pesaro, sez. distaccata, rep. 181/2003 del 19/05/2003 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.
6. Iscrizione di ipoteca del 22/09/2004, R.P. n° 4173, R.G. n° 14525 da pubblico ufficiale Marcheriscossioni spa, rep. 2784/2004 del 20/09/2004 per ipoteca legale derivante da art. 77 DPR 602/73: con annotazione n. 3030 del 18/10/2004 risulta la cancellazione totale.
7. Trascrizione contro per pignoramento del 26/10/2004 – Registro Particolare 8683, R.G. 16517 del Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pesaro, repertorio 705/2004 del 06/08/2004 quale atto esecutivo o cautelare per pignoramento di immobili: con annotazione n. 3598 del 06/09/2007 risulta la cancellazione totale.
8. Iscrizione di ipoteca del 09/11/2005, R.P. n° 5144, R.G. n° 18125 da pubblico ufficiale Marcheriscossioni spa, rep. 4149/2005 del 07/11/2005 per ipoteca legale derivante da art. 77 DPR 602/73: con annotazione n. 3172 del 14/08/2007 risulta la cancellazione totale.
9. Trascrizione contro per pignoramento del 10/12/2005 – Registro Particolare 9853, R.G. 20094 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fano, repertorio 1099/2005 del 18/11/2005 quale atto esecutivo o cautelare per pignoramento di immobili: con annotazione n. 3600 del 06/09/2007 risulta la cancellazione.
10. Trascrizione contro per pignoramento del 27/01/2006 – Registro Particolare 827, R.G. 1394 del Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pesaro sezione distaccata di Fano, repertorio 1143/2005 del 18/11/2005 quale atto esecutivo o cautelare per pignoramento di immobili: con annotazione n. 3601 del 06/09/2007 risulta la cancellazione.
11. Iscrizione di ipoteca del 29/03/2007, R.P. n° 1183, R.G. n° 5441 da pubblico ufficiale Marcheriscossioni spa, rep. 881/2007 del 26/03/2007 per ipoteca legale derivante da art. 77 DPR 602/73: con annotazione n. 3173 del 14/08/2007 risulta la cancellazione totale.
12. Iscrizione per ipoteca volontaria del 30/07/2007 – Registro Particolare 3052, R.G. 12808 del notaio Annunziata Morico, rep. 35001/10510 del 26/07/2007 a garanzia di mutuo fondiario (doc. 08.06) da cui si evince la quota capitale di € 260.000 a cui corrisponde un totale di € 520.000 conseguente alla stipula del mutuo fondiario ai sensi della normativa di cui agli artt. 38 e seguenti del D.Lgs. n. 385 del 01/09/1993. Nella nota dettagliata sono riportate ulteriori condizioni del suddetto mutuo.

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1410_23_rt_0_privacy.doc	ing. Alessandro Capozzi	Lug. 23	A	21 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				

13. Iscrizione di ipoteca del 06/11/2008, R.P. n° 3798, R.G. n° 16604 da pubblico ufficiale Equitalia Marche spa, rep. 1308/2008 del 06/11/2008 per ipoteca legale derivante da art. 77 DPR 602/73 (doc. 08.07) da cui si evince la quota capitale di € 49.754,05 a cui corrisponde un totale di € 99.508,10 conseguente ad atto esattoriale. Nella nota dettagliata sono riportate ulteriori condizioni del suddetto atto.
14. Trascrizione contro per pignoramento del 24/02/2023 – Registro Particolare 1575, R.G. 2158 del Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Pesaro, repertorio 2271 del 02/01/2023 quale atto esecutivo o cautelare per pignoramento di immobili (doc. 08.08).

Da ulteriore specifica ispezione ipotecaria sulle unità immobiliari di cui al Fg. 25, part. 323 sub. 2 e 3 (doc. 08.09) si è acquisito l'elenco sintetico delle trascrizioni relative da cui non emergono ulteriori note rispetto a quelle già esposte in precedenza.

Gli immobili di Contrada Ronchi n°17, Mondavio (PU), per quanto è stato possibile apprezzare dalle evidenze, è sprovvisto di amministratore di condominio e non vi sono, di conseguenza, vincoli e/o oneri di natura condominiale fino anche a spese già deliberate o già sostenute e risultanti insolute. Restano gli obblighi derivanti dalla gestione delle parti comuni (area scoperta corrispondente al sub. 1 e nelle disponibilità dei sub. 2 e 3 che peraltro rimangono inclusi nell'unico lotto della presente procedura) e pertanto risultando, in ultima analisi, come pertinenza esclusiva dei restanti immobili di cui alla presente relazione.

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

Relazione notarile di cui all'ex art. 567, comma 2 c.p.c., già in atti (doc. 08.10).

2.9 Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato del possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

Calcolo della superficie commerciale

Nome File	1410_23_rt_0_privacy.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data Lug. 23	Revisione A	Pagina 22 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu					

Agli effetti della valutazione che farà seguito, per il calcolo delle consistenze, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 *“Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662”* come richiamato anche dalle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

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

Determinazione del più probabile valore di mercato.

Il procedimento applicato per la determinazione del valore di mercato dell'immobile descritto si basa sulla stima monoparametrica conseguente a indagini specifiche di mercato e su informazioni del mercato immobiliare della zona, considerato inoltre il momento storico per le compravendite immobiliari caratterizzato da una potenziale domanda elevata a cui si contrappone una maggiore difficoltà di accesso al credito, rispetto anche al passato recente, per effetto del repentino aumento dei tassi di interesse bancari su mutui e finanziamenti in genere e inoltre le condizioni di conservazione e manutenzione e il grado di commerciabilità del bene oggetto di perizia.

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

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

- Immobili di contrada Ronchi n. 17, Mondavio (PU)

Si è esaminato il valore specifico dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio con aggiornamento al 2° semestre 2022 (dati più recenti a disposizione) per il comune di Mondavio, zona R1, Extraurbana / ZONA AGRICOLA COLLINARE MEDIAMENTE INSEDIATA CON BORGHI SPARSI (alla quale è riconducibile quella degli immobili oggetto della presente procedura), per la tipologia di immobili civili “ville e villini” e in stato di conservazione “normale”: le quotazioni di mercato indicano valori minimi di € 970,00 e massimi di € 1400,00 / mq, ma non sono indicate quotazioni specifiche per box auto e posti auto.

Il borsino immobiliare (aggiornamento luglio 2023) per la zona ZONA AGRICOLA COLLINARE MEDIAMENTE INSEDIATA CON BORGHI SPARSI del comune di Mondavio fornisce, per immobili civili “ville e villini” e in stato di conservazione “normale”, valori minimi di € 762,00/mq,

Nome File	1410_23_rt_0_privacy.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data Lug. 23	Revisione A	Pagina 23 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu					

medi di € 941,00/mq e massimi di € 1120,00/mq, con un sostanziale allineamento dei valori medi delle due fonti. Per i box auto il borsino immobiliare, per la stessa zona e pari condizioni riporta valori minimi di € 296,00/mq, medi di € 364,00/mq e massimi di € 432,00/mq con un sostanziale allineamento al ribasso del coefficiente 0,5 rispetto ai valori residenziali in accordo con il coefficiente di ponderazione dato dalle indicazioni del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 per box auto.

Tenuto conto dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (già richiamata in dettaglio in precedenza) e integrato i dati con il borsino immobiliare (aggiornamento luglio 2023): per la zona agricola collinare del comune di Mondavio, da cui si evince un sostanziale allineamento tra le due fonti con il minimo dell'OMI e medio del Borsino per gli stabili di fascia media, tenuto altresì in considerazione che i beni oggetto della presente procedura si ritiene possano essere assimilati a una fascia intermedia rispetto ai valori dell'OMI, con lieve arrotondamento a ribasso e un valore medio – alto rispetto al borsino immobiliare, tenuto altresì in considerazione dei comparativi rilevati sul mercato, come da prospetto di seguito, tenuto conto della consistenza e delle condizioni di conservazione dei beni, si ritiene che la valutazione dei beni oggetto di procedura, sia indicata in tabella seguente.

Analisi dei comparativi significativi:

- Comparativo 1:

Tipo di fonte: agenzia immobiliare – Data: giugno 2023

Descrizione: Villetta in buono stato (ricostruzione di casa colonica di circa 15 anni) su due piani, composta da salone con camino, un bagno, cucina e un accessorio di circa 20 mq, terrazza panoramica in parte coperta da un portico al piano terra e tre camere, un balcone e un bagno al primo piano. Accessori: al piano seminterrato un grande garage con un bagno, terreno di 1.8 ettari parzialmente recintato, desinato in parte alle attività agricole e in parte a uliveto e frutteto. Buone condizioni generali.

Indirizzo: zona rurale collinare in comune di Mondavio (PU)

Superfici commerciali: 240 mq – Prezzo richiesto: € 230.000 (pari a ca. € 960/mq)

Sconto trattativa: (stimato) 6-7%

Prezzo finale (stimato in arrotondamento): € 215-220.000

- Comparativo 2:

Tipo di fonte: agenzia immobiliare – Data: giugno 2023

Descrizione: Villa disposta su due livelli con giardino recintato di 6400 mq, con alberi d'ulivo, alberi da frutta., composta da: 4 camere da letto, 2 cucine, 3 bagni, sala da pranzo con soffitto con travi a vista, soggiorno, terrazzi, 2 camini. Buone finiture risalenti all'epoca di edificazione (anni '80). Accessori: locale ripostiglio con caldaia, una cantina, un box e posto auto esterno

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1410_23_rt_0_privacy.doc	ing. Alessandro Capozzi	Lug. 23	A	24 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				

Indirizzo: via Alessandro Peroni, Mondavio (PU)

Superfici commerciali: 440 mq ca. – Prezzo richiesto: € 430.000 (pari a € 980/mq)

Sconto trattativa: (stimato) 3-5%

Prezzo finale (stimato in arrotondamento): € 415.000

- Comparativo 3: (rif. int. 05)

Tipo di fonte: agenzia immobiliare – Data: giugno 2023

Descrizione: Casale suddiviso in tre unità immobiliari in ottime condizioni per 262 mq complessivi oltre a una ulteriore in pietra da ristrutturare di 145 mq. Nelle tre u.i. la riqualificazione è recente e caratterizzata da materiali tradizionali. Prima u.i.: 107 mq su tre livelli composta da: cucina, sala pranzo con camino, bagno al piano terra e nel piano rialzato studio/camera da letto. Al piano primo 2 camere da letto, di cui una con bagno privato. Al secondo piano è presente una terrazza a tasca con vista sulle colline. Accessori: stufa a pellet e camino.

Seconda u.i. di 53 mq con accesso dal patio al piano terra, composto da: cucina con soggiorno, camera da letto e bagno.

Terza u.i. di 102 mq: con accesso dal patio al piano terra e scala interna, composto da: soggiorno, cucina bagno al primo piano. Sullo stesso livello, separato dalla scala, ampio studio/camera da letto con piccolo bagno. Due camere al secondo piano.

Accessori: scoperto e terreno di 3700 mq.

Ottime condizioni generali (eccetto l'u.i. da riqualificare).

Indirizzo: via Ciavarini Doni, Terre Roveresche (PU)

Superfici commerciali: 385 mq ca. – Prezzo richiesto: € 450.000 (pari a € 1170/mq)

Sconto trattativa: (stimato) 3-5%

Prezzo finale (stimato in arrotondamento): € 430-435.000

- Comparativo 4:

Tipo di fonte: agenzia immobiliare – Data: giugno 2023

Descrizione: villetta, recente costruzione, composta da: al piano terra, appartamento con ingresso, soggiorno, cucina abitabile e zona pranzo, 2 camere matrimoniali, ulteriore camera, bagno con vasca e doccia. Accesso con scala interna a mansarda al primo piano suddivisa in un ampio vano pluriuso, camera, bagno e 3 ripostigli. Loggia al piano terra. Al piano seminterrato, collegato con scala interna, locale multiuso con camino, lavanderia, bagno e zona notte. Accessori: posti auto coperti e giardino esclusivo di circa 300 mq

Ottime condizioni generali e ottime dotazioni e accessori: Caldaia a condensazione, pannelli fotovoltaici, aria condizionata, pozzo, impianto di irrigazione

Indirizzo: loc. San Filippo sul Cesano (PU)

Superfici commerciali: 320 mq ca. – Prezzo richiesto: € 550.000 (pari a € 1715/mq)

Sconto trattativa: (stimato) 8-10%

Prezzo finale (stimato in arrotondamento): € 500.000

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1410_23_rt_0_privacy.doc	ing. Alessandro Capozzi	Lug. 23	A	25 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				

Il valore unitario di riferimento per gli immobili di Contrada Ronchi n°17, di cui alle tabelle nel seguito, scaturisce dalla valutazione di una serie di elementi in contrapposizione tra cui la tendenza a lieve rialzo del numero di transazioni di immobili residenziali e lo stato di manutenzione buono a fronte della posizione dislocata rispetto ai centri abitati più vicini e al capoluogo Mondavio e di tassi di interesse elevati in caso di accesso a forme di finanziamento finalizzate agli acquisti immobiliari.

Descrizione	Sup.	coeff.	Sup. comm.
Sub. 3, 2 e 1 (bene comune: aree esterne) oltre ad appezzamento di terreno adiacente			
appartamento (compreso muri esterni e di confine al 50%): superfici al piano terra	181,5	1	181,5
appartamento (compreso muri esterni e di confine al 50%): superfici al piano primo (soppalco): solo la parte legittimata	52,6	1	52,6
appartamento (compreso muri esterni e di confine al 50%): superfici al piano terra: locali accessori – bagno appartenente all’u.i. garage (1)	9,6	0,75	7,2
magazzino (compreso muri esterni e di confine al 50%): superfici al piano terra: locali annessi all’u.i. garage, ma privi di legittimità urbanistica (3)	60,0	0,0	0,0
garage (compreso muri esterni e di confine al 50%): superfici al piano terra	53,2	0,5	26,6
Superficie dei balconi, terrazze e simili comunicanti con i vani principali computata nella misura del 30 per cento, fino a 25 mq, e del 10 per cento per superfici eccedenti			
Balconi		<u>0,00</u>	
	Completivamente per i terrazzi	<u>0,00</u>	
Superficie terrazzi al 30%	0,0	0,3	0,00
Superficie terrazzi al 10%		0,1	0,00
Accessori: portico antistante ingresso principale (2)	18,8	0,3	5.64
			0,00
	Totale		273,5
Scoperto esclusivo: 241,3 mq (*) computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dei vani principali, e del 2 per cento per superfici eccedenti			
Scoperto complessivo	2372		
di cui:			
Scoperto di pertinenza esclusiva	241.3	0,1	24,13
Scoperto: quota parte eccedente la superficie dei locali principali dell’abitazione	2130,7	0,02	42,61
	Superficie commerciale complessiva [mq]		340,3
	Valore di riferimento [€/mq]		€ 1100,00
	Valore commerciale		€ 374.330,00

Note:

(1): pur trattandosi di locali accessori dei locali principali (scala, bagno e ripostiglio), considerato l’ubicazione al piano terra adiacenti al garage e privo di collegamento diretto con l’unità residenziale, si ritiene di applicare il coefficiente riduttivo di 0,75 alla superficie reale.

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1410_23_rt_0_privacy.doc	ing. Alessandro Capozzi	Lug. 23	A	26 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				

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

(3): si tratta di consistenze che, pur accatastate, sono prive di titolo autorizzativo urbanistico e peraltro apparentemente non sanabili, di conseguenza non viene attribuita consistenza utile ai fini della valutazione.

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

Richiamando le considerazioni analitiche del precedente quesito n°4, si riassumono i costi complessivi stimati in € 20-22.000,00 circa, tenuto in ulteriore considerazione *l'assenza di garanzia per vizi e difetti* si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo del 10% pari a € 37.450,00 circa comportando, di conseguenza un deprezzamento complessivo della quotazione indicata quantificabile in arrotondamento in: € 58.450,00 circa.

Si considera una ulteriore riduzione del valore di stima da applicare in considerazione del fatto che *l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla famiglia dello stesso*.

In considerazioni delle circostanze evidenziate si ritiene di applicare una riduzione del valore di stima per l'immobile occupato pari a circa il 3% del valore di libero mercato in condizioni di immobile libero e pertanto pari a circa € 11.200,00.

In arrotondamento € 304.700,00

2.10 a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Per una migliore commercializzazione dei beni, non si ritiene proficua la suddivisione degli immobili in più lotti, pertanto i beni dovranno essere trattati come lotto unico.

Gli immobili inclusi sono identificati come segue:

Lotto unico: Intera e piena proprietà di appartamento in casolare unifamiliare in Mondavio (PU), contrada Ronchi n°17, ai piani terra e primo (sub. 3) con box auto di pertinenza al piano terra (sub. 2), oltre a accessori e pertinenze comuni: corte esterna (sub. 1). Appezamento di terreno di 616 mq adiacente agli ulteriori spazi scoperti di pertinenza del casolare (part.le 321, 319 e 317).

<u>Lotto unico</u>	Intera e piena proprietà di appartamento in casolare unifamiliare in Mondavio (PU), contrada Ronchi n°17, ai piani terra e primo con box auto di pertinenza al piano terra, oltre a accessori e pertinenze comuni: corte esterna. Appezamento di terreno di 616 mq adiacente allo scoperto del casolare.
Ditta proprietaria	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Indirizzo	Contrada Ronchi, 17 - Mondavio (PU)
Riferimenti catastali	Comune di Mondavio (PU) – foglio 25, particella 323, sub. 3
Tipologia	Civile abitazione
Riferimenti catastali	Comune di Mondavio (PU) – foglio 25, particella 323, sub. 2
Tipologia	Box auto
Superficie complessiva	340 mq
Confini	Da nord e in senso orario: (riferita alla part. 323 sulla quale insiste il fabbricato): con le particelle 317, 321, 319 (queste tre oggetto della presente procedura), strada Ronchi, particelle 219, 96, 95, 220, altra particella illeggibile in mappa, part. 194 e ancora strada Ronchi.
Riferimenti catastali	Comune di Mondavio (PU) – foglio 25, particella 321
Tipologia	Terreno – qualità: prato, classe 2
Superficie	516 mq
Riferimenti catastali	Comune di Mondavio (PU) – foglio 25, particella 319
Tipologia	Terreno – qualità: seminativo, classe 4
Superficie	32 mq
Riferimenti catastali	Comune di Mondavio (PU) – foglio 25, particella 317
Tipologia	Terreno – qualità: prato, classe 2
Superficie	68 mq
Superficie complessiva	Appezamento di terreno: 616 mq
Quotazione degli immobili (intero lotto):	€ 304.700,00 (quota di 1/1 di piena proprietà)

2.11 ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1410_23_rt_0_privacy.doc	ing. Alessandro Capozzi	Lug. 23	A	28 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				

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;

Tutti i beni oggetto della presente perizia risultano intestati come segue:

XXXXXXXX, natx in XXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, per la piena proprietà e per l'intero e risulta residente in comune di XXXXXXXX (PU), XXXXXXXX presso [... omissis ...]; la famiglia XXXXXXXX risulta composta da:

- XXXXXXXX, identificata come sopra
- XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (xx), il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX
- XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (xx), il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX

il tutto come da Certificato contestuale Anagrafico di nascita, di Cittadinanza, di Residenza, di Stato di famiglia emesso dal Comune di Mondavio, ufficio Anagrafe, in data 18/04/2023 – rif. Protocollo ANPR: 1260491337 e allegato (doc. 11.01).

I sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXX hanno contratto matrimonio a Montepulciano (SI) il 27/09/1992, come da estratto riassunto di atto di matrimonio emesso dal Comune di Montepulciano (SI) in data 09/05/2023, prot 0017145 – rif. Anno 1992 Parte 2 Serie A n° 55 (doc. 11.02) dal quale si evince che gli sposi XXXXXXXX e XXXXXXXX, già (presumibilmente) in comunione legale dei beni, hanno stipulato apposito atto in data 03/06/1996 a rogito del notaio Annunziata Morico, per la scelta del regime della separazione dei beni.

Al momento del sopralluogo presso gli immobili di contrada Ronchi n.17, Mondavio, avvenuto in data 11/05/2023, l'unità immobiliare abitativa, l'u.i. box (cat. Catastale C/6) oltre ai relativi accessori e l'appezzamento di terreno risultavano occupati dai sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXX, coniugi e, il primo dei due soggetto esecutato. Il figlio XXXXXXXX, al momento del sopralluogo, non risultava presente, presumibilmente per una assenza temporanea.

I beni oggetto di procedura, per la loro caratterizzazione, non sono inclusi in alcun ambito condominiale e di conseguenza sono privi di amministratore costituendo un fabbricato unifamiliare e non essendovi l'obbligo di nomina in tal senso. Per lo stesso motivo non risultano presenti tabelle millesimali, non sono state rilevate spese fisse (annue o periodiche) per la gestione del bene e non vi è traccia di spese straordinarie già deliberate / commissionate, così come di spese condominiali risalenti agli ultimi due anni e non pagate.

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

Procedimenti giudiziari: non sono stati rintracciati ulteriori procedimenti giudiziari relativi agli immobili oggetto di procedura.

2.12 ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1410_23_rt_0_privacy.doc	ing. Alessandro Capozzi	Lug. 23	A	29 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Si riporta in specifici allegati la documentazione fotografica e le planimetrie riportanti i punti di scatto per l'immobile oggetto della presente procedura.

In particolare per il lotto unico (comprendente l'immobile residenziale, l'unità accessoria contenenti i box auto e i terreni adiacenti al fabbricato) corrisponde l'allegato doc. 13.01 per la documentazione fotografica di cui al capoverso precedente.

Si allegano altresì elaborati grafici che riportano le evidenze del rilievo metrico effettuato e le principali difformità rilevate tra lo stato di fatto e quello legittimato (doc. 13.02) composto da n°4 tavole relativamente alle unità immobiliari oggetto della procedura.

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

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

2.15 Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alle direttive del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Si allega la versione della perizia di stima redatta in conformità alle direttive del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) - (doc. 1410_23_rt_0_privacy)

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

Si allegano:

Nome File	1410_23_rt_0_privacy.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data Lug. 23	Revisione A	Pagina 30 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu					

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

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

Pesaro, 27 luglio 2023

Il C.T.U.
Ing. Alessandro Capozzi

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1410_23_rt_0_privacy.doc	ing. Alessandro Capozzi	Lug. 23	A	31 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				

3. ALLEGATI

- Verbale di primo accesso e sopralluogo agli immobili oggetto di procedura siti in contrada Ronchi n.17 e snc in Comune di Mondavio (PU) (doc. 00.01)
- Visura storica ventennale u.i. in Mondavio (PU), foglio 25, particella 323, sub.3 (doc. 01.01);
- Planimetria catastale u.i. in Mondavio (PU), foglio 25, particella 323, sub.3 (doc. 01.02);
- Visura storica ventennale u.i. in Mondavio (PU), foglio 25, particella 323, sub.2 (doc. 01.03);
- Planimetria catastale u.i. in Mondavio (PU), foglio 25, particella 323, sub.2 (doc. 01.04);
- Elaborato planimetrico fabbricato in Mondavio (PU), foglio 25, particella 323 (doc. 01.05);
- Elenco subalterni Mondavio (PU), foglio 25, particella 323 (doc. 01.06);
- Visura storica ventennale u.i. in Mondavio (PU), foglio 25, particella 323, sub.1 (doc. 01.07);
- Estratto di mappa comune di Mondavio (PU), fg. 25, part. 323 (doc. 01.08);
- Visura storica ventennale catasto terreni in Mondavio (PU), fg 25, part. 321 (doc. 01.09);
- Visura storica ventennale catasto terreni in Mondavio (PU), fg 25, part. 319 (doc. 01.10);
- Visura storica ventennale catasto terreni in Mondavio (PU), fg 25, part. 317 (doc. 01.11);

Per gli immobili siti in contrada Ronchi n.17 e snc in Comune di Mondavio (PU):

- Concessione Edilizia n. 2008/94 del 17/01/1995 – Pr.Ed. n. 2008–prot. 6209/94 (doc. 04.01)
- Concessione Edilizia n. 2008/2 del 04/03/1997–Pr.Ed. n. 2008/2–prot. 6209/94 (doc. 04.02)
- Concessione Edilizia n. 2008/3 del 20/01/2000 – Pr.Ed. n. 2008/3 – prot. 10038 (doc. 04.03)
- Concessione Edilizia n. 2008/4 del 17/08/2000 – Pr.Ed. n. 2008/4 – prot. 7267 (doc. 04.04)
- Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) prot. 2576 del 23/03/1999 (doc. 04.05)
- Elab. grafici di cui alla C.E. n. 2008/94 del 17/01/95: stato di progetto – piante (doc. 04.06)
- Elab.grafici di cui alla C.E. n. 2008/94 del 17/01/95: stato di progetto – prospetti (doc. 04.07)
- Elab. grafici di cui alla C.E. n. 2008/94 del 17/01/95: stato di progetto – sezioni (doc. 04.08)
- Elab. grafici di cui alla C.E. n. 2008/94 del 17/01/95: stato di progetto –sez. C-C (doc. 04.09)
- Elab. grafici di cui alla C.E. n. 2008/94 del 17/01/95: stato di progetto – assonometria (doc. 04.10)
- Elab. grafici di cui alla C.E. n. 2008/4 del 17/08/2000.: stato di progetto – piante (doc. 04.11)
- Elab.grafici di cui alla C.E. n. 2008/94 del 17/01/95: stato di progetto – prospetti (doc. 04.12)
- Elab.grafici di cui alla D.I.A. prot. 2576 del 23/03/1999 (doc. 04.13)
- Attestazione deposito ex Genio Civile del 03/06/1997 (doc. 04.14)
- Comunicazione all'ex Genio Civile per cambio impresa esecutrice (doc. 04.15)
- Certificato di Destinazione Urbanistica Mondavio (PU), fg 25, part. 321,319,317 (doc. 05.01)
- Stralcio PAI regione Marche (doc. 05.02)
- Ispezione ipotecaria: elenco sintetico delle trascrizioni immobile di Contrada Ronchi, n.17, Mondavio (NCEU Mondavio, di cui al Fg. 25, part. 323 (doc. 08.01)

Nome File	1410_23_rt_0_privacy.doc	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data Lug. 23	Revisione A	Pagina 32 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu					

- Ispezione ipotecaria: elenco sintetico delle trascrizioni terreno di Contrada Ronchi, snc, Mondavio (NCEU Mondavio, di cui al Fg. 25, part. 321 (doc. 08.02)
- Ispezione ipotecaria: elenco sintetico delle trascrizioni immobile di Contrada Ronchi, snc, Mondavio (NCEU Mondavio, di cui al Fg. 25, part. 319 (doc. 08.03)
- Ispezione ipotecaria: elenco sintetico delle trascrizioni immobile di Contrada Ronchi, snc, Mondavio (NCEU Mondavio, di cui al Fg. 25, part. 317 (doc. 08.04)
- Atto di compravendita del notaio Annunziata Morico della Provincia di Pesaro e Urbino del 27/11/1996, rep. 4011, trascritto a Pesaro il 04/12/1996 al n° 6724 R.P., n° 10482 R.G. (doc. 08.05)
- Trascrizione contro per ipoteca volontaria del 30/07/2007 – R.P. 3052, R.G. 12808. (doc. 08.06).
- Trascrizione contro per ipoteca legale del 06/11/2008, R.P. n° 3798, R.G. n° 16604 (doc. 08.07).
- Trascrizione contro per pignoramento del 24/02/2023 – R.P. 1575, R.G. 2158 (doc. 08.08).
- Ispezione ipotecaria: elenco sintetico delle trascrizioni immobile di Contrada Ronchi, n.17, Mondavio (NCEU Mondavio, di cui al Fg. 25, part. 323, sub. 2 e 3 (doc. 08.09)
- Relazione notarile di cui all'ex art. 567, comma 2 c.p.c., già in atti e non allegata nuovamente.(doc. 08.10)
- Certificato contestuale Anagrafico di nascita, di Cittadinanza, di Residenza, di Stato di famiglia di **xxxxxxx** (doc. 11.01)
- Estratto riassunto di atto di matrimonio di **xxxxxxx** con **xxxxxxx** (doc.11.02)
- Documentazione fotografica (doc. 13.01)
- Elaborati grafici (n°4 tavole) con le evidenze del rilievo metrico effettuato e le principali difformità rilevate tra lo stato di fatto e quello legittimato (doc. 13.02) per gli immobili di contrada Ronchi n°17, Mondavio (PU)
- Descrizione sintetica dell'unico lotto formati (doc. 14.01)
- Check list dei principali controlli sui documenti di cui all'art. 567 Il co. C.p.c. (doc. 16.01)
- Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf (doc. 16.02)

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1410_23_rt_0_privacy.doc	ing. Alessandro Capozzi	Lug. 23	A	33 di 33
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 403804 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				