

**TRIBUNALE DI PESARO UFFICIO
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA N°55/19
Riunificata con
PROCEDURA ESECUTIVA N°230/18**

Promossa da **LADY MOON SPV S.r.l.**

Contro 

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
C.T.U. ARCH. DAVIDE MASSIMO DELLA CHIARA**

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Davide Massimo Della Chiara, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pesaro e Urbino al n° 430 è stato incaricato quale Consulente Tecnico d'Ufficio con nomina del 09.05.2019 e sua accettazione del 13.05.2019 per la Procedura Esecutiva N°230/18, riunita alla procedura esecutiva N°55/19, promossa da LADY MOON SPV S.r.l. con sede a Conegliano (TV) contro [REDACTED] con responsabilità di redigere una relazione di stima in merito ai quesiti posti in verbale di udienza ed inerenti le unità immobiliari censite al NCEU del **Comune di Fano (PU)**:

- Fg. 79, part. [REDACTED] sub 2, appartamento, cat A/3, mq. 62;
- Fg. 79, part. [REDACTED] sub 6, appartamento, cat A/3, mq. 70;
- Fg. 79, part. [REDACTED] sub 7, appartamento, cat A/3, mq. 62;
- Fg. 79, part. [REDACTED] sub 32, garage, cat C/6, mq. 26;
- Fg. 79, part. [REDACTED] sub 38, garage, cat C/6, mq. 23;
- Fg. 79, part. [REDACTED] sub 39, garage, cat C/6, mq. 26;
- Fg. 79, part. [REDACTED] sub 56, garage, cat C/6, mq. 9.
- Fg. 83, part. [REDACTED], sub 1, in costruzione;
- Fg. 83, part. [REDACTED], sub 2, in costruzione;
- Fg. 83, part. [REDACTED], sub 13, garage, Cat. C/6, mq. 16.
- Fg. 83, part. [REDACTED], sub 18, garage, Cat. C/6, mq. 17.
- Fg. 83, part. [REDACTED], unità collabenti;
- Fg. 83, part. [REDACTED], sub 1, unità collabenti;
- Fg. 87, part. [REDACTED], sub 2, in costruzione;
- Fg. 87, part. [REDACTED], sub 4, in costruzione;
- Fg. 87, part. [REDACTED], sub 8, in costruzione;
- Fg. 87, part. [REDACTED], sub 11, in costruzione;
- Fg. 87, part. [REDACTED], sub 21, posto auto, Cat. C/6, mq. 12;
- Fg. 87, part. [REDACTED], sub 22, posto auto, Cat. C/6, mq. 12;
- Fg. 87, part. [REDACTED], sub 23, posto auto, Cat. C/6, mq. 12;
- Fg. 87, part. [REDACTED], sub 24, posto auto, Cat. C/6, mq. 12;
- Fg. 87, part. [REDACTED], sub 29, posto auto, Cat. C/6, mq. 12;
- Fg. 87, part. [REDACTED], sub 30, posto auto, Cat. C/6, mq. 12;

- Fg. 87, part. [REDACTED], sub 31, posto auto, Cat. C/6, mq. 12;
- Fg. 87, part. [REDACTED], sub 32, posto auto, Cat. C/6, mq. 12;
- Fg. 87, part. [REDACTED], sub 33, posto auto, Cat. C/6, mq. 12;
- Fg. 87, part. [REDACTED], sub 19, posto auto, Cat. C/6, mq. 15;

I terreni Censiti al catasto terreni del **Comune di Fano (PU)**:

- Fg. 82, part. [REDACTED], mq. 541,00;
- Fg. 82, part. [REDACTED], mq. 586,00;
- Fg. 82, part. [REDACTED], mq. 15,00;
- Fg. 87, part. [REDACTED], mq. 914,00.

I terreni censiti al catasto terreni del **Comune di Colli al Metauro (PU)**, sezione di Serrungarina:

- Fg. 22, part. [REDACTED], mq. 12.199,00;
- Fg. 22, part. [REDACTED], mq. 5.010,00;
- Fg. 22, part. [REDACTED], mq. 600,00;

I terreni edificabili censiti al catasto terreni del **Comune di Mondolfo (PU)**:

- Fg. 1 part. [REDACTED], mq. 681,00;
- Fg. 1 part. [REDACTED], mq. 436,00;
- Fg. 1 part. [REDACTED], mq. 10.150,00;
- Fg. 1 part. [REDACTED], mq. 8.463,00;

RISPOSTA AI QUESITI POSTI CON VERBALE D'UDIENZA DEL 09/05/2019

Tenuto presente la quantità ingente di immobili da descrivere, le unità vengono fin da subito raggruppate in A – B – C – D – E – F – G – H – I in modo da organizzare meglio la relazione.

Punto 1 Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali, e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento.

Dal sopralluogo effettuato in data 05/06/2019 e 17/10/2019 e con l'ausilio dei dati catastali reperiti presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino, Servizio Catasto, si riscontra che le unità immobiliari in esame:

A. Sono ubicate in Comune di Fano, in [redacted] scale E-H-G piano terra e piano interrato (per quanto concerne tre garage).

I beni immobili in esame sono composti di sei unità immobiliari distinte al N.C.E.U. di Fano e più precisamente:

- **Foglio 79 particella [redacted] sub 2** unità residenziale, categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale totale 51 m², totale escluse aree scoperte 46 m², Rendita Euro 207,87;
- **Foglio 79 particella [redacted] sub 6** unità residenziale, categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale totale 52 m², totale escluse aree scoperte 46 m², Rendita Euro 207,87;
- **Foglio 79 particella [redacted] sub 7** unità residenziale, categoria A/3, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale totale 52 m², totale escluse aree scoperte 47 m², Rendita Euro 148,48;
- **Foglio 79 particella [redacted] sub 32** garage, categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq, Superficie Catastale 25 m², Rendita Euro 95,44;
- **Foglio 79 particella [redacted] sub 38** garage, categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq, Superficie Catastale 23 m², Rendita Euro 81,81;
- **Foglio 79 particella [redacted] sub 39** garage, categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq, Superficie Catastale 25 m², Rendita Euro 95,44;
- **Foglio 79 particella [redacted] sub 56** posto auto scoperto, categoria C/6, Classe 1, Consistenza 9 mq, Superficie Catastale 12 m², Rendita Euro 34,86;

Premettendo che le tre unità, i garage e il posto auto fanno parte di un complesso immobiliare costruito ex novo dal 2005 al 2008, su un lotto pressoché rettangolare e costituito da una ampia piazza centrale adibita a parcheggi a raso con intorno su tre lati i blocchi degli edifici con n°4 differenti scale (dalla E alla H) si specifica che:

- L'unità residenziale **Foglio 79 particella [redacted] sub 2** è posta al piano terra al civico [redacted] ha forma quadrata con piccolo scoperto esclusivo sul fronte principale prospiciente al parcheggio comune condominiale citato, sul retro si affaccia su scoperto di proprietà esclusiva, sul lato nord – ovest ha una piccola parte scoperta anch'essa di pertinenza esclusiva e confina con il sub 3, e sul lato sud – est confina con il sub 1 per piccola parte e il vano scala condominiale.
- L'unità residenziale **Foglio 79 particella [redacted] sub 6** è posta al piano terra al civico [redacted] ha forma rettangolare con piccolo scoperto esclusivo sul fronte principale prospiciente al parcheggio comune condominiale citato e confinante con il sub 7, sul retro si affaccia su scoperto di proprietà esclusiva che prosegue anche sul lato nord est, mentre sul lato sud – ovest confina con il vano scala condominiale.
- L'unità residenziale **Foglio 79 particella [redacted] sub 7** è posta al piano terra al civico [redacted] ha forma rettangolare (quasi quadrata) con piccolo scoperto esclusivo sul fronte principale prospiciente al parcheggio comune condominiale citato e confinante con il sub 6, sul retro si affaccia

su scoperto di proprietà esclusiva che prosegue anche sul lato nord – ovest ampliandosi ulteriormente a nord, mentre sul lato sud – est confina con il vano scala condominiale.

- Il garage **Foglio 79 particella [REDACTED] sub 32** è posto al piano interrato confinante lato sud – ovest con il sub 31, lato nord – est con il sub 33.
- Il garage **Foglio 79 particella [REDACTED] sub 38** è posto al piano interrato confinante lato sud – ovest con il sub 37 e sull'altro lato con garage di proprietà della stessa ditta, e anch'esso oggetto del presente pignoramento (sub. 39).
- Il garage **Foglio 79 particella [REDACTED] sub 39** è posto al piano interrato confinante sul lato sud - ovest con garage di stessa ditta sub. 38.
- Il posto auto **Foglio 79 particella [REDACTED] sub 56** è posto al piano terra su terreno stradale, confina a nord e a sud con sub 81, a est con sub 57, a ovest con sub. 55 di stessa ditta.

Le sette distinte unità immobiliari così definite, sono facilmente identificabili nelle visure e planimetrie catastali in Atti presso l'Agenzia delle Entrate e nell'estratto di mappa(**ALL. A.1**).

B. Sono ubicate in Comune di Fano, in [REDACTED] Località Cuccurano, due unità in fase di costruzione e due unità adibite a garage completate:

- **Foglio 83 particella [REDACTED] sub 1** in corso di costruzione;
- **Foglio 83 particella [REDACTED] sub 8** in corso di costruzione;
- **Foglio 83 particella [REDACTED] sub 13** garage, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 16 mq, Superficie catastale 18 mq, Rendita 61,97 €.
- **Foglio 83 particella [REDACTED] sub 18** garage, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 17 mq, Superficie catastale 19 mq, Rendita 65,85 €.

Premettendo che le unità in costruzione e i garage fanno parte di un complesso immobiliare costruito ex novo dal 2005 al 2008, su un lotto pressoché rettangolare:

- L'unità in costruzione **Foglio 83 particella [REDACTED] sub 1** è posta al piano terra senza numero civico ed ha forma rettangolare. L'entrata è a sud confinante con particella [REDACTED]; l'unità è composta di grande scoperto esclusivo sul fronte ovest che confina con particella [REDACTED]; sul retro, a nord, confina con scoperto del sub 3 e si affaccia su rampa che conduce all'autorimessa del piano interrato; a est confina con sub 26, 5 e 9.
- L'unità in costruzione **Foglio 83 particella [REDACTED] sub 8** è posta al piano terra e primo senza numero civico ed ha forma rettangolare. L'entrata, al piano terra e a nord, confina con la particella [REDACTED]. L'unità si sviluppa tutta al piano primo, confina a ovest con sub 7; sul retro, a sud, un piccolo terrazzo si affaccia su rampa che conduce all'autorimessa del piano interrato; a est un terrazzo si affaccia sullo scoperto di proprietà esclusiva del sub 27.
- Il garage **Foglio 83 particella [REDACTED] sub 13** è posto al piano interrato con ingresso a Nord-ovest, confinante con sub 23, a est confina con sub 14 ed a ovest con sub 12, a sud confina con particella [REDACTED].
- Il garage **Foglio 83 particella [REDACTED] sub 18** è posto al piano interrato con ingresso a Nord-ovest, confinante con sub 24, a est confina con sub 19 ed a ovest con sub 17, a sud confina con particella [REDACTED].

Le quattro distinte unità immobiliari così definite, sono facilmente identificabili nelle visure e planimetrie catastali in Atti presso l'Agenzia delle Entrate e nell'estratto di mappa(**ALL. B.1**).

C. Sono ubicate in Comune di Fano, in [REDACTED] Località Bellocchi, quattro unità in fase di costruzione e nove posti auto in autorimessa collettiva:

- **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 2** in corso di costruzione;
- **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 4** in corso di costruzione;

- **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 8** in corso di costruzione;
- **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 11** in corso di costruzione;
- **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 21** posto auto, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq , Superficie catastale 14 mq, Rendita 46,48 €.
- **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 22** posto auto, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq , Superficie catastale 13 mq, Rendita 46,48 €.
- **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 23** posto auto, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq , Superficie catastale 13 mq, Rendita 46,48 €.
- **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 24** posto auto, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq , Superficie catastale 13 mq, Rendita 46,48 €.
- **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 29** posto auto, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq , Superficie catastale 13 mq, Rendita 46,48 €.
- **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 30** posto auto, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq , Superficie catastale 13 mq, Rendita 46,48 €.
- **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 31** posto auto, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq , Superficie catastale 12 mq, Rendita 46,48 €.
- **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 32** posto auto, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq , Superficie catastale 12 mq, Rendita 46,48 €.
- **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 33** posto auto, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq , Superficie catastale 13 mq, Rendita 46,48 €.

Premettendo che le quattro unità in costruzione e i posti auto fanno parte di un complesso da adibire a negozi e unità commerciali realizzato ex novo dal 2005:

- L'unità in costruzione **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 2** è di forma rettangolare, ubicata al piano primo del complesso, ha l'accesso a nord da corridoio condominiale identificato con sub. 17, a nord est confina con il sub. 3, a nord-ovest confina con il sub. 17 a sud si affaccia su [REDACTED] e ad est si affaccia sulla rampa condominiale che conduce all'autorimessa sotterranea.
- L'unità in costruzione **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 4** è di forma rettangolare, ubicata al piano primo del complesso, ha l'accesso a sud da corridoio condominiale identificato con sub. 17, a nord ovest confina con il sub. 5, a nord si affaccia su particella [REDACTED], e a sud-est confina con sub 3.
- L'unità in costruzione **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 8** è a forma di L, ubicata al piano secondo del complesso, ha l'accesso a est da corridoio condominiale identificato con sub. 17, a nord-est confina con il sub. 20, a nord-ovest si affaccia su particella [REDACTED], a sud-est si affaccia su rampa di accesso all'autorimessa sotterranea, a nord-est confina con il sub. 17.
- L'unità in costruzione **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 11** è a forma di L, ubicata al piano secondo del complesso, ha l'accesso a ovest da corridoio condominiale identificato con sub. 17, a nord-ovest confina con il sub. 20 e si affaccia per una porzione su particella [REDACTED], a est si affaccia su terrazza non praticabile di stesso fabbricato, a sud confina con sub. 12.
- L'unità posto auto **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 21** di forma rettangolare risulta ubicata al piano interrato, all'interno dell'autorimessa collettiva, confina a nord-ovest e sud-ovest con mappale [REDACTED], a sud-est con sub 18 di stessa particella, a nord est con sub 22.
- L'unità posto auto **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 22** di forma rettangolare risulta ubicata al piano interrato, all'interno dell'autorimessa collettiva, confina a nord-ovest con mappale [REDACTED], a sud-ovest con sub 21, a sud-est con sub 18 e a nord-est con sub 23.
- L'unità posto auto **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 23** di forma rettangolare risulta ubicata al piano interrato, all'interno dell'autorimessa collettiva, confina a nord-ovest con mappale [REDACTED], a sud-ovest con sub 22, a sud-est con sub 18 e a nord-est con sub 24.

- L'unità posto auto **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 24** di forma rettangolare risulta ubicata al piano interrato, all'interno dell'autorimessa collettiva, confina a nord-ovest con mappale [REDACTED], a sud-ovest con sub 23, a sud-est con sub 18 e a nord-est con sub 25.
- L'unità posto auto **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 29** di forma rettangolare risulta ubicata al piano interrato, all'interno dell'autorimessa collettiva, confina a nord-ovest con mappale [REDACTED], a sud-ovest con sub 28, a sud-est con sub 18 e a nord-est con sub 30.
- L'unità posto auto **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 30** di forma rettangolare risulta ubicata al piano interrato, all'interno dell'autorimessa collettiva, confina a nord-ovest con mappale [REDACTED], a sud-ovest con sub 29, a sud-est con sub 18 e a nord-est con sub 31.
- L'unità posto auto **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 31** di forma rettangolare risulta ubicata al piano interrato, all'interno dell'autorimessa collettiva, confina a nord-ovest con mappale [REDACTED], a sud-ovest con sub 30, a sud-est con sub 18 e a nord-est con sub 32.
- L'unità posto auto **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 32** di forma rettangolare risulta ubicata al piano interrato, all'interno dell'autorimessa collettiva, confina a nord-ovest con mappale [REDACTED], a sud-ovest con sub 31, a sud-est con sub 18 e a nord-est con sub 33.
- L'unità posto auto **Foglio 87 particella [REDACTED] sub 33** di forma rettangolare risulta ubicata al piano interrato, all'interno dell'autorimessa collettiva, confina a nord-ovest con mappale [REDACTED], a sud-ovest con sub 32, a sud-est con sub 18 e a nord-est con particella 1378.

Le unità immobiliari così definite, sono facilmente identificabili nelle visure e planimetrie catastali in Atti presso l'Agenzia delle Entrate e nell'estratto di mappa(**ALL. C.1**).

D. E' ubicato in Comune di Fano, in [REDACTED] Località Bellocchi, un immobile nel quale non è stato possibile fare il sopralluogo in quanto l'esecutato non era in possesso di chiavi per l'accesso e affermava di non sapere di che immobile si trattasse. Le seguenti informazioni sono desunte dalla visura catastale, dalla planimetria catastale e dall'elaborato di planimetria catastale.

- **Foglio 87 Particella [REDACTED] sub 19**, categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 19 mq, Rendita 58,10€.

L'unità di forma rettangolare, risulta ubicata al piano interrato del fabbricato residenziale, e confina a nord con il sub 22, a nord ovest con il sub 20, a sud con il sub 18.

L'unità immobiliare è facilmente identificabili nella visura e planimetria catastale in Atti presso l'Agenzia delle Entrate e nell'estratto di mappa(**ALL. D.1**).

E. Sono ubicate in Comune di Fano, in [REDACTED] Località Cuccurano, due unità collabenti, di proprietà di [REDACTED] per 1/2, nelle quali non è stato possibile accedere a causa del pessimo stato dei manufatti:

- **Foglio 83 Particella [REDACTED] sub 1**, Categoria Unità collabenti
- **Foglio 83 Particella [REDACTED]**, Categoria unità collabenti.

- L'unità collabente **Foglio 83 particella [REDACTED] sub 1**, confina catastalmente a nord-ovest con l'unità Fg 83, part 146, sub 2 al piano 0 e 1. A nord-est con la particella [REDACTED] di altra ditta, a sud con la particella [REDACTED] di stessa ditta e [REDACTED] di altra ditta. Ad ovest confina con la particella [REDACTED] di altra ditta.

- L'unità collabente **Foglio 83 particella [REDACTED]**, confina catastalmente a nord con la paticella [REDACTED], a sud-est con la particella [REDACTED] di altra ditta e ad ovest con le particelle [REDACTED] e [REDACTED].

Le unità immobiliari così definite, sono facilmente identificabili nelle visure catastali in Atti presso l'Agenzia delle Entrate e nell'estratto di mappa(ALL. E.1).

F. E' ubicato in Comune di Fano, in Via [REDACTED] Località Bellocchi, il terreno di proprietà di [REDACTED] per 2/3:

- **Foglio 87 particella [REDACTED]**, classe SEMINATIVO 1, superficie 914 mq, Reddito domenicale 6,84 €. Reddito agrario 5,66 €.

Il terreno, di forma triangolare, confina a nord e a ovest con la particella [REDACTED], a sud-est con la particella [REDACTED] e a sud con la particella [REDACTED].

L'unità immobiliare così definita, è facilmente identificabile nella visura catastale in Atti presso l'Agenzia delle Entrate e nell'estratto di mappa(ALL. F.1).

G. Sono ubicati in comune di Fano, in [REDACTED] Località Cuccurano, tre terreni:

- **Foglio 82 particella [REDACTED]**, classe SEMINATIVO 4, superficie 541 mq, Reddito domenicale 2,24 €. Reddito agrario 2,65 €.
- **Foglio 82 particella [REDACTED]**, classe SEMINATIVO 4, superficie 586 mq, Reddito domenicale 2,42 €. Reddito agrario 2,88 €.
- **Foglio 82 particella [REDACTED]**, classe SEMINATIVO 4, superficie 15 mq, Reddito domenicale 0,06 €. Reddito agrario 0,07 €.

I tre terreni fanno parte del [REDACTED] all'interno del PRG di Fano:

- Il terreno **Foglio 82 particella [REDACTED]**, ha forma trapezoidale, confina catastalmente sul lato nord con la particella [REDACTED], sul lato ovest con la particella [REDACTED], sul lato sud con la particella [REDACTED] e sul lato est con la particella [REDACTED].
- Il terreno **Foglio 82 particella [REDACTED]**, ha forma trapezoidale, confina catastalmente sul lato nord con la particella [REDACTED], sul lato ovest con la particella [REDACTED], sul lato sud con la particella [REDACTED] e [REDACTED] e sul lato est con la particella [REDACTED].
- Il terreno **Foglio 82 particella [REDACTED]**, ha forma triangolare, confina catastalmente sul lato nord con la particella [REDACTED], sul lato ovest con la particella [REDACTED], sul lato sud ed est con la particella [REDACTED].

Le distinte unità immobiliari così definite, sono facilmente identificabili nelle visure catastali in Atti presso l'Agenzia delle Entrate e nell'estratto di mappa(ALL. G.1).

H. Sono ubicati nel Comune di Colli al Metauro, in [REDACTED] Località Serrungarina, tre terreni:

- **Foglio 22 particella [REDACTED]**, classe SEMIN ARBOR 4, superficie 5010 mq, Reddito domenicale 14,23 €, Reddito agrario 14,23 €.
- **Foglio 22 particella [REDACTED]**, classe SEMIN ARBOR 4, superficie 12199 mq, Reddito domenicale 34,65 €, Reddito agrario 34,65 €.
- **Foglio 22 particella [REDACTED]**, classe VIGNETO 2, superficie 600 mq, Reddito domenicale 5,27 €, Reddito agrario 3,41 €.

- Il terreno **Foglio 22 particella** [REDACTED], ha forma ad L, confina catastalmente sul lato nord-est con la particella [REDACTED] della stessa ditta, a sud-est con la particella [REDACTED], a sud con la particella [REDACTED] di stessa ditta, a sud-ovest con particella [REDACTED], a nord-ovest con particella [REDACTED].
 - Il terreno **Foglio 22 particella** [REDACTED], ha forma irregolare, confina catastalmente sul lato nord-ovest con la particella [REDACTED], a nord con la strada pubblica Via Tenaglia, ad est con la particella [REDACTED], a sud con le particelle [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]. A sud-ovest con la particella [REDACTED] di stessa ditta.
 - Il terreno **Foglio 22 particella** [REDACTED], ha forma rettangolare, confina catastalmente a nord con particella [REDACTED] di stessa ditta, a est con particella [REDACTED] e a sud con le particelle [REDACTED] e [REDACTED].
- Le distinte unità immobiliari così definite, sono facilmente identificabili nelle visure in Atti presso l'Agenda delle Entrate e nell'estratto di mappa(ALL. H.1).

I. Sono ubicati in Comune di Mondolfo, in [REDACTED]
I beni terreni sono censiti al catasto terreni del comune di Mondolfo (PU):

- **Foglio 1 particella** [REDACTED], classe SEMIN ARBOR 1, Superficie 681 mq, Reddito domenicale 4,75 €, Reddito Agrario 3,52 €.
 - **Foglio 1 particella** [REDACTED], classe SEMIN ARBOR 2, Superficie 436 mq, Reddito domenicale 2,36 €, Reddito Agrario 2,25 €.
 - **Foglio 1 particella** [REDACTED], classe SEMIN ARBOR 1, Superficie 10150 mq, Reddito domenicale 70,77 €, Reddito Agrario 52,42 €.
 - **Foglio 1 particella** [REDACTED], classe SEMINATIVO 2, Superficie 8463 mq, Reddito domenicale 54,63 €, Reddito Agrario 39,34 €.
- Il terreno **Foglio 1 particella** [REDACTED], confina catastalmente sul lato nord con il lotto identificato al mappale [REDACTED] (in realtà confina fisicamente con la strada pubblica viale Europa), e poi in senso orario con i mappali [REDACTED] (per un breve tratto), [REDACTED], di stessa proprietà ed anch'esso oggetto del presente pignoramento, [REDACTED] di stessa proprietà ed anch'esso oggetto del presente pignoramento, [REDACTED] e [REDACTED] (ente urbano).
 - Il terreno **Foglio 1 particella** [REDACTED], confina catastalmente sul lato nord con il lotto identificato al mappale [REDACTED] (in realtà confina fisicamente con la strada pubblica viale Europa), e poi in senso orario con i mappali [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] di stessa proprietà ed anch'essi oggetto del presente pignoramento.
 - Il terreno **Foglio 1 particella** [REDACTED], confina catastalmente sul lato nord con il lotto identificato al mappale [REDACTED] di stessa proprietà ed anch'esso oggetto del presente pignoramento e poi in senso orario con i mappali [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] quest'ultimo di stessa proprietà ed anch'esso oggetto del presente pignoramento.
 - Il terreno **Foglio 1 particella** [REDACTED], confina catastalmente sul lato nord con il lotto identificato al mappale [REDACTED] di stessa proprietà ed anch'esso oggetto del presente pignoramento e poi in senso orario con i mappali [REDACTED] di stessa proprietà ed anch'esso oggetto del presente pignoramento, [REDACTED]

Le distinte unità immobiliari così definite, sono facilmente identificabili nelle visure in Atti presso l'Agenzia delle Entrate e nell'estratto di mappa(ALL. I.1).

Punto 2 Sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione art.10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.

- A. Gli immobili oggetto di stima sono situati in un unico edificio residenziale sito nel comune di Fano (PU), località Metaurilia a ca. 3 km dal centro di Fano. Il territorio comunale è abitato da circa 60.000 abitanti ed un territorio di 122 Km².



Le unità residenziali oggetto della presente stima sono parte di un fabbricato condominiale di tipo isolato, libero su quattro lati composto da piano seminterrato ad uso garage, piano terra, primo e secondo ad uso residenziale, realizzato su lotto di forma regolare prospiciente [redacted] che collega la città di Fano al Comune di Mondolfo. Il fabbricato è servito da una strada privata che termina sullo scoperto ad uso parcheggio condominiale prospiciente il fabbricato.

Il fabbricato è realizzato su terreno piano ed è contrassegnato dal civico [redacted]; l'interrato ospita i locali garage, almeno uno per ogni unità abitativa, mentre al piano terra si sviluppano le quattro entrate, da cui le scale [redacted] che servono tutto il condominio.

La disposizione interna degli appartamenti risulta simile in tutte tre le proprietà precedentemente individuate:

- **Fg. 79 Mapp. [redacted] Sub 2** **Civico [redacted] interno 2**

L'appartamento è situato al piano terra e si colloca nella scala E del condominio, ed ha l'accesso, entrando dall'androne di ingresso, sul lato destro.

Il locale di ingresso con funzione di soggiorno e angolo cottura è di superficie 19,56 mq e funge anche da disimpegno ai restanti locali, una camera di 11,07 mq, un ripostiglio di 6,56 mq e un bagno di 4,67 mq. Tutti i locali hanno un'altezza interna di 2,72 m.

L'immobile è completato da due scoperti esclusivi: uno sul fronte di 27,14 mq, pavimentato, con annessa loggia, e uno sul retro di 73,64 mq pavimentato per una piccola porzione e lasciato a verde per la restante parte.

All'interno l'unità presenta un buono stato di manutenzione; l'unità non è mai stata abitata.

La pavimentazione è in gres ceramico porcellanato di colore beige, nel servizio igienico è in ceramica effetto mosaico con tonalità di verde. I sanitari, in porcellana bianca, sono dell'azienda Globo.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati in bianco, ad esclusione del servizio igienico che presenta una tinta verde, con vernice di tipo lavabile; in alcune zone, in particolare vicino agli infissi,

sono presenti dei piccoli distacchi di tinteggiatura dovuti a infiltrazioni d'acqua.

Le porte interne in tamburato di colore bianco sono in buono stato di manutenzione. I serramenti di finestre e porte-finestre sono in medie condizioni con profili di legno, e montano vetro-camera dotati di taglio termico, con persiane a muro a lamelle fisse, le quali risultano in buona parte difettosi nella maniglia di apertura.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre o porte finestre con superficie di ventilazione ed aerazione rispondenti ai requisiti di igiene e salubrità previsti dal D.M. 05/07/1975.

- **Fg. 79 Mapp. ■ Sub 6** **Civico ■ interno 2**

L'appartamento è situato al piano terra e si colloca nella scala G del condominio, ed ha l'accesso nell'androne, sul lato destro.

Il locale di ingresso con funzione di soggiorno e angolo cottura è di superficie 20,25 mq e funge anche da disimpegno ai restanti locali, una camera di 11,49 mq, un ripostiglio di 6,24 mq e un bagno di 4,58 mq. Tutti i locali hanno un'altezza interna di 2,72 m.

L'immobile è completato da due scoperti esclusivi: uno sul fronte di 9,12 mq, pavimentato, con annessa loggia, e uno sul retro di 146,14 mq pavimentato per una piccola porzione e lasciato a verde per la restante parte.

All'interno l'unità presenta un buono stato di manutenzione in quanto l'unità non è mai stata abitata.

La pavimentazione è in gres ceramico porcellanato di colore beige, nel servizio igienico è in ceramica effetto mosaico con tonalità di azzurro. I sanitari, in porcellana bianca, sono dell'azienda Globo.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati in bianco, ad esclusione del servizio igienico che presenta una tinta azzurra, con vernice di tipo lavabile; in alcune zone, in particolare vicino agli infissi, sono presenti dei distacchi di intonaco dovuti a infiltrazioni d'acqua.

Le porte interne in tamburato di colore bianco sono in buono stato di manutenzione. I serramenti di finestre e porte-finestre sono in buone condizioni con profili di legno, e montano vetro-camera dotati di taglio termico, con scuri a muro tipo Trieste, i quali risultano tutti difettosi nella maniglia di apertura.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre o porte finestre con superficie di ventilazione ed aerazione rispondenti ai requisiti di igiene e salubrità previsti dal D.M. 5/7/1975.

- **Fg. 79 Mapp. ■ Sub 7** **Civico ■ interno 1**

L'appartamento è situato al piano terra e si colloca nella scala H del condominio, ed ha l'accesso nell'androne, sul lato sinistro.

Il locale di ingresso con funzione di soggiorno e angolo cottura è di superficie 20,13 mq e funge anche da disimpegno ai restanti locali, una camera di 11,16 mq, un ripostiglio di 6,67 mq e un bagno di 4,51 mq. Tutti i locali hanno un'altezza interna di 2,73 m.

L'immobile è completato da due scoperti esclusivi: uno sul fronte di 26,70 mq, pavimentato, con annessa loggia, e uno sul retro di 58,36 mq anch'esso pavimentato.

All'interno l'unità presenta un buono stato di manutenzione in quanto l'unità non è mai stata abitata.

La pavimentazione è in gres ceramico porcellanato di colore beige, nel servizio igienico è in ceramica effetto mosaico con tonalità di verde. I sanitari, in porcellana bianca, sono dell'azienda Globo.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati in bianco, ad esclusione del servizio igienico che presenta una tinta verde, con vernice di tipo lavabile; in alcune zone, in particolare vicino agli infissi, sono presenti dei distacchi di intonaco dovuti a infiltrazioni d'acqua.

Le porte interne in tamburato di colore bianco sono in buono stato di manutenzione. I serramenti di finestre e porte-finestre sono in buone condizioni con profili di legno, e montano vetro-camera dotati di taglio termico, con scuri a muro tipo Trieste, i quali risultano tutti difettosi nella maniglia di apertura.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre o porte finestre con superficie di ventilazione ed aerazione rispondenti ai requisiti di igiene e salubrità previsti dal D.M. 5/7/1975.

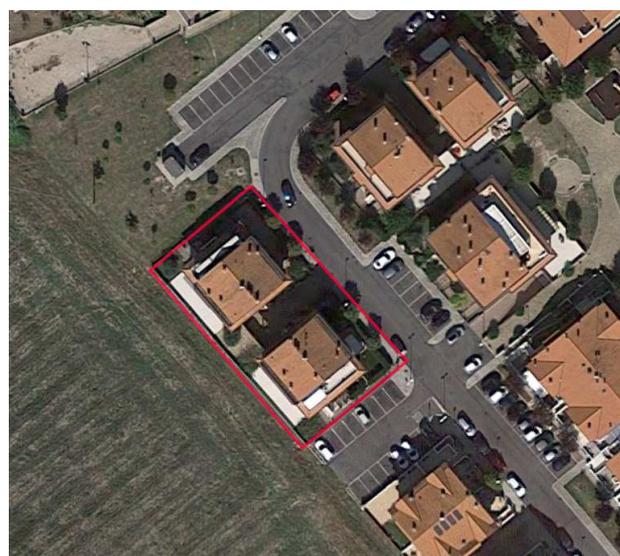
- **Fg. 79 Mapp. ■ sub 32**
Il garage situato al piano interrato è facilmente raggiungibile grazie ai vani scala condominiali o attraverso la rampa carrabile di accesso generale. Presenta una superficie di 22,54 mq e un'altezza di 2,41 m. Presenta una pavimentazione in cemento a vista con pareti in blocchi di calcestruzzo.
- **Fg. 79 Mapp. ■ sub 38**
Il garage situato al piano interrato è facilmente raggiungibile grazie ai vani scala condominiali o attraverso la rampa carrabile di accesso generale. Presenta una superficie di 20,31 mq e un'altezza di 2,39 m. Presenta una pavimentazione in cemento a vista con pareti in blocchi di calcestruzzo.
- **Fg. 79 Mapp. ■ sub 39**
Il garage situato al piano interrato è facilmente raggiungibile grazie ai vani scala condominiali o attraverso la rampa carrabile di accesso generale. Presenta una superficie di 21,41 mq e un'altezza di 2,41 m. Presenta una pavimentazione in cemento a vista con pareti in blocchi di calcestruzzo.
- **Fg. 79 Mapp. ■ sub 56**
Il posto auto è situato al piano terra su pavimentazione stradale, è delimitato da linee gialle disegnate a terra.

Gli immobili sono dettagliatamente rappresentati con l'elaborato grafico del rilievo eseguito in sede di sopralluogo mentre le finiture e lo stato di manutenzione sopra descritte sono ben rappresentate nella documentazione fotografica. **(ALL. A.2.1)**

In merito all'imponibilità IVA si precisa che la comunicazione di ultimazione lavori è stata presentata in data 17 marzo 2010 **(ALL. A.2.2)** dalla ditta costruttrice e essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione lavori, secondo l'art. 10 D.P.R. 633/1972 la vendita immobiliare è esente IVA.

- B.** Gli immobili oggetto di stima sono situati in un unico fabbricato residenziale sito nel Comune di Fano (PU), località Cuccurano, a ca. 8 km dal centro storico di Fano. Il territorio comunale è abitato da circa 60.000 abitanti ed un territorio di 122 Km².

Le unità residenziali oggetto della presente stima sono parte di un fabbricato condominiale di tipo isolato, composto da due blocchi distaccati, i quali hanno in comune la rampa di accesso ai garage sotterranei. I due blocchi sono simmetrici e si sviluppano su tre piani fuori terra: al piano terra sono presenti due appartamenti per blocco, al piano primo due appartamenti per blocco ai quali si accede tramite ingresso al piano terra, e al secondo piano un appartamento per blocco.



Il fabbricato è inserito all'interno del comparto [REDACTED] del PRG di Fano. L'edificio è servito dalla strada privata [REDACTED] ad uso pubblico, che mette in comunicazione il comparto con la strada pubblica.

- **Fg. 83 Mapp. [REDACTED] Sub 1 In costruzione**

L'appartamento è situato al piano terra e si colloca nel blocco a sud del fabbricato, nella porzione a sud-ovest.

Si accede all'unità dall'ampio scoperto esterno, in diretta comunicazione con i locali dell'immobile in costruzione. L'ingresso con funzione di soggiorno e angolo cottura è di superficie 23,94 mq; da qui si accede al disimpegno e quindi ai restanti locali, un bagno di 4,91 mq, un ripostiglio di 5,94 di altezza media 1,80 m, un ripostiglio di 8,11 mq e una camera matrimoniale di 14,13 mq. L'immobile è completato da un piccolo scoperto esclusivo sul retro di 1,80 mq (lato nord) da cui si accede attraverso il ripostiglio, nel quale è posizionato il vano caldaia. Il grande scoperto a sud ovest è di 75 mq per quanto riguarda lo spazio pavimentato, e possiede in aggiunta due aiuole relativamente di 28, 55 mq e di 25,17 mq. Tutti i locali, escluso il ripostiglio di 1, 80 m di altezza media, risultano avere un'altezza di 2,73 m.

All'interno l'unità risulta in costruzione ovvero sono mancanti la pavimentazione, i battiscopa, i sanitari e i serramenti interni. Sono presenti i serramenti esterni, i radiatori, e il portone blindato. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati in bianco, ad esclusione del servizio igienico che, nella porzione in cui deve essere posizionato il rivestimento murario, manca la tinteggiatura.

I serramenti di finestre e porte-finestre sono in buone condizioni con profili di legno, e montano vetro-camera dotati di taglio termico, con persiane a muro a lamelle fisse, le quali risultano in buono stato.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre o porte finestre con superficie di ventilazione ed aerazione rispondenti ai requisiti di igiene e salubrità previsti dal D.M. 05/07/1975.

- **Fg. 83 Mapp. [REDACTED] Sub 8 In costruzione**

L'appartamento è situato al piano terra e si colloca nel blocco a nord del fabbricato, nella porzione a nord-ovest.

Si accede all'unità dal piano terra attraverso un piccolissimo scoperto esterno. L'interno del piano terra è in comunicazione diretta con il piano primo, grazie alla scala diretta. Il locale su cui sbarca la scala ha funzione di cucina-soggiorno di 37,95 mq; da qui si accede al disimpegno e quindi ai restanti locali, un bagno di 4,97 mq, una camera matrimoniale di 14,27 mq. Tutti i locali risultano avere un'altezza di 271,5 cm.

L'immobile è completato da due terrazzi ai quali si accede dal locale cucina-soggiorno. Il più piccolo dei due è di 3,90 mq in cui è posizionato il vano caldaia. L'altro terrazzo affaccia su Via Massimo D'Antona e misura 6,80 mq.

All'interno l'unità risulta in costruzione ovvero sono mancanti la pavimentazione, i battiscopa, i sanitari e i serramenti interni. Sono presenti i serramenti esterni, i radiatori, e il portone blindato. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati in bianco, ad esclusione del servizio igienico che, nella porzione in cui deve essere posizionato il rivestimento murario, manca la tinteggiatura.

I serramenti di finestre e porte-finestre sono in buone condizioni con profili di legno, e montano vetro-camera dotati di taglio termico, con persiane a muro a lamelle fisse, le quali risultano in buono stato.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre o porte finestre con superficie di ventilazione ed aerazione rispondenti ai requisiti di igiene e salubrità previsti dal D.M. 05/07/1975.

- **Fg. 83 Mapp. [REDACTED] sub 13**

Il garage situato al piano interrato è facilmente raggiungibile grazie alle due scale esterne, una per blocco, che collegano il piano terra al piano inferiore, e attraverso la rampa carrabile di accesso generale. L'unità presenta una superficie di 16,06 mq e un'altezza di 2,40 m. Presenta una pavimentazione in cemento a vista con pareti in blocchi di calcestruzzo.

- **Fg. 83 Mapp. [REDACTED] sub 18**

Il garage situato al piano interrato è facilmente raggiungibile grazie alle due scale esterne, una per blocco, che collegano il piano terra al piano inferiore, e attraverso la rampa carrabile di accesso generale. L'unità presenta una superficie di 16,89 mq e un'altezza di 2,40 m. Presenta una pavimentazione in cemento a vista con pareti in blocchi di calcestruzzo.

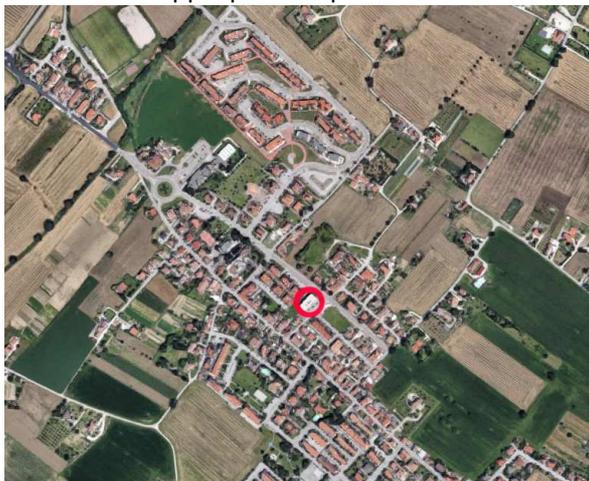
- Gli immobili sono dettagliatamente rappresentati con l'elaborato grafico del rilievo eseguito in sede di sopralluogo mentre le finiture e lo stato di manutenzione sopra descritte sono ben rappresentate nella documentazione fotografica (**ALL. B.2.1**).

In merito all'imponibilità IVA si precisa che la comunicazione di ultimazione lavori riguardo i due appartamenti (**Fg. 83 Mapp. [REDACTED] Sub 1 - Fg. 83 Mapp. [REDACTED] Sub 8**) non è stata presentata in quanto risultano ancora in fase di costruzione; secondo il comma 8-ter dell'art.10 del D.P.R. n. 633, trattandosi di un bene ancora nel circuito produttivo, la cessione deve essere in ogni caso assoggettata ad Iva.

Riguardo i garage **Fg. 83 Mapp. [REDACTED] Sub 13; Fg. 83 Mapp. [REDACTED] Sub 18**; si precisa che essendo trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione lavori del condominio avvenuti in dicembre 2009 (**ALL. B.2.2**), l'imponibilità IVA non è obbligatoria.

- C. Gli immobili oggetto di stima sono situati in un unico fabbricato residenziale sito nel Comune di Fano (PU), località Bellocchi, a ca. 9 km dal centro storico di Fano. Il territorio comunale è abitato da circa 60.000 abitanti ed un territorio di 122 Km².

Le unità oggetto della presente stima sono parte di un fabbricato ad uso commerciale di tipo isolato che si sviluppa per tre piani fuori terra e un



piano interrato.

Dal piano terra, il quale è riservato interamente ad un supermercato, si accede ai piani superiori. Al piano primo e al piano secondo sono presenti cinque unità commerciali per piano.

Il fabbricato è inserito all'interno del COMPARTO [REDACTED] del PRG di Fano. L'edificio è servito dalla strada pubblica [REDACTED] Località Bellocchi.

- **Fg. 87 Mapp. [REDACTED] Sub 2 In costruzione**

L'unità immobiliare è posta al piano primo del fabbricato, in posizione sud-est. L'immobile risulta composto da un unico locale ad uso commerciale di 56,27 mq e un locale servizio igienico di 4,47 mq, con antibagno di 2,43 mq tutti di altezza 290 cm. Sono presenti quattro aperture, due di larghezza

187 cm per altezza 127 cm e le altre due di 197 cm di larghezza e 127 cm di altezza.

L'interno risulta mancante di pavimentazione, battiscopa, serramenti interni. All'interno del vano servizio igienico è mancante la pavimentazione, il rivestimento verticale e i sanitari. Le pareti verticali sono intonacate e tinteggiate di bianco ad esclusione del soffitto e del servizio igienico che mancano di tinteggiatura ove è previsto il rivestimento; le travi di bordo e i pilastri sono rivestiti con carter in cartongesso. Sono presenti i fori per l'alloggiamento di punti presa e scatole elettriche.

I serramenti delle finestre sono in buone condizioni con profili di alluminio e montano vetro-camera. L'ambiente è dotato di finestre con superficie di ventilazione e aereazione rispondente ai requisiti di igiene e salubrità del D.M. 05/07/1975.

- **Fg. 87 Mapp. [REDACTED] Sub 4 In costruzione**

L'unità immobiliare è posta al piano primo del fabbricato, in posizione nord-ovest. L'immobile risulta composto da un unico locale ad uso commerciale di 96,724 mq e un locale servizio igienico di 3,45 mq, con antibagno di 2,45 mq tutti di altezza 288 cm. Sono presenti quattro aperture, una di larghezza 187 cm per altezza 127 cm e tre di 197 cm di larghezza e 127 cm di altezza.

L'interno risulta mancante di pavimentazione, battiscopa, serramenti interni e partizioni verticali presenti nella tavola unica di progetto della DIA n° [REDACTED] del [REDACTED]. All'interno del vano servizio igienico è mancante la pavimentazione, il rivestimento verticale e i sanitari. Le pareti verticali sono intonacate e tinteggiate di bianco ad esclusione del servizio igienico che mancano di tinteggiatura ove è previsto il rivestimento; le travi di bordo e i pilastri sono rivestiti con carter in cartongesso. Sono presenti i fori per l'alloggiamento di punti presa e scatole elettriche. I serramenti delle finestre sono in buone condizioni con profili di alluminio e montano vetro-camera. L'ambiente è dotato di finestre con superficie di ventilazione e aereazione non rispondente ai requisiti di igiene e salubrità del D.M. 05/07/1975, in quanto le partizioni verticali di divisione dell'ambiente presenti nei disegni della pratica edilizia di variante DIA n° [REDACTED] del [REDACTED], non sono state realizzate per via della mancata ultimazione dei lavori.

- **Fg. 87 Mapp. [REDACTED] Sub 8 In costruzione**

L'unità immobiliare è posta al piano secondo del fabbricato, in posizione nord-est. L'immobile risulta composto da un unico locale ad uso commerciale di 75,64 mq e un locale servizio igienico di 3,29 mq, con antibagno di 2,14 mq tutti di altezza 290 cm. Sono presenti cinque aperture, 196 cm di larghezza per 127 cm di altezza, 190 cm di larghezza per 124 cm di altezza, 197 cm di larghezza per 124 cm di altezza a doppio battente. Le altre due aperture a vasistas sono entrambe di 103 di larghezza per 113 cm di altezza.

L'interno risulta mancante di pavimentazione, battiscopa, serramenti interni. All'interno del vano servizio igienico è mancante la pavimentazione, il rivestimento verticale e i sanitari. Le pareti verticali sono intonacate e tinteggiate di bianco ad esclusione del soffitto e del servizio igienico che mancano di tinteggiatura ove è previsto il rivestimento; le travi di bordo e i pilastri sono rivestiti con carter in cartongesso. Sono presenti i fori per l'alloggiamento di punti presa e scatole elettriche.

I serramenti delle finestre sono in buone condizioni con profili di alluminio e montano vetro-camera. L'ambiente è dotato di finestre con superficie di ventilazione e aereazione rispondente ai requisiti di igiene e salubrità del D.M. 05/07/1975.

- **Fg. 87 Mapp. [REDACTED] Sub 11 In costruzione**

L'unità immobiliare è posta al piano secondo del fabbricato, in posizione nord. L'immobile risulta composto da un unico locale ad uso commerciale di 73,38 mq e un locale servizio igienico di 3,76 mq, con antibagno di 2,87 mq tutti di altezza 290 cm. Sono presenti cinque aperture, due di 232 cm di larghezza e di 124 cm di altezza, due di 195 di larghezza per 124 cm di altezza e una di 194 cm di larghezza e 127 cm di altezza. L'interno risulta mancante di pavimentazione, battiscopa, serramenti interni. All'interno del vano servizio igienico è mancante la pavimentazione, il rivestimento verticale e i sanitari. Le pareti verticali sono intonacate e tinteggiate di bianco ad esclusione del soffitto e del servizio igienico che mancano di tinteggiatura ove è previsto il rivestimento; le travi di bordo e i pilastri sono rivestiti con carter in cartongesso. Sono presenti i fori per l'alloggiamento di punti presa

e scatole elettriche.

I serramenti delle finestre sono in buone condizioni, ad esclusione di quella posta più a nord-est che risulta rotto, con profili di alluminio e montano vetro-camera.

L'ambiente è dotato di finestre con superficie di ventilazione e aereazione rispondente ai requisiti di igiene e salubrità del D.M. 05/07/1975.

- **Fg. 87 Mapp. [REDACTED] sub 21-22-23-24-29-30-31-32-33**

I posti auto sono situati al piano interrato in autorimessa collettiva, raggiungibile attraverso il vano scala centrale al piano terra, oppure attraverso la rampa di accesso carrabile. La pavimentazione è realizzata con piastrelle 20x20 cm in gres di colore chiaro.

Gli immobili sono dettagliatamente rappresentati con l'elaborato grafico del rilievo eseguito in sede di sopralluogo mentre le finiture e lo stato di manutenzione sopra descritte sono ben rappresentate nella documentazione fotografica (**ALL. C.2**).

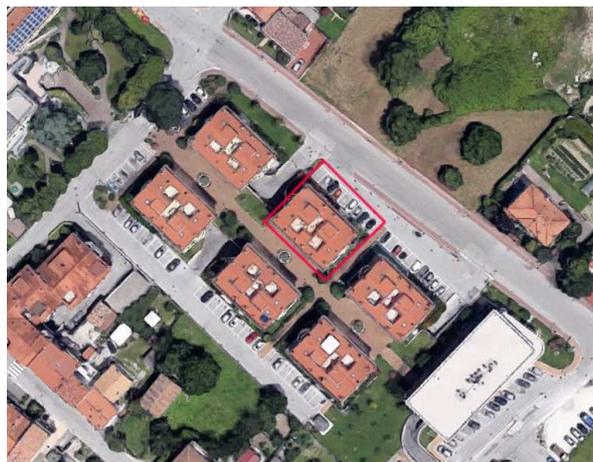
In merito all'imponibilità IVA riguardo gli uffici (**Fg. 87 Mapp. [REDACTED] Sub 2 - Fg. 87 Mapp. [REDACTED] Sub 4 - Fg. 87 Mapp. [REDACTED] Sub 8 - Fg. 87 Mapp. [REDACTED] Sub 11**) si precisa che la comunicazione di ultimazione lavori non è stata presentata dalla ditta costruttrice e che secondo il comma 8-ter dell'art.10 del D.P.R. n. 633, trattandosi di un bene ancora nel circuito produttivo, la cessione deve essere in ogni caso assoggettata ad Iva.

Riguardo agli immobili **Fg. 87 Mapp. [REDACTED] sub 21-22-23-24-29-30-31-32-33, posti auto** si precisa che non essendo in possesso della comunicazione di fine lavori, non è possibile affermare che siano trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione lavori del condominio [REDACTED]

D. L'immobile oggetto di stima è situato in un fabbricato residenziale sito nel Comune di Fano (PU), località Bellocchi, a ca. 9 km dal centro storico di Fano. Il territorio comunale è abitato da circa 60.000 abitanti ed un territorio di 122 Km².

L'unità oggetto della presente stima è parte di un fabbricato ad uso residenziale di tipo isolato che si sviluppa per quattro piani fuori terra, di cui uno sottotetto, e un piano interrato.

Direttamente da [REDACTED] strada si accede, attraverso la rampa, al piano interrato.



Il fabbricato è inserito all'interno del COMPARTO [REDACTED] del PRG di Fano. L'edificio è servito dalla strada pubblica Via [REDACTED], Località Bellocchi.

- **Fg. 87 Mapp. [REDACTED] sub 19**

Il garage è situato al piano interrato, ed è posto nel lato a sud-ovest del fabbricato. L'immobile è raggiungibile grazie alla rampa che dal piano stradale conduce all'autorimessa.

Non è possibile fornire altri dati per la descrizione in quanto non è stato effettuato il sopralluogo a causa del mancato possesso di chiavi da parte dell'esecutato.

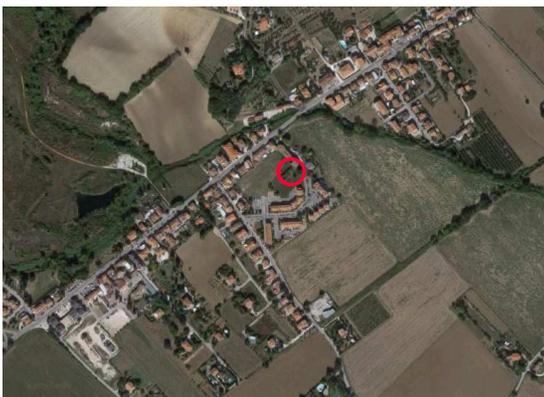
L'immobile non è rappresentato con l'elaborato grafico per cui ci si riferisce alla planimetria catastale allegata precedentemente.

In merito all'imponibilità IVA, non essendo in possesso della comunicazione di fine lavori, non è possibile accertare se l'immobile sia stato ultimato, e quindi se debba essere sottoposto a imponibile IVA.

- E. Gli immobili oggetti di stima fanno parte di [REDACTED] di impianto settecentesco, sito in Comune di Fano (PU), località Cuccurano a ca. 8 km dal centro storico di Fano. Il territorio comunale è abitato da circa 60.000 abitanti ed un territorio di 122 Km².

Villa Carrara, di forma ad L, si sviluppa su due piani per la maggior parte del fronte nord-est, e su tre piani la porzione a est. La porzione a sud, ad un piano, risulta totalmente danneggiata e ricoperta di piante infestanti.

Nell'immagine sottostante è evidenziato solo l'ingombro degli immobili oggetti di stima, facenti parte della villa.



abbricato fa parte del COMPARTO [REDACTED] del PRG di Fano. L'edificio è servito dalla strada [REDACTED]

- **Fg. 83 Mapp. [REDACTED] sub 1**

L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra e risulta locata all'angolo ad est della già citata [REDACTED]. L'esterno si presenta ricoperto di piante infestanti e le porzioni libere lasciano intravedere un ritmo regolare di aperture. A causa del pessimo stato in cui si trova il manufatto non è stato possibile l'accesso.

- **Fg. 83 Mapp. [REDACTED]**

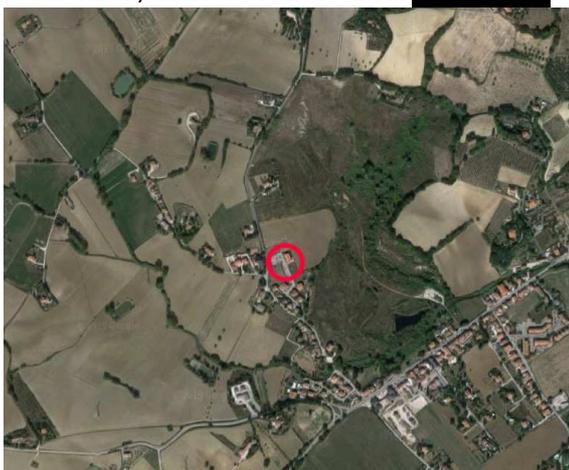
L'unità immobiliare si sviluppa su un piano fuori terra e risulta locata sulla parte sud della già citata [REDACTED]. L'esterno si presenta ricoperto di piante infestanti e si intravede la copertura per buona parte crollata. Della porzione che fuoriesce dalla linea del fabbricato è rimasta solo la traccia a terra.

Gli immobili sono rappresentati nella documentazione fotografica. **(ALL. E.2)**

- F. Il terreno oggetto di stima è ubicato in Via [REDACTED], località Bellocchi, a ca. 9 km dal centro storico di Fano. Il territorio comunale è abitato da circa 60.000 abitanti ed un territorio di 122 Km².



I terreni fanno parte del COMPARTO [REDACTED] del PRG di Fano. Le aree si possono definire edificabili in quanto il piano individua una zona residenziale di espansione. Il terreno è delimitato a nord da terreno di altra ditta, a est da fabbricati residenziali, a sud e ovest dalla via [REDACTED]



I terreni oggetto di stima sono ubicato in [REDACTED] nel Comune di Fano (PU), località Cuccurano, a ca. 8 km dal centro storico di Fano. Il territorio comunale è abitato da circa 60.000 abitanti ed un territorio di 122 Km².

I terreni fanno parte del COMPARTO [REDACTED] del PRG di Fano. Le aree si possono definire edificabili in quanto sottoposte ad un Piano urbanistico attuativo già approvato e convenzionato. I terreni sono liberi sul fronte nord verso il tratto collinare, e a sud sono delimitati dal nucleo abitativo [REDACTED]

Gli immobili sono rappresentati nella documentazione fotografica. **(ALL. F.2)**

- G. I terreni oggetto di stima sono ubicato in [REDACTED] nel Comune di Colli al Metauro(PU), località Serrungarina, a ca. 3 km dal centro del suddetto comune. Il territorio comunale è abitato da circa 12.000 abitanti ed un territorio di 46 Km²



I terreni sono collocati nella zona [REDACTED] definita dal PRG del Comune di Colli al Metauro. Sono consentite le installazioni di strutture artigianali, laboratori di ricerca ed analisi, di magazzini, di depositi, di silos, di rimesse, in base agli indici individuati dal piano.

I terreni sono delimitati a nord dalla strada statale E78, a est da terreni di altra ditta, a sud e ovest da zone artigianali.

Gli immobili sono rappresentati nella documentazione fotografica. **(ALL. G.2)**

- H. Per quanto riguarda i Terreni oggetto di stima, questi sono situati nel comune di Mondolfo (PU), territorio abitato da ca. 14.000 abitanti a poca distanza dal mare Adriatico, in [REDACTED]



Sono collocati in area considerata edificabile dal P.R.G. di Mondolfo, e ricade nella zona [REDACTED] che vengono definite come residenziali di espansione semintensiva di pianura;

I terreni sono delimitati a Nord da un nucleo abitativo e a sud dall'autostrada A14, ai fianchi confinano con terreni di altra ditta.

Gli immobili sono rappresentati nella documentazione fotografica. **(ALL. H.2)**

Punto 3 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 art. 40 della L.47/1985.

Per i fabbricati identificati alla lettera A – B – C – D il quesito non è pertinente in quanto la data di inizio delle opere risale posteriormente alla data del 2 settembre 1967.

Per quanto riguarda i fabbricati alla lettera E i due Immobili in questione sono parte del fabbricato di "██████████" di impianto Settecentesco.

Punto 4 Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza edilizia 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.

A. La legittimità urbanistica del fabbricato è riferita ai seguenti titoli abilitativi in archivio presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fano (PU):

- 2006_Permesso di costruire N. ██████████ del ██████████
- 2008_Variante N. ██████████ al Permesso di costruire ██████████
- 2008_Variante N. ██████████ del ██████████ al Permesso di costruire ██████████ (ALL. A.4);
- 2008_Abitabilità ██████████

L'unità immobiliare oggetto di valutazione e rilevata in sede di sopralluogo corrisponde allo stato legittimato relativo all'ultima variante N. ██████████, con le eventuali tolleranze (2%) di cui all'art. 34 comma 2-ter del D.P.R. 380/01, il tutto è desumibile dal rilievo eseguito in riscontro agli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi sopra riportati.

B. La legittimità urbanistica del fabbricato è riferita ai seguenti titoli abilitativi in archivio presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fano (PU):

- 2008_Permesso di costruire ██████████;
- 2009_Variante, DIA ██████████ (ALL. B.4);

Le unità immobiliari oggetto di valutazione, corrispondono nel perimetro esterno all'elaborato grafico della ██████████

L'unità sub 8 è mancante di due partizioni verticali che vanno a delimitare un terzo ambiente, presente nell'elaborato grafico della ██████████ e non nello stato di fatto rilevato.

C. La legittimità urbanistica del fabbricato è riferita ai seguenti titoli abilitativi in archivio presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fano (PU):

- 2005_Permesso di costruire n° ██████████
- 2007_VOLTURA PRATICA, Permesso di costruire n° ██████████
- 2008_Variante, Permesso di costruire ██████████ al Permesso di costruire ██████████
- 2009_Variante, DIA n° ██████████ al permesso di costruire ██████████ d. ██████████
- 2009_Variante, DIA ██████████ al permesso di costruire n° ██████████ n° ██████████
- 2010_Variante, DIA n° ██████████ del ██████████ al PdC n° ██████████, DIA n° ██████████ n° ██████████ (ALL. C.4).

Il fabbricato, rilevato in sede di sopralluogo, differisce in piccola parte dall'elaborato grafico di variante ██████████

D. La legittimità urbanistica del fabbricato è riferita ai seguenti titoli abilitativi in archivio presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fano (PU):

- 2002_Permesso di costruire n° ██████████
- 2005_Variante n° ██████████

- E. La legittimità urbanistica del fabbricato non è rintracciabile presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fano (PU).

Punto 5 Allegare, per i terreni, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

- F. Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Fano: n° [REDACTED] (ALL F.G.5)
- G. Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Fano: n° [REDACTED] (ALL F.G.5)
- H. Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Colli al Metauro(PU) Prot. N. [REDACTED] : (ALL H.5).
- I. Il certificato di destinazione urbanistica reperito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mondolfo(PU) [REDACTED] : (ALL I.5).

Punto 6 Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, compresa denuncia N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e in caso di impossibilità ne indichi le ragioni ostantive.

- A. Gli immobili siti in Comune di Fano (PU), in [REDACTED] ed individuato al N.C.E.U. di Fano al Fg. 79, particella [REDACTED] sub. 2-6-7-32-38-39.
- ABITAZIONE: Foglio 79 particella [REDACTED] sub 2, categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale totale 51 m², totale escluse aree scoperte 46 m², Rendita Euro 207,87;
 - ABITAZIONE: Foglio 79 particella [REDACTED] sub 6, categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale totale 52 m², totale escluse aree scoperte 46 m², Rendita Euro 207,87;
 - ABITAZIONE: Foglio 79 particella [REDACTED] sub 7, categoria A/3, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale totale 52 m², totale escluse aree scoperte 47 m², Rendita Euro 148,48;
 - GARAGE: Foglio 79 particella [REDACTED] sub 32, categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq, Superficie Catastale 25 m², Rendita Euro 95,44;
 - GARAGE: Foglio 79 particella [REDACTED] sub 38, categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq, Superficie Catastale 23 m², Rendita Euro 81,81;
 - GARAGE: Foglio 79 particella [REDACTED] sub 39, categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq, Superficie Catastale 25 m², Rendita Euro 95,44;
 - POSTO AUTO: Foglio 70 particella [REDACTED] sub 56, categoria C/6, Classe 1, Consistenza 9 mq, Superficie catastale 12 m², Rendita Euro 34,86.
- B. Gli immobili siti in Comune di Fano (PU), località Cuccurano, in Via Massimo D'Antona n. 18-20, ed individuato al N.C.E.U. di Fano al Fg. 83, particella 578 sub. 1-8-13-18.
- ABITAZIONE IN COSTRUZIONE: Foglio 83 particella 578 sub 1, categoria in corso di costruzione;
 - ABITAZIONE IN COSTRUZIONE: Foglio 83 particella 578 sub 8, categoria in corso di costruzione;

- GARAGE: Foglio 83 particella [REDACTED] sub 13, categoria C/6, Classe 1, Consistenza 16 mq, Superficie Catastale 18 m², Rendita Euro 61,97;
 - GARAGE: Foglio 83 particella [REDACTED] sub 18, categoria C/6, Classe 1, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale 19 m², Rendita Euro 65,85;
- C.** Gli immobili siti in Comune di Fano (PU), località Bellocchi, in [REDACTED], ed individuato al N.C.E.U. di Fano al Fg. 87 particella [REDACTED] sub. 2-4-8-11-21-22-23-24-29-30-31-32-33:
- UFFICIO IN COSTRUZIONE: Foglio 87 particella [REDACTED] sub 2, categoria in corso di costruzione;
 - UFFICIO IN COSTRUZIONE: Foglio 87 particella [REDACTED] sub 4, categoria in corso di costruzione;
 - UFFICIO IN COSTRUZIONE: Foglio 87 particella [REDACTED] sub 8, categoria in corso di costruzione;
 - UFFICIO IN COSTRUZIONE: Foglio 87 particella [REDACTED] sub 11, categoria in corso di costruzione;
 - POSTO AUTO: Foglio 87 particella [REDACTED] sub 21, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie catastale 14 mq, Rendita 46,48 €.
 - POSTO AUTO: Foglio 87 particella [REDACTED] sub 22, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita 46,48 €.
 - POSTO AUTO: Foglio 87 particella [REDACTED] sub 23, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita 46,48 €.
 - POSTO AUTO: Foglio 87 particella [REDACTED] sub 24, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita 46,48 €.
 - POSTO AUTO: Foglio 87 particella [REDACTED] sub 29, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita 46,48 €.
 - POSTO AUTO: Foglio 87 particella [REDACTED] sub 30, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita 46,48 €.
 - POSTO AUTO: Foglio 87 particella [REDACTED] sub 31, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie catastale 12 mq, Rendita 46,48 €.
 - POSTO AUTO: Foglio 87 particella [REDACTED] sub 32, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie catastale 12 mq, Rendita 46,48 €.
 - POSTO AUTO: Foglio 87 particella [REDACTED] sub 33, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita 46,48 €.
- D.** L'immobile sito in comune di Fano (PU), località Bellocchi, in [REDACTED] ed individuato al N.C.E.U. di Fano al Fg. 87 particella [REDACTED] sub. 19:
- GARAGE: Foglio 87 particella [REDACTED] sub 19, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 19 mq, Rendita 58,10 €.
- E.** Gli immobili siti in comune di Fano (PU), località Cuccurano, in Via [REDACTED], ed individuato al N.C.E.U. di Fano al Fg. 83 particella [REDACTED] sub. 1 e Fg. 83 particella 572:
- UNITA' COLLABENTI: Foglio 83 Particella [REDACTED] sub 1, categoria unità collabenti;
 - UNITA' COLLABENTI: Foglio 83 Particella [REDACTED], categoria unità collabenti.
- F.** Il terreno collocato in comune di Fano(PU), località Bellocchi, In Via [REDACTED], ed individuato al N.C.E.U. di Fano al Fg. 87, part. [REDACTED]:
- TERRENO: Foglio 87 particella [REDACTED], classe SEMINATIVO 1, Superficie 914 mq, Reddito domenicale 6,84 €, Reddito Agrario 5,66 €.
- G.** I terreni collocati in comune di Fano(PU), località Cuccurano, in [REDACTED] ed individuati al N.C.E.U. di Fano al Fg. 82, part. [REDACTED]:
- TERRENO: Foglio 82 particella [REDACTED], classe SEMINATIVO 4, superficie 541 mq, Reddito domenicale 2,24 €. Reddito agrario 2,65 €.

- TERRENO: Foglio 82 particella [REDACTED], classe SEMINATIVO 4, superficie 586 mq, Reddito domenicale 2,42 €. Reddito agrario 2,88 €.
 - TERRENO: Foglio 82 particella [REDACTED], classe SEMINATIVO 4, superficie 15 mq, Reddito domenicale 0,06 €. Reddito agrario 0,07 €.
- H. I terreni collocati in comune di Colli al Metauro (PU), località Serrungarina, in [REDACTED], ed individuati al N.C.E.U. di Colli al Metauro, sezione Serrungarina al Fg. 22, part. [REDACTED]:
- TERRENO: Foglio 22 particella [REDACTED], classe SEMIN ARBOR 4, superficie 5010 mq, Reddito domenicale 14,23 €, Reddito agrario 14,23 €.
 - TERRENO: Foglio 22 particella [REDACTED], classe SEMIN ARBOR 4, superficie 12199 mq, Reddito domenicale 34,65 €, Reddito agrario 34,65 €.
 - TERRENO: Foglio 22 particella [REDACTED], classe VIGNETO 2, superficie 600 mq, Reddito domenicale 5,27 €, Reddito agrario 3,41 €.
- I. I terreni collocati nel Comune di Mondolfo (PU), in [REDACTED] ed individuati al N.C.E.U. di Mondolfo al Fg. 22 part. [REDACTED]:
- TERRENO: Foglio 1 particella [REDACTED], classe SEMIN ARBOR 1, Superficie 681 mq, Reddito domenicale 4,75 €, Reddito Agrario 3,52 €.
 - TERRENO: Foglio 1 particella [REDACTED], classe SEMIN ARBOR 2, Superficie 436 mq, Reddito domenicale 2,36 €, Reddito Agrario 2,25 €.
 - TERRENO: Foglio 1 particella [REDACTED], classe SEMIN ARBOR 1, Superficie 10150 mq, Reddito domenicale 70,77 €, Reddito Agrario 52,42 €.
 - TERRENO: Foglio 1 particella [REDACTED], classe SEMINATIVO 2, Superficie 8463 mq, Reddito domenicale 54,63 €, Reddito Agrario 39,34 €.

Si precisa la piena conformità catastale degli immobili alla documentazione in Atti presso l'Agenzia del Territorio, ad esclusione degli immobili **Fg. 83 part. [REDACTED], Fg. 83 part. [REDACTED] sub 1**, i quali risultano presso l'Agenzia delle Entrate di proprietà esclusiva della società [REDACTED] con sede in Fano.

I due immobili in realtà sono di proprietà per la parte del 50% della società eseguita [REDACTED] e per la restante parte del 50% di proprietà della società [REDACTED]

Per quanto riguarda gli immobili ancora in fase di costruzione (F/3), (**Fg. 83 part. [REDACTED] sub 1; Fg. 83 part. [REDACTED] sub 8; Fg. 87 part. [REDACTED] sub 2; Fg. 87 part. [REDACTED] sub 4; Fg. 87 part. [REDACTED] sub 8; Fg. 87 part. [REDACTED] sub 11**) le planimetrie catastali relative verranno redatte da un tecnico abilitato solo nel momento in cui saranno completati i lavori.

Punto 7 *Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica di pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso indicare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura oppure se l'immobile risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare.*

- A. All'atto della notifica di pignoramento del 26 ottobre 2018 gli immobili relativi al Fg 79 particella [REDACTED] del comune di Fano risultavano intestati alle parti eseguite in forza di Atto Pubblico del Notaio [REDACTED] Repertorio N. 102260 Raccolta N. 25466 del 21.03.2006 Trascritto a Pesaro il 10 aprile 2006 al N. 2913 reg. part.
- B. All'atto di notifica di pignoramento del 26 ottobre 2018 gli immobili relativi al Fg. 83 particella [REDACTED] del comune di Fano risultavano intestati alle parti eseguite in forza di Atto Pubblico del Notaio [REDACTED]

- ██████████, Repertorio N. 98623 raccolta N. 22885 del 27/05/2004, trascritto a Pesaro il 11 giugno 2004 al n. 5067 del Reg. Part.
- C. All'atto di notifica di pignoramento del 26 ottobre 2018 gli immobili relativi al Fg. 87 particella █████ del comune di Fano risultavano intestati alle parti eseguite in forza di Atto Pubblico del Notaio █████, Rep. 4595 racc. 3393 del 09/06/2009, trascritto a Pesaro il 23 giugno 2009 al n. 4464 reg. part.
- D. All'atto di notifica di pignoramento del 26 ottobre 2018 l'immobile relativo al Fg. 87 particella █████ del comune di Fano risultavano intestati alle parti eseguite in forza di Atto Pubblico del Notaio █████, Rep. 101266 racc. 24667 del 25/10/2005, trascritto a Pesaro il 08 novembre 2005 al n. 8897 reg. part.
- E. All'atto di notifica di pignoramento del 26 ottobre 2018 gli immobili relativi al Fg. 83 particella █████ e █████ del comune di Fano risultavano intestati alle parti eseguite in forza di Atto Pubblico del Notaio █████, Rep. 121804 racc. 32368 del 28/12/2015, trascritto a Pesaro il giorno 11 gennaio 2016 al n. 99 reg. part.
- F. All'atto di notifica di pignoramento del 26 ottobre 2018 l'immobile relativo al Fg. 87 particella █████ del comune di Fano risultava intestato per 2/3 alla parte eseguita in forza di Atto Pubblico del Notaio █████, Rep. 140215 racc. 17034 del 04/08/2000, trascritto a Pesaro il 7 agosto 2000 al n. 6417 reg. part.
- G. All'atto di notifica di pignoramento del 26 ottobre 2018 gli immobili relativi al Fg. 82 particelle █████ del comune di Fano risultavano intestati alla parte eseguita in forza di Atto Pubblico del Notaio █████, Rep. 50340 racc. 15730 del 18/12/2002, trascritto a Pesaro il 10 gennaio 2003 al n. 326 reg. part. e l'immobile relativo al Fg. 82 particella █████ del comune di Fano risultava intestato alla parte eseguita in forza di Atto Pubblico del notaio █████ n. 50341 racc. 15731 del 18/12/2002, trascritto a Pesaro il 10 gennaio 2003 al n. 327 reg. part.
- H. All'atto di notifica di pignoramento del 26 ottobre 2018 gli immobili relativi al Fg. 22 particelle █████ del comune di Colli al Metauro risultavano intestati alla parte eseguita in forza di Atto Pubblico del Notaio █████, Rep. 95680 racc. 20775 del 28/02/2002, trascritto a Pesaro il 7 marzo 2002 al n. 1726 reg. part. e l'immobile relativo al Fg. 22 particella █████ del comune di Colli al Metauro risultava intestato alla parte eseguita in forza di Atto Pubblico del Notaio █████, Rep. 95680 racc. 20775 del 28/02/2002, trascritto a Pesaro il 7 marzo 2002 al n. 1725 reg. part.
- I. All'atto di notifica di pignoramento del 26 ottobre 2018 gli immobili relativi al Fg. 1 particella █████ del comune di Mondolfo risultavano intestati alle parti eseguite in forza di Atto di pubblico del Notaio █████ Repertorio 8344 Raccolta N. 25466 del 19/03/2012

Gli immobili al Fg. 83 part. █████; Fg. 83 part. █████ sub 1 risultano per la quota di 1/2 di proprietà della ditta eseguita █████ e per 1/2 di proprietà della ditta █████

I due immobili di cui sopra non possono essere suddivisi in quanto la condizione del fabbricato non lo permette.

Il Fg. 87 part. █████ del comune di Fano risulta per 2/3 di proprietà della ditta eseguita █████ per la restante parte di 1/3 di proprietà della ditta █████

L'immobile è suscettibile di separazione in natura, ma la dimensione delle unità ricavate risulterebbe irrisoria per azioni edificatorie future.

Punto 8 Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ad abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura

condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

PASSAGGI NEL VENTENNIO

- A. Gli immobili di cui al Fg. 79 part. [REDACTED] del Comune di Fano:
- In data anteriore al ventennio di proprietà dei coniugi [REDACTED]
 - In forza di successione legittima del signor [REDACTED] – deceduto il 4 settembre [REDACTED], Dichiarazione di Successione n. [REDACTED] registrata a Fano il 26 febbraio [REDACTED] e trascritta a Pesaro il [REDACTED] al [REDACTED] reg. part., la quota dello stesso spettante si è devoluta ai signori [REDACTED]
 - In forza di successione legittima della sig.ra [REDACTED] Dichiarazione di Successione n. [REDACTED], trascritta a Pesaro il [REDACTED] la quota alla stessa spettante si è devoluta ai signori [REDACTED]
 - In forza di atto di compravendita a Rogito del Notaio [REDACTED], di sede in Fano, del 21 marzo 2006 rep. 102260 trascritto a Pesaro il 10 aprile 2006 al [REDACTED]. i signori [REDACTED] anno venduto alla società [REDACTED]
- [REDACTED] (ALL. A.8)
- B. Gli immobili di cui al Fg. 83 part. [REDACTED] del Comune di Fano:
- Anteriormente al ventennio l'area si cui sorge in fabbricato di cui quanto in oggetto è parte era di proprietà delle signore: [REDACTED]
 - Con atto a rogito del Notaio [REDACTED], di sede in Fano, del 27 maggio 2004 rep. 98623, trascritto a Pesaro il 11 giugno 2004 al n. 5067 reg. part. le signore [REDACTED] hanno venduto alla società "[REDACTED]" con sede in Fano (ALL. B.8)
 - con atto a rogito Notaio [REDACTED] di sede in Fano del 27 maggio 2004 rep. 98.623/22.885, trascritto a Pesaro il 11 giugno 2004 al n. 5067 del Reg. Part. la società [REDACTED] ha venduto alla società "[REDACTED]"
- [REDACTED] (ALL. B.8)
- C. Gli immobili di cui al Fg. 87 part. [REDACTED] del comune di Fano:
- Anteriormente al ventennio l'area si cui sorge in fabbricato di cui quanto in oggetto è parte era di proprietà dei signori: [REDACTED]
(ereditata in forza di successione in morte del signor [REDACTED] deceduto in data 14/6/1968)
 - Per successione testamentaria in morte del signor [REDACTED] deceduto il [REDACTED] (denuncia n. 12, Vol. 375, trascritta a Pesaro in data [REDACTED] [REDACTED]) ereditano i suoi diritti pari ad 1/3 i figli [REDACTED] [REDACTED] (1/3 di usufrutto), quest'ultima deceduta in data [REDACTED]
 - Con atto a rogito Notaio [REDACTED] di sede in Fano in data 6 agosto 1998 rep. 53080/7239 trascritto a Pesaro in data 3 settembre 1998 al n. 5074 del Reg. Part. il signor [REDACTED]

██████████ vende i 5/72 dell'area alla società "██████████ con sede in Fano
(ALL. C.D.F.8.1)

- Con atto a rogito Notaio ██████████ di sede in Fano in data 3 agosto 2000 rep. 140197/17031 trascritto a Pesaro in data 7 agosto 2000 al n. 6415 del Reg. Part. il signor ██████████ dona tutti i propri diritti alla figlia ██████████ **(ALL. C.D.F.8.2)**
- Con atto a rogito Notaio ██████████ di sede i Fano in data 4 agosto 2000 rep. 140214/17033 trascritto a Pesaro in data 7 agosto 2000 al n. 6416 del Reg. Part. la società ██████████ con sede in Fano vende tutti i propri diritti alla società ██████████ con sede in Fano **(ALL. C.D.F.8.3)**
- Con atto a rogito Notaio ██████████ di sede in Fano in data 4 agosto 2000 140215/17034 trascritto a Pesaro in data 7 agosto 2000 al n. 6417 del Reg. ██████████ ██████████ vendono tutti i propri diritti alla società "██████████ con sede in Fano. **(ALL. C.D.F.8.4)**
- Con atto a rogito Notaio ██████████ di sede di Fano in data 25 ottobre 2005 rep. 101266/24767 trascritto a Pesaro in data 8/11/2005 al n. 8897 del Reg. Part. i signori ██████████ vendono tutti i loro diritti alla società ██████████ con sede in Fano **(ALL. C.D.8.1)**
- Con atto a rogito del Notaio ██████████, di sede in Fano, del 28 dicembre 2005 rep. 107733/25078 trascritto a Pesaro il 14 gennaio 2006 al n. 406 reg. part., la società ██████████ ha venduto la quota di 23,968/100 dell'area in oggetto alla società "██████████ con sede in Fano **(ALL. C.8.1)**
- con atto di permuta a rogito del Notaio ██████████, di sede in Fano, del 9 giugno 2009 rep. 4595/3393, trascritto a Pesaro il 23 giugno 2009 al n. 4464 reg. part. la società ██████████ ha ceduto in permuta la propria quota sugli immobili in oggetto alla società ██████████ con sede in Fano **(ALL. C.8.2)**

D. L'immobile di cui al Fg. 87 part. ██████████ sub 19 del comune di Fano:

- Anteriormente al ventennio l'area si cui sorge in fabbricato di cui quanto in oggetto è parte era di proprietà dei signori:

██████████

(ereditata in forza di successione in morte del signor ██████████ deceduto in data 14/6/1968)

- Per successione testamentaria in morte del signor ██████████ deceduto il ██████████ (denuncia ██████████ trascritta a Pesaro in ██████████ del Reg. Part.) ereditano i suoi diritti pari ad 1/3 i figli ██████████ (1/3 di usufrutto), quest'ultima deceduta in data ██████████
- Con atto a rogito Notaio ██████████ di sede i Fano in data 6 agosto 1998 rep. 53080 /7239 trascritto a Pesaro in data 3 settembre 1998 al n. 5074 del Reg. Part. il signor ██████████ vende i 5/72 dell'area alla ██████████ on sede in Fano. **(ALL. C.D.F.8.1)**
- Con atto a rogito ██████████ di sede in Fano in data 3 agosto 2000 rep. 140197/17031 trascritto a Pesaro in data 7 agosto 2000 al n. 6415 del Reg. Part. il signor ██████████ dona tutti i propri diritti alla ██████████ **ALL. C.D.F.8.2)**

- Con atto a rogito Notaio [REDACTED] di sede i Fano in data 4 agosto 2000 rep. 140214/17033 trascritto a Pesaro in data 7 agosto 2000 al n. 6416 del Reg. Part. la società [REDACTED] con sede in Fano vende tutti i propri diritti alla società [REDACTED] con sede in Fano **(ALL. C.D.F.8.3)**
- Con atto a rogito Notaio [REDACTED] di sede i Fano in data 4 agosto 2000 rep. 140215/17034 trascritto a Pesaro in data 7 agosto 2000 al n. 6417 del Reg. Part. i signori [REDACTED] vendono tutti i propri diritti alla società [REDACTED] con sede in Fano **(ALL. C.D.F.8.4)**
- Con atto a rogito Notaio [REDACTED] di sede di Fano in data 25 ottobre 2005 rep. 101266/24767 trascritto a Pesaro in data 8/11/2005 al n. 8897 del Reg. Part. i signori [REDACTED] vendono tutti i loro diritti alla società [REDACTED] con sede in Fano. **(ALL. C.D.8.1)**

E. L'immobile di cui al Fg. 83 part. [REDACTED] del comune di Fano:

- Anteriormente al ventennio il fabbricato censito al foglio 83 particella [REDACTED] sub 1 era di proprietà di:
[REDACTED]
- Anteriormente al ventennio il fabbricato censito al foglio 83 particella [REDACTED] sub 2 e particelle [REDACTED] e [REDACTED] erano di proprietà di: [REDACTED]
- Con atto a rogito del Notaio [REDACTED], di sede in Fano, del 16 dicembre 1999 rep. 92.727 trascritto a Pesaro il 13 gennaio 2000 al n. 284 reg. part. i signori [REDACTED] con sede in Fano e [REDACTED] con sede in Fano per 1/2 ciascuna **(ALL. E.8.1)**
- Con atto a rogito del Notaio [REDACTED], di sede in Fano, dell'8 marzo del 2000 rep. 93011 trascritto a Pesaro il 16 marzo 2000 al n. 2431 reg. part. la signora [REDACTED] ha venduto il sub 1 alle società [REDACTED] on sede in Fano e [REDACTED] con sede in Fan per 1/2 ciascuna **(ALL. E.8.2)**
- Con atto a rogito del Notaio [REDACTED], di sede in Fano, dell'11 marzo 2004 rep.98298 trascritto a Pesaro il 29 marzo 2004 al n. 2609 reg. part. la società [REDACTED] ha venduto la propria quota di 1/2 dei sub 1, sub 2 e [REDACTED] alla società [REDACTED] di sede in Fano **(ALL. E.8.3)**
- Con atto a rogito del Notaio [REDACTED], di sede in Fano, del 1° settembre 2010 rep. 107852 trascritto a Pesaro il 23 settembre 2010 al n. 6623 reg. part. la società [REDACTED] ha venduto la propria quota di 1/2 dell'immobile in oggetto alla società [REDACTED] di sede in Fano **(ALL. E.8.4)**
- con atto di fusione per incorporazione a rogito del Notaio [REDACTED], di sede in Fano, del 28 dicembre 2015 rep. 121804 trascritto a Pesaro il giorno 11 gennaio 2016 al n. 99 reg. part. la società [REDACTED] è stata incorporata nella società [REDACTED] con sede in Fano **(ALL. E.8.5)**

L'immobile di cui al Fg. 83 part. [REDACTED] sub 1 del comune di Fano:

- anteriormente al ventennio di proprietà di:

[REDACTED]

- Con atto a rogito del Notaio [REDACTED], di sede in Fano, del 16 dicembre 1999 rep. 92.727 trascritto a Pesaro il 13 gennaio 2000 al n. 284 reg. part. i signori [REDACTED] hanno venduto alle società [REDACTED] con sede in Fano "[REDACTED]" con sede in Fano per 1/2 ciascuna. **(ALL. E.8.1)**
- Con atto a rogito del Notaio [REDACTED], di sede in Fano, dell'11 marzo 2004 rep. 98298 trascritto a Pesaro il 29 marzo 2004 al n. 2609 reg. part. la società "[REDACTED]" ha venduto la propria quota di 1/2 alla società "[REDACTED]", di sede in Fano **(ALL. E.8.3)**
- Con atto a rogito del Notaio [REDACTED], di sede in Fano, del 1° settembre 2020 rep. 107852 trascritto a Pesaro il 23 settembre 2010 al n. 6623 reg. part. la società "[REDACTED]" ha venduto la propria quota di 1/2 dell'immobile in oggetto alla società "[REDACTED]", di sede in Fano **(ALL. E.8.4)**
- Con atto di fusione per incorporazione a rogito del Notaio [REDACTED], di sede in Fano, del 28 dicembre 2015 rep. 121804 trascritto a Pesaro il giorno 11 gennaio 2016 al n. 99 reg. part. la società "[REDACTED]" è stata incorporata nella società "[REDACTED]" con sede in Fano. **(ALL. E.8.5)**

F. L'immobile di cui al Fg. 87 part. [REDACTED] del comune di Fano:

- Anteriormente al ventennio l'area era di proprietà dei signori: [REDACTED]
[REDACTED]
(ereditata in forza di successione in morte del signor [REDACTED] deceduto in data 14/6/1968)
- Per successione testamentaria in morte del signor [REDACTED] deceduto il [REDACTED] (denuncia [REDACTED], trascritta a Pesaro in data 7 marzo 1996 al n. [REDACTED] del Reg. Part. ereditano i suoi diritti pari ad 1/3 i figli [REDACTED] [REDACTED] 1/3 di usufrutto), quest'ultima deceduta in data [REDACTED]
- Con atto a rogito Notaio [REDACTED] di sede i Fano in data 6 agosto 1998 rep. 53080/7239 trascritto a Pesaro in data 3 settembre 1998 al n. 5074 del Reg. Part. il signor [REDACTED] vende i 5/72 dell'area alla società "[REDACTED]" con sede in Fano. **(ALL. C.D.F.8.1)**
- Con atto a rogito Notaio [REDACTED] di sede in Fano in data 3 agosto 2000 rep. 140197/17031 trascritto a Pesaro in data 7 agosto 2000 al n. 6415 del Reg. Part. il signor [REDACTED] **(ALL. C.D.F.8.2)**
- Con atto a rogito Notaio [REDACTED] di sede i Fano in data 4 agosto 2000 rep. 140214/17033 trascritto a Pesaro in data 7 agosto 2000 al n. 6416 del Reg. Part. la società [REDACTED] con sede in Fano vende tutti i propri diritti alla società "[REDACTED]" con sede in Fano **(ALL. C.D.F.8.3)**
- Con atto a rogito Notaio [REDACTED] di sede in Fano in data 4 agosto 2000 rep. 140215/17034 trascritto a Pesaro in data 7 agosto 2000 al n. 6417 del Reg. Part. i signori [REDACTED] vendono tutti i propri diritti alla società "[REDACTED]" con sede in Fano **(ALL. C.D.F.8.4)**
- In forza di successione di [REDACTED] deceduto il 1° novembre 2008 - Dichiarazione di Successione n. [REDACTED] registrata a Fano il giorno [REDACTED] e trascritta a Pesaro il 20

██████████ al n. ████████ reg. part. la quota allo stesso spettante è devoluta alla signora ██████████

G. L'immobile di cui al Fig. 82 part. ██████████ del comune di Fano:

- Anteriormente al ventennio di proprietà di "██████████", con sede in Fano
- Con atto a rogito del Notaio ██████████ di sede in Fano, del 18 settembre 2002 rep. 49625, trascritto a Pesaro il 3 ottobre 2002 al n. 7327 reg. part. L'██████████ "██████████" con sede in Fano **(ALL. G.8.1)**
- Con atto a rogito del Notaio ██████████, di sede in Fano, del 18 dicembre 2002 rep. 50340, trascritto a Pesaro il 10 gennaio 2003 al o. 326 reg. part. la società ██████████ "██████████" ha venduto alla società ██████████ "██████████" con sede in Fano. **(ALL. G.8.2)**

L'immobile di cui al Fig. 82 part. ██████████ del Comune di Fano:

- Anteriormente al ventennio di proprietà di ██████████
- Con atto a rogito del Notaio ██████████, di sede in Fano, del 13 marzo 2002 rep.48508, trascritto a Pesaro il 23 marzo 2002 al n. 2206 reg. part. le signore ██████████ hanno venduto alla società ██████████ con sede in Fano **(ALL. G.8.3)**
- Con atto a rogito del Notaio ██████████, di sede in Fano, del 18 dicembre 2002 rep., 50341, trascritto a Pesaro il 10 gennaio 2003 al n. 327 reg. part. la società ██████████ ha venduto alla società ██████████ con sede in Fano. **(ALL. G.8.4)**

H. L'immobile di cui al Fig. 22 part. ██████████ del comune di Colli al Metauro:

- Anteriormente al ventennio di proprietà dei signori: ██████████
- Con atto a rogito del Notaio ██████████, di sede in Fano, del 14 dicembre 1989 rep. 51483 trascritto a Pesaro il 2 gennaio 1990 al n. 8 reg. part. i signori ██████████ hanno venduto i loro diritti al signor ██████████
- Con atto a rogito del Notaio ██████████ di sede in Fano del 28 febbraio 2002 rep. 95680 trascritto a Pesaro il 7 marzo 2002 al n. 1726 reg. part. il signor ██████████ ha venduto alla società ██████████, con sede in Fano **(ALL. H.8)**

L'immobile di cui al Fig. 22 part. ██████████ del comune di Colli al Metauro:

- Anteriormente al ventennio di proprietà di ██████████
- In forza di successione a ██████████ come da Denuncia di Successione n. ██████████ trascritta a Pesaro il ██████████. part. divengono eredi i signori: ██████████
- In forza di successione a ██████████ deceduto a Roma il ██████████, come da Denuncia di Successione ██████████, non trascritta, la quota allo stesso spettante viene devoluta ai signori: ██████████ (accettazione tacita di eredità trascritta a Pesaro il ██████████ reg. part.)

- Con atto a rogito del Notaio [REDACTED] di sede in Fano del 28 febbraio 2002 rep. 95680 trascritto a Pesaro il 7 marzo 2002 al n. 1725 reg. part. i [REDACTED] [REDACTED] hanno venduto alla società [REDACTED] con sede in Fano. **(ALL. H.8)**

I. L'immobile di cui al Fg. 22 part. [REDACTED] del comune di Colli al Metauro:

- Anteriormente al ventennio di proprietà di [REDACTED]
- In forza di successione in morte alla signora [REDACTED] (denuncia vol [REDACTED] [REDACTED] trascritta ad Ancona il [REDACTED]) ereditano i suoi diritti sugli immobili in oggetto (indicati con le particelle [REDACTED]) i signori [REDACTED] [REDACTED] pari ad 1/8 ciascuno con formalità 7626 del 24/11/2001.
- Con atto a rogito del Notaio [REDACTED] di sede in Fano del 19 marzo 2012 rep. 8344 trascritto a Pesaro il 22 marzo 2012 al n. 1845 reg. part. i signori [REDACTED] [REDACTED] hanno venduto alla società "[REDACTED] [REDACTED] con sede in Fano. **(ALL. I.8)**

ISCRIZIONI

- IPOTECA volontaria di 4.000.000,00 €, ISCRITTA A Pesaro il 2 Marzo 2006 al n. 912 Reg. Part. A favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FANO, a carico di "[REDACTED]"; annotata di frazionamento in data 8 aprile 2008 al n. 1175 reg. part. In forza di atto a rogito del Notaio [REDACTED] [REDACTED], di sede in Fano, del 29 gennaio 2008 rep. 104888; Sull'immobile Fg. 87, part. [REDACTED], sub 19 grava la quota n.9 di € 774.508,00 di ipoteca e € 387.254,00 di capitale.
- IPOTECA volontaria di € 4.000.000,00 iscritta a Pesaro il 10 aprile 2006 al n.1610 re. Part. A favore della Banca delle Marche S.p.A. a carico di [REDACTED]"; annotata di frazionamento in data 4 settembre 2008 al n. 2747 reg. part. In data 2 ottobre 2009 al n. 2841 reg. part. Ed in data 17 maggio 2012 al n. 892 reg. part.; sugli immobili Fg. 79, part. [REDACTED] sub 2, Fg. 79, part. [REDACTED] sub 6, Fg. 79, part. [REDACTED] sub 7, Fg. 79, part. [REDACTED] sub 32, Fg. 79, part. [REDACTED] sub 38, Fg. 79, part. [REDACTED] sub 39, grava la quota n. 3-2-6 di € 994.000,00 di ammontare ipotecario ad € 472.000,00 e di capitale; L'immobile Fg. 79, part. [REDACTED] sub 56 è stato liberato dalla suddetta formalità con atto a rogito del Notaio [REDACTED], di sede in Fano, del 26 giugno 2008 rep. 105496 annotato a Pesaro il 4 settembre 2008 al n. 2748 reg. part.;
- IPOTECA volontaria di € 3.800.000,00 iscritta a Pesaro in data 17 dicembre 2007 al n. 4890 del Reg. part. A favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FANO Soc. Coop., ed a carico della società "[REDACTED] (per 76.302/100.000) e della società [REDACTED]" (per 23.698/100.000); annotata di frazionamento in data 7 settembre 2009 al n. 2501 del Reg. Part. in forza di atto del Notaio [REDACTED], di sede in Fano, del 9 giugno 2009 rep. 4594; sugli immobili Fg. 87, part. [REDACTED], sub 2; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 4; Fg. 87, part. [REDACTED] sub 8; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 11; Fg. 87, part. [REDACTED] sub 21; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 22; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 23, Fg. 87, part. [REDACTED], sub 24; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 29; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 30; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 31; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 32; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 33; gravano: QUOTA 1 di € 220.000,00 di ipoteca ed € 110.000,00 di capitale (sub 2); QUOTA 2 di € 330.000,00 di ipoteca di € 165.000,00 di

capitale (sub 4); QUOTA 5 di € 260.000,00 di ipoteca ed € 130.000,00 di capitale (sub 11); QUOTA 9 di € 86.000,00 di ipoteca ed € 43.000,00 di capitale (sub 13).

- IPOTECA volontaria di € 2.850.000,00 iscritta a Pesaro in data 12 giugno 2008 n. 2130 reg. part. a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FANO Soc. Coop., a carico di [REDACTED] annotata di frazionamento in data 17 febbraio 2010 al n. 545 del reg. part. in forza di atto del Notaio [REDACTED], di sede in Fano, del 20 gennaio 2010 rep. 107257; sugli immobili Fig. 83, part. [REDACTED], sub 1; Fig. 83, part. [REDACTED], sub 8; Fig. 83, part. [REDACTED], sub 13, Fig. 83, part. [REDACTED], sub 18; gravano: QUOTA 1 di € 272.000,00 di ipoteca ed € 136.000,00 di capitale (sub 1), QUOTA 6 di € 256.000,00 di ipoteca ed € 128.000,00 di capitale (sub 8), QUOTA 8 di € 26.400,00 di ipoteca e € 13.200,00 di capitale (sub 13) e QUOTA 12 di € 28.000,00 di ipoteca ed € 14.000,00 di capitale (sub 18).
- IPOTECA volontaria di € 600.000,00 iscritta a Pesaro il 28 maggio 2009 al n. 1707 reg. part. a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FANO Soc. Coop., a carico di [REDACTED] a carico di un mutuo di € 300.000,00 concesso con atto del Notaio [REDACTED], di sede in Fano, del 25 maggio 2009 rep. 4529 sugli immobili Fig. 82, part. [REDACTED], Fig. 82, part. [REDACTED]; Fig. 82, part. [REDACTED];
- IPOTECA volontaria di € 5.720.000,00 iscritta a Pesaro il 28 maggio 2009 al n. 1708 reg. part. a favore della Banca delle Marche s.p.a. a carico di [REDACTED] a garanzia di un mutuo di € 2.860.000,00 concesso alla società [REDACTED] con atto del Notaio [REDACTED], di sede in Fano, del 25 maggio 2009 rep. 4530 sugli immobili Fig. 22, part. [REDACTED]; Fig. 22, part. [REDACTED]; Fig. 22, part. [REDACTED]
- IPOTECA volontaria di 615.000,00 iscritta a Pesaro il 5 giugno 2013 al n. 1003 reg. part. A favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FANO Soc. Coop. A garanzia di un mutuo di € 410.000,00 concesso alla [REDACTED] con atto del Notaio [REDACTED], di sede in Fano, del 31 maggio 2013 rep. 110293 sugli immobili
Fig. 82, part. [REDACTED], Fig. 82, part. [REDACTED]; Fig. 82, part. [REDACTED];
Fig. 83, part. [REDACTED], sub 1; Fig. 83, part. [REDACTED], sub 8; Fig. 83, part. [REDACTED], sub 13, Fig. 83, part. [REDACTED], sub 18;
Fig. 87, part. [REDACTED] sub 4; Fig. 87, part. [REDACTED] sub 8; Fig. 87, part. [REDACTED] sub 11; Fig. 87, part. [REDACTED] sub 21; Fig. 87, part. [REDACTED] sub 22; Fig. 87, part. [REDACTED] sub 23, Fig. 87, part. [REDACTED] sub 24; Fig. 87, part. [REDACTED] sub 29; Fig. 87, part. [REDACTED] sub 30; Fig. 87, part. [REDACTED] sub 31; Fig. 87, part. [REDACTED] sub 32; Fig. 87, part. [REDACTED] sub 33;
Fig. 83, part. [REDACTED] per metà; Fig. 83, part. [REDACTED] sub 1 per metà;
Fig. 87, part. [REDACTED] per 2/3.
Fig. 1 part. [REDACTED]; Fig. 1 part. [REDACTED]; Fig. 1 part. [REDACTED]; Fig. 1 part. [REDACTED].
- IPOTECA legale di € 976.001,62 di cui € 488.000,81 quale sorte, iscritta a Pesaro il 20 luglio 2015 al n. 1356 reg. part. a favore di Equitalia Centro S.p.a., con sede in Firenze, ed a carico di [REDACTED], in forza di iscrizione a ruolo del 16 luglio 2015 rep. 306 sugli immobili
Fig. 82, part. [REDACTED], Fig. 82, part. [REDACTED]; Fig. 82, part. [REDACTED];
Fig. 87, part. [REDACTED] sub 19;
Fig. 83, part. [REDACTED] sub 1; Fig. 83, part. [REDACTED] sub 8; Fig. 83, part. [REDACTED] sub 13, Fig. 83, part. [REDACTED] sub 18;
Fig. 87, part. [REDACTED] sub 2; Fig. 87, part. [REDACTED] sub 4; Fig. 87, part. [REDACTED] sub 8; Fig. 87, part. [REDACTED] sub 11; Fig. 87, part. [REDACTED] sub 21; Fig. 87, part. [REDACTED] sub 22; Fig. 87, part. [REDACTED] sub 23, Fig. 87, part. [REDACTED] sub 24; Fig. 87, part. [REDACTED] sub 29; Fig. 87, part. [REDACTED] sub 30; Fig. 87, part. [REDACTED] sub 31; Fig. 87, part. [REDACTED] sub 32; Fig. 87, part. [REDACTED] sub 33;
Fig. 22, part. [REDACTED]; Fig. 22, part. [REDACTED]; Fig. 22, part. [REDACTED]
Fig. 79, part. [REDACTED] sub 2, Fig. 79, part. [REDACTED] sub 6, Fig. 79, part. [REDACTED] sub 7, Fig. 79, part. [REDACTED] sub 32, Fig. 79, part. [REDACTED] sub 38, Fig. 79, part. [REDACTED] sub 39, Fig. 79, part. [REDACTED] sub 56;

- Fg. 83, part. [REDACTED] per metà; Fg. 83, part. [REDACTED], sub 1 per metà.
 Fg. 1 part. [REDACTED]; Fg. 1 part. [REDACTED]; Fg. 1 part. [REDACTED]; Fg. 1 part. [REDACTED].
- IPOTECA conc. Amministrativa/riscossione di € 151.236,92 di cui € 75.618,46 quale sorte, iscritta a Pesaro il 27 febbraio 2018 al n. 316 reg. part. A favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione, contro [REDACTED] in forza di iscrizione a ruolo del 27 febbraio 2018 rep. 763 sugli immobili:

Fg. 82, part. [REDACTED]; Fg. 82, part. [REDACTED]; Fg. 82, part. [REDACTED];
 Fg. 87, part. [REDACTED], sub 19;
 Fg. 83, part. [REDACTED], sub 1; Fg. 83, part. [REDACTED], sub 8; Fg. 83, part. [REDACTED], sub 13, Fg. 83, part. [REDACTED], sub 18;
 Fg. 87, part. [REDACTED], sub 2; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 4; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 8; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 11; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 21; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 22; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 23, Fg. 87, part. [REDACTED], sub 24; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 29; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 30; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 31; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 32; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 33;
 Fg. 22, part. [REDACTED]; Fg. 22, part. [REDACTED]; Fg. 22, part. [REDACTED]
 Fg. 79, part. [REDACTED] sub 2, Fg. 79, part. [REDACTED] sub 6, Fg. 79, part. [REDACTED] sub 7, Fg. 79, part. [REDACTED] sub 32, Fg. 79, part. [REDACTED] sub 38, Fg. 79, part. [REDACTED] sub 39, Fg. 79, part. [REDACTED], sub 56;
 Fg. 87, part. [REDACTED] per 2/3.
 Fg. 1 part. [REDACTED]; Fg. 1 part. [REDACTED]; Fg. 1 part. [REDACTED]; Fg. 1 part. [REDACTED]
 - IPOTECA N. 502 del 22.03.2012 A FAVORE della BANCA delle Marche S.P.A N. (elettivamente domiciliata in Ancona, Via Menicucci N. 4/6) per € 3.400.000,00 a seguito di mutuo, con atto del notaio [REDACTED] del 19.03.2012 Repertorio 8345; Capitale € 1.700.000,00, sugli immobili di cui al Fg. 1 particelle [REDACTED] del Comune di Mondolfo, contro la [REDACTED]

TRASCRIZIONI

- Per gli Immobili Fg. 22, part. [REDACTED] Fg. 22, part. [REDACTED]; Fg. 22, part. [REDACTED]; SERVITU' di passaggio pedonale e carrabile trascritta a Pesaro il 7 marzo 2002 al n. 1727 reg. part. a carico della particella 71
- Sugli immobili Fg. 87, part. [REDACTED], sub 2; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 4; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 8; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 11; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 21; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 22; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 23, Fg. 87, part. [REDACTED], sub 24; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 29; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 30; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 31; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 32; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 33; Fg. 87, part. [REDACTED], sub 19;
 CONVENZIONE EDILIZIA, trascritta a Pesaro il 14 luglio 2005 al n. 5993 reg. part. a favore del Comune di Fano.
- Grava su metà dell'immobile Fg. 83, part. [REDACTED] ex foglio 83 particella [REDACTED] sub 1 e particelle [REDACTED]; Fg. 83, part. [REDACTED], sub 1; VINCOLO LEGALE trascritto a Pesaro il 4 dicembre 2014 al n. 7657 reg. part. A favore del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali del Turismo, a carico di [REDACTED] in forza di Decreto di Tutela del 1 dicembre 2006 rep. 7035.
- Grava su metà dell'immobile Fg. 83, part. [REDACTED] ex foglio 83 [REDACTED] sub 1 e particelle [REDACTED]; Fg. 83, part. [REDACTED] sub 1; VINCOLO LEGALE trascritto a Pesaro il 4 dicembre 2014 al n. 7658 reg. part. A favore del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali del Turismo, a carico di [REDACTED] in forza di Decreto di Tutela del 2 dicembre 2006 rep. 7035.
- Grava su metà dell'immobile Fg. 83, part. [REDACTED] ex foglio 83 particella [REDACTED] sub 2; VINCOLO LEGALE trascritto a Pesaro il 4 dicembre 2014 al n. 7659 reg. part. A favore del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali del Turismo, a carico di [REDACTED] in forza di Decreto di Tutela del 2 dicembre 2006 rep. 7035.

- Grava su metà dell'immobile Fg. 83, part. [REDACTED] ex foglio 83 particella [REDACTED] sub 2; VINCOLO LEGALE trascritto a Pesaro il 4 dicembre 2014 al n. 7660 reg. part. A favore del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali del Turismo, a carico di [REDACTED] in forza di Decreto di Tutela del 2 dicembre 2006 rep. 7035.
- Sugli immobili Fg. 79, part. [REDACTED] sub 2, Fg. 79, part. [REDACTED] sub 6, Fg. 79, part. [REDACTED] sub 7, Fg. 79, part. [REDACTED] sub 32, Fg. 79, part. [REDACTED] sub 38, Fg. 79, part. [REDACTED] sub 39 grava il VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Pesaro il 27 novembre 2018 al n. 8746 reg. part. a favore di Lady Moon spv s.r.l., con sede a Conegliano (TV), contro [REDACTED] in forza di atto esecutivo emesso dal Tribunale di Pesaro in data 26 ottobre 2018 rep. 2718.
- Sugli immobili:
Fg. 79, part. [REDACTED] sub 2, Fg. 79, part. [REDACTED] sub 6, Fg. 79, part. [REDACTED] sub 7, Fg. 79, part. [REDACTED] sub 32, Fg. 79, part. [REDACTED] sub 38, Fg. 79, part. [REDACTED] sub 39, Fg. 79, part. [REDACTED] sub 56;
Fg. 83, part. [REDACTED] sub 1; Fg. 83, part. [REDACTED] sub 8; Fg. 83, part. [REDACTED] sub 13, Fg. 83, part. [REDACTED] sub 18;
Fg. 83, part. [REDACTED] per metà; Fg. 83, part. [REDACTED] sub 1 per metà.
Fg. 87, part. [REDACTED] sub 2; Fg. 87, part. [REDACTED] sub 4; Fg. 87, part. [REDACTED] sub 8; Fg. [REDACTED], part. [REDACTED] sub 11; Fg. 87, part. [REDACTED] sub 21; Fg. 87, part. [REDACTED] sub 22; Fg. 87, part. [REDACTED] sub 23, Fg. 87, part. [REDACTED] sub 24; Fg. 87, part. [REDACTED] sub 29; Fg. 87, part. [REDACTED] sub 30; Fg. 87, part. [REDACTED] sub 31; Fg. 87, part. [REDACTED] sub 32; Fg. 87, part. [REDACTED] sub 33;
Fg. 87, part. [REDACTED] sub 19;
Fg. 82, part. [REDACTED], Fg. 82, part. [REDACTED]; Fg. 82, part. [REDACTED];
Fg. 87, part. [REDACTED] per 2/3;
Fg. 22, part. [REDACTED]; Fg. 22, part. [REDACTED]; Fg. 22, part. [REDACTED]; grava il VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Pesaro il 19 marzo 2019 al n. 2129 reg. part. A favore della Banca di Credito Cooperativo di Fano soc. coop. a carico di [REDACTED] in forza di atto esecutivo Emesso dell'UNEP di Pesaro in data 12 marzo 2019 rep. 501
- Sugli immobili Fg. 1 particelle [REDACTED] del Comune di Mondolfo, PIGNORAMENTO A FAVORE DELLA LADY MOON SPV S.R.L. con trascrizione N. 8746 del 27.11.2018 (Con sede in Conegliano – TV) ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Pesaro del 26.10.2018 N. 2718; (Grava sugli immobili in oggetto e su altri immobili nel comune di Fano) contro la [REDACTED]

Punto 9 Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, al calcolo del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La presente stima è svolta con criterio sintetico comparativo sulla base d'indagine dei valori di mercato della zona di ubicazione delle unità immobiliari con riferimento a immobili della stessa tipologia e dello stesso periodo di costruzione e aventi le stesse caratteristiche intrinseche reperite presso le agenzie immobiliari locali.

A. IMMOBILI XXXXXXXXXX Fano (PU)

- APPARTAMENTI

Su un'analisi di quattro vendite immobiliari aventi simili caratteristiche, il valore commerciale al mq è compreso tra 1.400 € e 1.800 €.

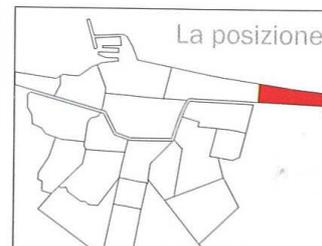
Altri riferimenti utilizzati per l'individuazione del più probabile prezzo di mercato da applicare alla presente stima sono i valori OMI del I Semestre 2019 Agenzia delle Entrate con valori compresi tra 900,00 €/mq e 1.150,00 €/mq per la tipologia delle abitazioni economiche, categoria A/3. Si ricorda che lo stato conservativo indicato si riferisce a quello più frequente di zona.

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1			
Provincia: PESARO			
Comune: FANO			
Fascia/zona: Suburbana/METAURILIA-TOMBACCIA			
Codice di zona: E10			
Microzona catastale n.: 0			
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico			
Destinazione: Residenziale			
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1400
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1150
Box	NORMALE	670	860
Ville e Villini	NORMALE	1600	2400

Sono stati valutati anche i valori dell'Osservatorio Immobiliare FIAIP che nel periodo 2018 riportano per la medesima zona e per immobili abitabili ed in buono stato una forbice da € 1.200,00/mq ad € 1.500,00/mq.



Osservatorio Immobiliare 2019
Provincia di Pesaro e Urbino
Comuni della Valle del Metauro



COMPRAVENDITE

ABITAZIONI prezzi riferiti a tipologie medie di circa 90 mq

QUARTIERE	RISTRUTTURATO da anni 0 a 15		IN BUONO STATO - ABITABILE da anni 15 a 30		DA RISTRUTTURARE da anni 30 in su	
	max/€ mq	min/€ mq	max/€ mq	min/€ mq	max/€ mq	max/€ mq
ZONA 19						
Baia Metauro	2.000	2.400	1.200	1.500	600	800

A conclusione si indicano, come richiesto, gli adeguamenti e le correzioni introdotti alla luce di comodi e scomodi considerati per la valutazione finale:

Comodi intrinseci presenti:

- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia presente;
- scoperto esclusivo sul retro e sul fronte dell'unità comodi all'uso;

Scomodi presenti:

- posizione del fabbricato lontana dal centro del comune di Fano;
- scarsa presenza di servizi primari e di negozi di vicinato.

Ai fini della presente stima, tenuto conto quindi della sua posizione, delle sue caratteristiche, dello stato di manutenzione, e dei valori di riferimento sopra indicati, si adotta per l'unità pignorata il valore commerciale di 1.300,00 €/m² (diconsi Euro mille/ al metro quadrato).

• **Fg. 79 Mapp. ■ Sub 2**

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. si determina di seguito il valore di mercato dell'immobile definendo la consistenza delle superfici commerciali in adozione del principio dettato dal D.P.R. 23 marzo 1998 N.138 allegato C, utilizzando i coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
VANI PRINCIPALI e di servizio diretti	50,66	1,00	50,66
PERTINENZE di ORNAMENTO direttamente comunicanti			
Logge	14,04	0,40	5,61
Giardini, Lastrici solari ed Aree di pertinenza	89,17	Fino 25 mq commerciali 0,15	13,37
Totale Superficie Commerciale di vendita			69,64
Valore commerciale proposto			1.300,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 90.532,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 4.526,60
Detrazione Spese condominiali insolute			Euro 1.524,42
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 84.480,00

• **Fg. 79 Mapp. ■ Sub 6**

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. si determina di seguito il valore di mercato dell'immobile definendo la consistenza delle superfici commerciali in adozione del principio dettato dal D.P.R. 23 marzo 1998 N.138 allegato C, utilizzando i coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
VANI PRINCIPALI e di servizio diretti	51,33	1,00	51,33
PERTINENZE di ORNAMENTO direttamente comunicanti			

Logge	14,58	0,40	5,83
Giardini, Lastrici solari ed Aree di pertinenza	146,52	Fino 25 mq commerciali 0,15	21,97
Totale Superficie Commerciale di vendita			79,13
Valore commerciale proposto			1.300,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 102.869,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 5.143,45
Detrazione Spese condominiali insolute			Euro 1.561,28
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 96.165,00

- **Fg. 79 Mapp. Sub 7**

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. si determina di seguito il valore di mercato dell'immobile definendo la consistenza delle superfici commerciali in adozione del principio dettato dal D.P.R. 23 marzo 1998 N.138 allegato C, utilizzando i coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
VANI PRINCIPALI e di servizio diretti	50,95	1,00	50,95
PERTINENZE di ORNAMENTO direttamente comunicanti			
Balconi	12,89	0,25	3,22
Logge	8,83	0,40	3,53
Giardini, Lastrici solari ed Aree di pertinenza	69,15	Fino 25 mq commerciali 0,15	10,37
Totale Superficie Commerciale di vendita			68,07
Valore commerciale proposto			1.300,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 88.491,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 4.424,55
Detrazione Spese condominiali insolute			Euro 1568,79
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 82.500,00

- GARAGE

Per la stima dei box auto al piano interrato l'unico dato disponibile è quello dell'OMI in cui la fascia di valore commerciale è compresa tra 670 €/mq e 860 €/mq

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: PESARO

Comune: FANO

Fascia/zona: Suburbana/METAURILIA-TOMBACCIA

Codice di zona: E10

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1400
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1150
Box	NORMALE	670	860
Ville e Villini	NORMALE	1600	2400

Considerato che per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie tipo box auto, la stessa si computa nella misura del 50% qualora non comunicante con i vani principali e/o accessori. Il valore di mercato che si è scelto in questo caso è di **650 €/mq**.

- **Fg. 79 Mapp. ■ Sub 32**

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Box auto	25,92	1	25,92
Totale Superficie Commerciale di vendita			25,92
Valore commerciale proposto			650,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 16.848,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 842,40
Detrazione Spese condominiali insolute			Euro 258,03
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 15.750,00

- **Fg. 79 Mapp. ■ Sub 38**

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Box auto	22,63	1	22,63
Totale Superficie Commerciale di vendita			22,63
Valore commerciale proposto			650,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 14.709,50

Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)	Euro 735,47
Detrazione Spese condominiali insolute	Euro 233,03
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO	Euro 13.740,00

• **Fg. 79 Mapp. ■ Sub 39**

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Box auto	25,55	1	25,55
Totale Superficie Commerciale di vendita			25,55
Valore commerciale proposto			650,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 16.607,50
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 830,37
Detrazione Spese condominiali insolute			Euro 240,96
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 15.535,00

- POSTO AUTO

Per la stima del posto auto al piano terra l'unico dato disponibile è quello dell'OMI in cui la fascia di valore commerciale è compresa tra 670 €/mq e 860 €/mq.

Considerato il Valore proposto per i garage ad uso privato, un possibile valore di mercato per posto auto su pavimentazione stradale non coperto: **450 €/mq**.

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1			
Provincia: PESARO			
Comune: FANO			
Fascia/zona: Suburbana/METAURILIA-TOMBACCIA			
Codice di zona: E10			
Microzona catastale n.: 0			
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico			
Destinazione: Residenziale			
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1400
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1150
Box	NORMALE	670	860
Ville e Villini	NORMALE	1600	2400

Considerato che per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie tipo box auto, la stessa si computa nella misura del 50% qualora non comunicante con i vani principali e/o accessori. Il valore di mercato che si è scelto in questo caso è di 650 €/mq.

• **Fg. 79 Mapp. Sub 56**

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Posto auto	9	1	25,55
Totale Superficie Commerciale di vendita			25,55
Valore commerciale proposto			450,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 4.050,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 202,50
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 3.847,00

Per la determinazione delle superfici commerciali di tutte le unità sopra descritte si rimanda alle planimetrie redatte sulla scorta del rilievo eseguito (**ALL. A.9.1**).

Per quanto riguarda le spese condominiali insolute detratte dal valore di mercato degli immobili si allega il prospetto di calcolo dell'Amm.re Cinzia Marini. (**ALL. A.9.2.**)

B. IMMOBILI Cuccurano di Fano (PU)

- APPARTAMENTI

Su un'analisi di vendite immobiliari aventi simili caratteristiche, il valore commerciale al mq è compreso tra 1.500 € e 1.650 € per immobili completati intorno al 2005-2010, in buono stato.

Altri riferimenti utilizzati per l'individuazione del più probabile prezzo di mercato da applicare alla presente stima sono:

I valori OMI del I Semestre 2019 Agenzia delle Entrate con valori compresi tra 950,00 € /mq e 1.200,00 €/mq per la tipologia delle abitazioni economiche, categoria A/3.

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1			
Provincia: PESARO			
Comune: FANO			
Fascia/zona: Suburbana/CUCCURANO-CARRARA			
Codice di zona: E8			
Microzona catastale n.: 0			
Tipologia prevalente: Abitazioni civili			
Destinazione: Residenziale			
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1550
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1200

Sono stati valutati anche i valori dell'Osservatorio Immobiliare FIAIP che nel periodo 2019 riportano per la medesima zona e per immobili da ristrutturare (in quanto sono da completare) una forbice da € 700,00/mq ad €

900,00/mq.

COMPRAVENDITE

ABITAZIONI prezzi riferiti a tipologie medie di circa 90 mq

QUARTIERE	RISTRUTTURATO		IN BUONO STATO - ABITABILE		DA RISTRUTTURARE	
	da anni 0 a 15		da anni 15 a 30		da anni 30 in su	
PERIFERIE	max/€ mq	min/€ mq	max/€ mq	min/€ mq	max/€ mq	max/€ mq
Roncosambaccio	1.300	1.800	1.000	1.300	700	900
Fenile/Carignano	1.500	1.800	1.100	1.400	700	900
Centinarola	1.600	2.000	1.100	1.500	700	900
Rosciano	1.500	1.800	1.000	1.300	700	900
Cuccurano/Carrara	1.400	1.800	1.000	1.300	700	900
Bellocchi	1.400	1.800	1.000	1.400	700	900
Metaurilia/Torrette/Pontesasso	1.300	1.700	1.000	1.200	700	800
Tombaccia/Camminate	1.300	1.700	1.000	1.200	700	800

A conclusione si indicano, come richiesto, gli adeguamenti e le correzioni introdotti alla luce di comodi e scomodi considerati per la valutazione finale:

Scomodi presenti:

- Immobile non completo di finiture (pavimenti, rivestimenti, sanitari)

Ai fini della presente stima, tenuto conto quindi della sua posizione, delle sue caratteristiche, dello stato di manutenzione, e dei valori di riferimento sopra indicati, si adotta per l'unità pignorata il valore commerciale di **1.000,00 €/m²** (diconsi Euro mille/al metro quadrato).

• Fg. 83 Mapp. ■ Sub 1

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
VANI PRINCIPALI e di servizio diretti	74,34	1,00	74,34
PERTINENZE di ORNAMENTO direttamente comunicanti			
Balconi	3,25	0,25	0,81
Giardini, Lastrici solari ed Aree di pertinenza	128,80	Fino 25 mq commerciali 0,15	12,88
Totale Superficie Commerciale di vendita			88,03
Valore commerciale proposto			1.000,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 88.032,50
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 4.401,62
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 83.630,00

• Fg. 83 Mapp. ■ Sub 8

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
VANI PRINCIPALI e di servizio diretti	80,19	1,00	80,19
PERTINENZE di ORNAMENTO direttamente comunicanti			
Balconi	4,91	0,25	1,23
Logge	7,76	0,30	2,33
Giardini, Lastrici solari ed Aree di pertinenza	5,80	Fino 25 mq commerciali 0,15	0,87
Totale Superficie Commerciale di vendita			84,62
Valore commerciale proposto			1.000,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 84.620,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 4.231,00
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 80.390,00

- GARAGE

Per la stima dei box auto al piano interrato l'unico dato disponibile è quello dell'OMI in cui la fascia di valore commerciale è compresa tra 770 €/mq e 960 €/mq

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1			
Provincia: PESARO			
Comune: FANO			
Fascia/zona: Suburbana/CUCCURANO-CARRARA			
Codice di zona: E8			
Microzona catastale n.: 0			
Tipologia prevalente: Abitazioni civili			
Destinazione: Residenziale			
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Box	NORMALE	770	960

Considerato che per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie tipo box auto, la stessa si computa nella misura del 50% qualora non comunicante con i vani principali e/o accessori. Il valore di mercato che si è scelto in questo caso è di **600 €/mq** (diconsi Euro Settecento/al metro quadro).

• **Fg. 83 Mapp. Sub 13**

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Box auto	17,83	1	17,83
Totale Superficie Commerciale di vendita			17,83
Valore commerciale proposto			600,00 €/mq

Valore di Mercato Complessivo	Euro 10.698,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)	Euro 534,90
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO	Euro 10.160,00

• **Fg. 83 Mapp. ■ Sub 18**

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Box auto	18,98	1	18,98
Totale Superficie Commerciale di vendita			18,98
Valore commerciale proposto			600,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 11.388,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 569,40
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 10.810,00

Per la determinazione delle superfici commerciali si rimanda alle planimetrie redatte sulla scorta del rilievo eseguito (ALL. B.9)

C. IMMOBILI ■ Bellocchi di Fano (PU)

- UFFICI

Su un'analisi di vendite immobiliari aventi simili caratteristiche, il valore commerciale al mq è compreso tra 800 € e 900 € in discreto stato di manutenzione.

Altri riferimenti utilizzati per l'individuazione del più probabile prezzo di mercato da applicare alla presente stima sono:

I valori OMI del I Semestre 2019 Agenzia delle Entrate con valori compresi tra 1.300 €/mq e 2.150 €/mq per la tipologia dei negozi.

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1			
Provincia: PESARO			
Comune: FANO			
Fascia/zona: Suburbana/BELLOCCHI RESIDENZIALE			
Codice di zona: E3			
Microzona catastale n.: 0			
Tipologia prevalente: Abitazioni civili			
Destinazione: Commerciale			
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	1300	2150

A conclusione si indicano, come richiesto, gli adeguamenti e le correzioni introdotti alla luce di comodi e scomodi considerati per la valutazione finale:

Scomodi presenti:

- Immobile non completo di pavimenti, rivestimenti, sanitari, partizioni verticali.

Ai fini della presente stima, tenuto conto quindi della sua posizione, delle sue caratteristiche, dello stato di manutenzione, e dei valori di riferimento sopra indicati, si adotta per l'unità pignorata il valore commerciale di **1.000,00 €/m²** (diconsi Euro mille/al metro quadrato).

• **Fg. 87 Mapp. ■ Sub 2**

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Ufficio	73,00	1	73,00
Totale Superficie Commerciale di vendita			73,00
Valore commerciale proposto			1.000,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 73.000,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 3.650,00
Detrazione spese condominiali insolute			Euro 1.430,44
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 67.920,00

• **Fg. 87 Mapp. ■ Sub 4**

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Ufficio	116,41	1	116,41
Totale Superficie Commerciale di vendita			116,41
Valore commerciale proposto			1.000,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 116.410,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 5.820,50
Detrazione spese condominiali insolute			Euro 2.308,50
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 108.280,00

• **Fg. 87 Mapp. ■ Sub 8**

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Ufficio	92,40	1	92,40
Totale Superficie Commerciale di vendita			92,40
Valore commerciale proposto			1.000,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 92.400,00

Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)	Euro 4.620,00
Detrazione spese condominiali insolute	Euro 2.094,55
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO	Euro 85.680,00

• **Fg. 87 Mapp. ■ Sub 11**

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Ufficio	90,86	1	90,86
Totale Superficie Commerciale di vendita			90,86
Valore commerciale proposto			90.860,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 90.860,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 4.543,00
Detrazione spese condominiali insolute			Euro 2.085,85
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 84.230,00

- POSTO AUTO IN AUTORIMESSA COLLETTIVA

Per la stima dei posti auto al piano interrato l'unico dato disponibile è quello dell'OMI (tipologia residenziale) in cui la fascia di valore commerciale è compresa tra 770 €/mq e 960 €/mq

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1			
Provincia: PESARO			
Comune: FANO			
Fascia/zona: Suburbana/BELLOCCHI RESIDENZIALE			
Codice di zona: E3			
Microzona catastale n.: 0			
Tipologia prevalente: Abitazioni civili			
Destinazione: Residenziale			
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Box	NORMALE	770	960

Considerato che per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie tipo box auto, la stessa si computa nella misura del 50% qualora non comunicante con i vani principali e/o accessori. Il valore di mercato che si è scelto in questo caso è di **400,00 €/mq**.

- **Fg. 87 Mapp. ■ Sub 21**

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Posto auto	12,00	1	12,00
Totale Superficie Commerciale di vendita			12,00
Valore commerciale proposto			400,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 4.800,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 240,00
Detrazione spese condominiali insolute			Euro 332,77
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 4.220,00

- **Fg. 87 Mapp. ■ Sub 22**

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Posto auto	12,00	1	12,00
Totale Superficie Commerciale di vendita			12,00
Valore commerciale proposto			400,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 4.800,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 240,00
Detrazione spese condominiali insolute			Euro 332,77
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 4.220,00

- **Fg. 87 Mapp. ■ Sub 23**

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Posto auto	12,00	1	12,00
Totale Superficie Commerciale di vendita			12,00
Valore commerciale proposto			400,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 4.800,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 240,00
Detrazione spese condominiali insolute			332,77
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 4.220,00

- **Fg. 87 Mapp. ■ Sub 24**

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Posto auto	12,00	1	12,00
Totale Superficie Commerciale di vendita			12,00
Valore commerciale proposto			400,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 4.800,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 240,00
Detrazione spese condominiali insolute			Euro 332,77
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 4.220,00

- **Fg. 87 Mapp. 1379 Sub 29**

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Posto auto	12,00	1	12,00
Totale Superficie Commerciale di vendita			12,00
Valore commerciale proposto			400,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 4.800,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 240,00
Detrazione spese condominiali insolute			Euro 332,77
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 4.220,00

- **Fg. 87 Mapp. ■ Sub 30**

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Posto auto	12,00	1	12,00
Totale Superficie Commerciale di vendita			12,00
Valore commerciale proposto			400,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 4.800,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 240,00
Detrazione spese condominiali insolute			Euro 332,77
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 4.220,00

- **Fg. 87 Mapp. ■ Sub 31**

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Posto auto	12,00	1	12,00
Totale Superficie Commerciale di vendita			12,00
Valore commerciale proposto			400,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 4.800,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 240,00
Detrazione spese condominiali insolute			Euro 332,77
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 4.220,00

- **Fg. 87 Mapp. ■ Sub 32**

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Posto auto	12,00	1	12,00
Totale Superficie Commerciale di vendita			12,00
Valore commerciale proposto			400,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 4.800,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 240,00
Detrazione spese condominiali insolute			Euro 332,77
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 4.220,00

- **Fg. 87 Mapp. ■ Sub 33**

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Posto auto	12,00	1	12,00
Totale Superficie Commerciale di vendita			12,00
Valore commerciale proposto			400,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 4.800,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 240,00
Detrazione spese condominiali insolute			Euro 332,77
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 4.220,00

Per la determinazione delle superfici commerciali si rimanda alle planimetrie redatte sulla scorta del rilievo eseguito (**ALL. C.9.1**).

Per quanto riguarda le spese condominiali insolute detratte dal valore di mercato degli immobili si allega il prospetto di calcolo dell'Amm.re ■. (**ALL. C.9.2**.)

D. IMMOBILE Via [REDACTED], Bellocchi di Fano (PU)

- GARAGE

Per la stima dei box auto al piano interrato l'unico dato disponibile è quello dell'OMI in cui la fascia di valore commerciale è compresa tra 770 €/mq e 960 €/mq

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1			
Provincia: PESARO			
Comune: FANO			
Fascia/zona: Suburbana/BELLOCCHI RESIDENZIALE			
Codice di zona: E3			
Microzona catastale n.: 0			
Tipologia prevalente: Abitazioni civili			
Destinazione: Residenziale			
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Box	NORMALE	770	960

Ipotizzando che il garage sia mantenuto in buono stato, il valore di mercato che si è scelto in questo caso è di 700 €/mq.

- **Fg. 87 Mapp. [REDACTED] Sub 19**

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Box auto	19,00	1	19,00
Totale Superficie Commerciale di vendita			19,00
Valore commerciale proposto			700,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 13.300,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 665,00
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 12.635,00

La superficie commerciale è stata determinata prendendo come riferimento la superficie presente sulla visura catastale.

E. IMMOBILI [REDACTED], Cuccurano di Fano (PU)

- UNITA' COLLABENTI

Sono stati valutati i valori dell'Osservatorio Immobiliare FIAIP che nel periodo 2019 riportano per la medesima zona e per immobili da ristrutturare una forbice da € 700,00/mq ad € 900,00/mq.

COMPRAVENDITE

ABITAZIONI prezzi riferiti a tipologie medie di circa 90 mq

QUARTIERE	RISTRUTTURATO		IN BUONO STATO - ABITABILE		DA RISTRUTTURARE	
	da anni 0 a 15		da anni 15 a 30		da anni 30 in su	
PERIFERIE	max/€ mq	min/€ mq	max/€ mq	min/€ mq	max/€ mq	max/€ mq
Roncosambaccio	1.300	1.800	1.000	1.300	700	900
Fenile/Carignano	1.500	1.800	1.100	1.400	700	900
Centinarola	1.600	2.000	1.100	1.500	700	900
Rosciano	1.500	1.800	1.000	1.300	700	900
Cuccurano/Carrara	1.400	1.800	1.000	1.300	700	900
Bellocchi	1.400	1.800	1.000	1.400	700	900
Metaurilia/Torrette/Pontesasso	1.300	1.700	1.000	1.200	700	800
Tombaccia/Camminate	1.300	1.700	1.000	1.200	700	800

A conclusione si indicano, come richiesto, gli adeguamenti e le correzioni introdotti alla luce di comodi e scomodi considerati per la valutazione finale:

Scomodi presenti:

- Immobile completamente da ristrutturare

Ai fini della presente stima, tenuto conto quindi della sua posizione, delle sue caratteristiche, dello stato di manutenzione, e dei valori di riferimento sopra indicati, si adotta per l'unità pignorata il valore commerciale di **500,00 €/m²** (diconsi Euro novecento/al metro quadrato).

Considerato che non è stato possibile rilevare il fabbricato, si prende in considerazione il calcolo dei mq desunti dalla planimetria catastale in atti in scala 1:500.

- **Fig. 83 Mapp.** 

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Unità collabente	360,00	1	360,00
Totale Superficie Commerciale di vendita			360,00
Valore commerciale proposto			500,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 180.000,00
VALORE RELATIVO ALLA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA' DI "██████████"			Euro 90.000,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 4.500,00
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 85.500,00

• **Fg. 83 Mapp. [REDACTED] sub 1**

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Unità collabente	530,00	1	530,00
Totale Superficie Commerciale di vendita			530,00
Valore commerciale proposto			500,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 265.000,00
VALORE RELATIVO ALLA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA' DI [REDACTED]			Euro 132.500,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 6.625,00
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 125.875,00

F. TERRENO Via [REDACTED], Bellocchi di Fano (PU)

Il terreno fa parte di un comparto di zona residenziale di espansione del quale le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo.

Si ritiene di poter adottare una stima per via sintetica utilizzando la scheda tecnica del comparto [REDACTED] del Comune di Fano:

$$UT = SUL/sup.area = 0.35$$

$$S\ area = 914\ mq$$

$$SUL = 914\ mq \times 0.35 = 319,90\ mq$$

$$Ve = 1800\ €/mq\ (\text{Valore post edificazione})$$

$$Ve_{TOT} = 1800\ €/mq \times 319,90 = 575.820\ €$$

$$Ia = 15\%$$

$$Varea = 575.820 \times 0.15 = 86.373\ €$$

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Terreno edificabile	914,00	1	914,00
Totale Superficie Commerciale di vendita			914,00
Valore di Mercato Complessivo			Euro 86.373,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 4.318,00
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 82.050,00
VALORE RELATIVO ALLA QUOTA DI 2/3 DI PROPRIETA' DI [REDACTED]			Euro 54.700,00

G. TERRENI [REDACTED], Cuccurano di Fano (PU)

I terreni fanno parte di un comparto di zona residenziale di espansione del quale le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo.

Si ritiene di poter adottare una stima per via sintetica utilizzando la scheda tecnica del [REDACTED] del Comune di Fano:

- **Fg. 82 Mapp.** 

UT = SUL/sup.area = 0.35

S area = 541 mq

SUL = 541 mq X 0.35 = 189,35 mq

Ve = 1800 €/mq (Valore post edificazione)

Ve_{TOT} = 1800 €/mq X 189,35 = 340.830 €

la = 15%

Varea = 340.830 X 0.15 = 51.125 €

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Terreno edificabile	541,00	1	541,00
Totale Superficie Commerciale di vendita			541,00
Valore di Mercato Complessivo			Euro 51.125,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 2.556,00
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 48.570,00

- **Fg. 82 Mapp.** 

UT = SUL/sup.area = 0.35

S area = 586 mq

SUL = 586 mq X 0.35 = 205,10 mq

Ve = 1800 €/mq (Valore post edificazione)

Ve_{TOT} = 1800 €/mq X 205,10 = 369.180 €

la = 15%

Varea = 369.180 X 0.15 = 55.377 €

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Terreno edificabile	586,00	1	586,00
Totale Superficie Commerciale di vendita			586,00
Valore di Mercato Complessivo			Euro 55.377,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 2.769,00
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 52.600,00

- **Fg. 82 Mapp.** 

UT = SUL/sup.area = 0.35

S area = 15 mq

SUL = 15 mq X 0.35 = 5,25 mq

Ve = 1800 €/mq (Valore post edificazione)

Ve_{TOT} = 1800 €/mq X 5,25 = 9450 €

la = 15%

Varea = 9450 X 0.15 = 1417 €

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Terreno edificabile	15,00	1	15,00
Totale Superficie Commerciale di vendita			15,00
Valore di Mercato Complessivo			Euro 1417,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 70,85
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 1340,00

H. TERRENI ██████████, Colli al Metauro (PU)

Si ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo in quanto all'interno del piano regolatore generale del comune di Colli al Metauro non sono reperibili i dati necessari ad effettuare una stima analitica più approfondita.

Da una serie di accertamenti ed informazioni assunte risulta che nella zona del comune di Colli al Metauro (PU) le compravendite di terreni con destinazione urbanistica edificabile, si aggirano circa a 40 €/mq.

- **Fg. 22 Mapp. 440**

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Terreno edificabile	12.199,00	1	12.199,00
Totale Superficie Commerciale di vendita			12.199,00
Valore commerciale proposto			40,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 487.960,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 24.398,00
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 463.500,00

- **Fg. 22 Mapp. 439**

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Terreno edificabile	5.010,00	1	5.010,00
Totale Superficie Commerciale di vendita			5.010,00
Valore commerciale proposto			40,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 200.400,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 10.020,00
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 190.200,00

- **Fg. 22 Mapp.** [REDACTED]

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Terreno edificabile	600,00	1	600,00
Totale Superficie Commerciale di vendita			600,00
Valore commerciale proposto			40,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 24.000,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 1.200,00
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 22.800,00

I. TERRENI [REDACTED], Mondolfo (PU)

Si ritiene di poter adottare un a stima per via sintetica del tipo comparativo in quanto all'interno del piano regolatore generale del comune di Mondolfo non sono reperibili i dati necessari ad effettuare una stima analitica più approfondita.

Da una serie di accertamenti ed informazioni assunte risulta che nella zona del comune di Mondolfo (PU) le compravendite di terreni con destinazione urbanistica edificabile, si aggirano circa a 130 €/mq.

- **Fg. 1 Mapp.** [REDACTED]

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Terreno edificabile	681,00	1	681,00
Totale Superficie Commerciale di vendita			681,00
Valore commerciale proposto			130,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 88.530,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 4.426,50
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 84.100,00

- **Fg. 1 Mapp.** [REDACTED]

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Terreno edificabile	436,00	1	436,00
Totale Superficie Commerciale di vendita			436,00
Valore commerciale proposto			130,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 56.680,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 2.834,50
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 53.850,00

- **Fg. 1 Mapp.** [REDACTED]

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Terreno edificabile	10.150,00	1	10.150,00
Totale Superficie Commerciale di vendita			10.150,00
Valore commerciale proposto			130,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 1.319.500,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 65.975,50
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 1.253.500,00

- **Fg. 1 Mapp.** [REDACTED]

DESCRIZIONE	S LORDA (MQ)	COEFF. PONDERAZIONE	S COMMERCIALE (MQ)
Terreno edificabile	8.463,00	1	8.463,00
Totale Superficie Commerciale di vendita			8.463,00
Valore commerciale proposto			130,00 €/mq
Valore di Mercato Complessivo			Euro 1.100.190,00
Riduzione per vendita coatta dell'immobile (-5%)			Euro 55.009,50
VALORE DI VENDITA PER ARROTONDAMENTO			Euro 1.045.180,00

Per riassumere i valori di vendita sopra calcolati:

Fg. 79, part. [REDACTED] sub 2	€ 84'480,00
Fg. 79, part. [REDACTED] sub 6	€ 96'165,00
Fg. 79, part. [REDACTED] sub 7	€ 82'500,00
Fg. 79, part. [REDACTED] sub 32	€ 15'750,00
Fg. 79, part. [REDACTED] sub 38	€ 13'740,00
Fg. 79, part. [REDACTED] sub 39	€ 15'535,00
Fg. 79, part. [REDACTED] sub 56	€ 3.847,00
Fg. 83, part. [REDACTED] sub 1	€ 86.630,00
Fg. 83, part. [REDACTED] sub 8	€ 80.390,00
Fg. 83, part. [REDACTED] sub 13	€ 10.160,00
Fg. 83, part. [REDACTED] sub 18	€ 10.810,00
Fg. 87, part. [REDACTED] sub 2	€ 67.920,00
Fg. 87, part. [REDACTED] sub 4	€ 108.280,00
Fg. 87, part. [REDACTED] sub 8	€ 85.680,00
Fg. 87, part. [REDACTED] sub 11	€ 84.230,00
Fg. 87, part. [REDACTED] sub 21	€ 4.220,00
Fg. 87, part. [REDACTED] sub 22	€ 4.220,00

Fg. 87, part. ■ sub 23	€ 4.220,00
Fg. 87, part. ■ sub 24	€ 4.220,00
Fg. 87, part. ■ sub 29	€ 4.220,00
Fg. 87, part. ■ sub 30	€ 4.220,00
Fg. 87, part. ■ sub 31	€ 4.220,00
Fg. 87, part. ■ sub 32	€ 4.220,00
Fg. 87, part. ■ sub 33	€ 4.220,00
Fg. 87, part. ■ sub 19	€ 12.635,00
Fg. 83, part. ■	€ 85.500,00
Fg. 83, part. ■ sub 1	€ 125.875,00
Fg. 87, part. ■	€ 54.700,00
Fg. 82, part. ■	€ 48.570,00
Fg. 82, part. ■	€ 52.600,00
Fg. 82, part. ■	€ 1340,00
Fg. 22, part. ■	€ 463.500,00
Fg. 22, part. ■	€ 190.200,00
Fg. 22, part. ■	€ 22.800,00
Fg. 1, part. ■	€ 84.100,00
Fg. 1, part. ■	€ 53.850,00
Fg. 1 part. ■	€ 1.253.500,00
Fg. 1 part. ■	€ 1.100.190,00

Punto 10 *Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente.*

La consistenza degli immobili sopra analizzati possono costituire Nove lotti di vendita per quanto riguarda:

1° gruppo:

LOTTO 1: Fg. 79 Mapp. ■ Sub 2 - Fg. 79 Mapp. ■ Sub 32 composto da appartamento e garage;

LOTTO 2: Fg. 79 Mapp. ■ Sub 6 - Fg. 79 Mapp. ■ Sub 38 composto da appartamento e garage;

LOTTO 3: Fg. 79 Mapp. ■ Sub 7 - Fg. 79 Mapp. ■ Sub 39 composto da appartamento e garage;

2° gruppo:

LOTTO 4: Fg. 83 Mapp. ■ Sub. 1 - Fg. 83 Mapp. ■ Sub. 13 composto da appartamento da completare e garage;

LOTTO 5: Fg. 83 Mapp. ■ Sub. 8 - Fg. 83 Mapp. ■ Sub. 18 composto da appartamento da completare e garage;

3° gruppo:

LOTTO 6: Fg. 87 Mapp. ■ Sub. 2 - Fg. 87 Mapp. ■ Sub. 21 - Fg. 87 Mapp. ■ Sub. 22 composto da ufficio da completare e due posti auto in autorimessa collettiva;

LOTTO 7: Fg. 87 Mapp. ■ Sub. 4 - Fg. 87 Mapp. ■ Sub. 23 - Fg. 87 Mapp. ■ Sub. 24 composto da ufficio da completare e due posti auto in autorimessa collettiva;

LOTTO 8: Fg. 87 Mapp. ■ Sub. 8 - Fg. 87 Mapp. ■ Sub. 29 - Fg. 87 Mapp. ■ Sub. 30 composto da ufficio da completare e due posti auto in autorimessa collettiva;

LOTTO 9: Fg. 87 Mapp. ■ Sub. 11 - Fg. 87 Mapp. ■ Sub. 31 - Fg. 87 Mapp. ■ Sub. 32 composto da ufficio da completare e due posti auto in autorimessa collettiva;

4° gruppo:

LOTTO 10: Fg. 82 Mapp. [REDACTED] Composto da terreno edificabile di forma rettangolare nel comparto ST5-E25 del Comune di Fano.

LOTTO 11: fg. 82 mapp. [REDACTED] – Fg 82. Mapp [REDACTED] composto da due terreni edificabili che formano un lotto unico di forma rettangolare, nel comparto [REDACTED]

GRUPPO	DESCRIZIONE	SUP TOTALE COMMERCIALE (MQ)	VALORE
1°	LOTTO 1	95,56	€ 97.230,00
	LOTTO 2	101,76	€ 109.905,00
	LOTTO 3	93,62	€ 98.035,00
2°	LOTTO 4	105,86	€ 96.790,00
	LOTTO 5	103,60	€ 91.200,00
3°	LOTTO 6	97,00	€ 76.360,00
	LOTTO 7	140,41	€ 116.720,00
	LOTTO 8	116,40	€ 94.120,00
	LOTTO 9	114,86	€ 92.670,00
4°	LOTTO 10	541,00	€ 48.570,00
	LOTTO 11	601,00	€ 53.940,00

I seguenti immobili:

- Fg. 79, part. [REDACTED] sub 56
- Fg. 87, part. [REDACTED], sub 33
- Fg. 87, part. [REDACTED], sub 19
- Fg. 83, part. [REDACTED]
- Fg. 83, part. [REDACTED], sub 1
- Fg. 87, part. [REDACTED]
- Fg. 22, part. [REDACTED]
- Fg. 22, part. [REDACTED]
- Fg. 22, part. [REDACTED]
- Fg. 1 part. [REDACTED]

Non sono stati raggruppati in lotti perché la natura degli immobili non ne consente la suddivisione omogenea.

Punto 11 Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento;

Gli immobili non risultano occupati da terzi tranne i terreni di cui al Fg. 1 mappali [REDACTED] del Comune di Mondolfo:

Su tali immobili alla data del sopralluogo (21/05/2019) gravava un contratto di locazione del 11/11/2016, registrato il [REDACTED], per la durata di 4 anni, con canone di locazione di 500€ annuali, da corrispondersi annualmente in soluzione entro il mese di dicembre, a decorrere dal mese di dicembre 2017. **(ALL. I.11)**

Per quanto riguarda le spese condominiali di gestione degli immobili, si allegano qui sotto le tabelle relative a:

- A. Condominio [REDACTED] (Fg. 79, mapp. 609 Comune di Fano) come è possibile desumere dall'Allegato **A.9.2.**

	PREVENTIVO 2019-2020	CONSUNTIVO 2018-2019	CONSUNTIVO 2017-2018
Fg. 79, part. [REDACTED] sub 2	€ 269,01	€ 244,14	€ 286,40
Fg. 79, part. [REDACTED] sub 6	€ 273,08	€ 247,55	€ 279,11
Fg. 79, part. [REDACTED] sub 7	€ 272,93	€ 262,64	€ 285,59
Fg. 79, part. [REDACTED] sub 32	€ 45,07	€ 38,98	€ 50,08
Fg. 79, part. [REDACTED] sub 38	€ 40,57	€ 35,09	€ 45,08
Fg. 79, part. [REDACTED] sub 39	€ 41,95	€ 36,29	€ 46,61

- C. Condominio [REDACTED] (Fg. 87, mapp.1379 Comune di Fano) come è possibile desumere dall'allegato **C.9.2**

	PREVENTIVO 2019- 2020	CONSUNTIVO 2018-2019	CONSUNTIVO 2017-2018
Fg. 87, part. [REDACTED], sub 2	€ 239,79	€ 233,07	€ 253,98
Fg. 87, part. [REDACTED], sub 4	€ 386,98	€ 376,14	€ 409,88
Fg. 87, part. [REDACTED], sub 8	€ 347,03	€ 337,49	€ 374,88
Fg. 87, part. [REDACTED], sub 11	€ 344,51	€ 335,05	€ 378,63
Fg. 87, part. [REDACTED], sub 21	€ 14,92	€ 14,24	€ 13,45
Fg. 87, part. [REDACTED], sub 22	€ 14,92	€ 14,24	€ 13,45
Fg. 87, part. [REDACTED], sub 23	€ 14,92	€ 14,24	€ 13,45

Fg. 87, part. ■■■■, sub 24	€ 14,92	€ 14,24	€ 13,45
Fg. 87, part. ■■■■, sub 29	€ 14,92	€ 14,24	€ 13,45
Fg. 87, part. ■■■■, sub 30	€ 14,92	€ 14,24	€ 13,45
Fg. 87, part. ■■■■, sub 31	€ 14,92	€ 14,24	€ 13,45
Fg. 87, part. ■■■■, sub 32	€ 14,92	€ 14,24	€ 13,45
Fg. 87, part. ■■■■, sub 33	€ 14,92	€ 14,24	€ 13,45

Punto 12 *Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

Non pertinente.

Pesaro li, 31.01.2020

In fede,
Il C.T.U. incaricato Arch. Davide Massimo Della Chiara