

TRIBUNALE DI PESARO
REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

Procedura promossa da:

omissis

contro

omissis

R.G.E. N. 3010/2013

Giudice: Davide Storti

Elaborato Peritale

del 23/11/2015

tecnico incaricato: arch. Gabriele Caimano

iscritto all'Albo Architetti della provincia di Pesaro e Urbino al n. 548

iscritto all'Albo del Tribunale di Pesaro

C.F. CMNGRL69D27I234H

telefono: 0721.415085

fax: 0721.535779

email: gabriele.caimano@tecnounoprogetti.com

email (pec): gabriele.caimano@archiworldpec.it

PREMESSA

Io sottoscritto arch. Gabriele Caimano residente in Pesaro (PU) alla Via delle Viole n. 5, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti PP.PP.CC. della Provincia di Pesaro al n. 548, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare, promosso da omissis contro omissis iscritto al R.G.E. n. 3010/2013, all'atto del giuramento di rito, ho ricevuto il mandato di seguito riportato.

Il sottoscritto, dopo una serie di indagini svolte presso i beni oggetti della controversia e sulla scorta degli accertamenti, ha redatto la presente relazione così articolata:

1. Premessa;
2. Svolgimento delle operazioni peritali;
3. Risposte ai quesiti dell'incarico;
4. Conclusioni.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nei giorni seguenti il giuramento di rito, con esame della pratica e precisamente della documentazione allegata agli atti del procedimento. Si è proceduto, in seguito, ad accedere presso gli uffici pubblici competenti (Catasto, Conservatoria dei RR.II., Uffici Comunali).

Durante i primi sopralluoghi, svolti nei territori comunali di Fano (PU) si è proceduto all'individuazione ed all'accertamento dei beni pignorati nonché dello stato dei luoghi dei beni stessi.

Il primo accesso sui beni pignorati è stato eseguito il 05 del mese di maggio, per dare inizio all'individuazione ed alla localizzazione dei beni pignorati, in considerazione anche della loro reciproca distanza all'interno del territorio comunale di Fano. I successivi sopralluoghi sono stati eseguiti in data 05 agosto, 02 settembre e 04 settembre, con accesso all'interno dei beni pignorati ed esecuzione di rilievi fotografici interni ed esterni oltre che di rilievi planimetrici, prendendo atto della consistenza dei beni immobili e ponendo attenzione anche agli impianti tecnologici presenti al loro interno, ove presenti.

Tutto quanto rilevato in loco fu messo a confronto con le informazioni desunte dalle documentazioni rinvenute presso l'U.T.E. di Pesaro e l'U.T.C. di Fano.

Concluse le operazioni di rito, ritenni opportuno continuare le ulteriori indagini nei successivi giorni fino alla stesura della relazione finale.

3. RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO

- Quesito n° 1 -

“esatta identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando l'esatto numero civico in caso di fabbricato o indicazioni e riferimenti idonei se trattasi di terreno”;

- **IMMOBILE 1 (fabbricato e locali ed aree annesse)**

Immobile, sito in Comune di Fano (PU) – località Bellocchi alla Via I^a Strada n. 74, costituito da un corpo di fabbrica principale, destinato ad abitazione, da un locale autorimessa, separato dal precedente e da locali ed aree esterne pertinenziali. Il corpo di fabbrica principale è distribuito su tre piani fuori terra ed un piano interrato, mentre il locale autorimessa è ad unico piano fuori terra. L'immobile è accessibile direttamente dall'antistante Via I^a Strada.

L'immobile confina a nord con la Via I^a Strada, ad est, ovest e sud-est con proprietà omissis, a sud-ovest con proprietà omissis.

L'immobile è identificato all'U.T.E. di Pesaro con i seguenti dati:

Foglio 87; p.lla 517; sub. 9; Cat. A/2; Classe 3; consistenza vani 9,5; Piani S1-T

Foglio 87; p.lla 517; sub. 10; Cat. A/2; Classe 3; consistenza vani 12; Piani S1-T-1-2

Foglio 87; p.lla 517; sub. 11; Cat. C/6; Classe 1; consistenza mq. 88; Piano T

Si precisa che, l'immobile è intestato, attualmente, all'U.T.E. di Pesaro al sig. omissis.

- **IMMOBILE 2 (area urbana)**

Tale bene è identificato come “area urbana” ovvero è una porzione di area, sita in Fano (PU) località Bellocchi alla Via I^a Strada. Precisamente, è una porzione di area antistante la suddetta strada pubblica ed antistante l'ingresso al fabbricato anzidetto.

Il bene confina a nord con p.lla 1132 di proprietà del sig. omissis, a sud con p.lla 1138 di proprietà aliena, ad est ed ovest con beni di proprietà aliena.

Il bene è identificato all'U.T.E. di Pesaro con i seguenti dati:

Foglio 87; p.lla 1128; sub. 1; Cat. Area urbana; consistenza mq. 12; piano T

Si precisa che, l'immobile è intestato, attualmente, all'U.T.E. di Pesaro al sig. omissis.

- **IMMOBILE 3 (area urbana)**

Tale bene è identificato come "area urbana" ovvero è una porzione di area, sita in Fano (PU) località Bellocchi alla Via I^a Strada. Precisamente, è una porzione di area antistante la suddetta strada pubblica ed antistante l'ingresso al fabbricato anzidetto.

Il bene confina a nord con la Via I^a Strada, a sud con la p.lla 1128 di proprietà del sig. omissis, ad est ed ovest con beni di proprietà aliena.

Il bene è identificato all'U.T.E. di Pesaro con i seguenti dati:

Foglio 87; p.lla 1132; Cat. Area urbana; consistenza mq. 7; piano T

Si precisa che, l'immobile è intestato, attualmente, all'U.T.E. di Pesaro al sig. omissis.

- **IMMOBILE 4 (terreno)**

Il terreno è situato nel territorio comunale di Fano, località Bellocchi ed è accessibile dall'antistante strada pubblica. Attualmente, contrariamente alla destinazione catastale, il bene risulta utilizzato come deposito/rimessaggio di attrezzature edili ed altro.

Il bene confina a nord ed est con strada, a sud con strada pubblica, a nord-ovest con il terreno (p.lla 703), ad ovest con terreno di proprietà aliena.

L'immobile è identificato all'U.T.E. di Pesaro con i seguenti dati:

Foglio 102; p.lla 702; Qualità Seminativo Arborato; Classe 3; consistenza mq. 2730

Si precisa che, l'immobile è intestato, all'U.T.E. di Pesaro, al sig. omissis per una quota pari a 4/6 ovvero a 2/3 dell'intera proprietà.

- **IMMOBILE 5 (terreno)**

Il terreno è situato nel territorio comunale di Fano, ed è ubicato alle spalle del terreno identificato con la p.lla 702. Attualmente, contrariamente alla destinazione catastale, il bene risulta occupato dalla Strada Statale 73 bis (SS 73 bis) di collegamento Fano-Grosseto.

Il bene confina a nord, ovest ed est con beni di proprietà aliena, a sud con il terreno (p.lla 702).

L'immobile è identificato all'U.T.E. di Pesaro con i seguenti dati:

Foglio 102; p.lla 703; Qualità Seminativo Arborato; Classe 3; consistenza mq. 1700

Si precisa che, l'immobile è intestato, all'U.T.E. di Pesaro, al sig. omissis per una quota pari a 4/6 ovvero a 2/3 dell'intera proprietà.

- **IMMOBILE 6 (terreno)**

Il terreno è situato nel territorio comunale di Fano, alla località Cuccurano ed è accessibile dall'antistante strada pubblica. Attualmente, il bene risulta utilizzato come deposito/stoccaggio di materiale vario, occupando una porzione di un'area esterna ad un fabbricato industriale.

L'immobile è identificato all'U.T.E. di Pesaro con i seguenti dati:

Foglio 85; p.lla 212; Qualità Seminativo; consistenza mq. 184

Si precisa che, l'immobile è intestato, all'U.T.E. di Pesaro, al sig. omissis per una quota pari a 1/3 dell'intera proprietà.

- **IMMOBILE 7 (terreno)**

Il terreno è situato nel territorio comunale di Fano ed è accessibile da un viale (traversa) di via Faà di Bruno. Il bene, situato al piano terra di un fabbricato, è accessibile mediante un cancello carrabile ed uno pedonale dall'anzidetto viale.

L'immobile è identificato all'U.T.E. di Pesaro con i seguenti dati:

Foglio 122; p.lla 431; Qualità Incolto; Classe 2; consistenza mq. 184

Si precisa che, l'immobile è intestato, all'U.T.E. di Pesaro, ai sig.ri omissis (quota pari a 2/9), omissis (quota pari a 2/9), omissis (quota pari a 2/9).

- Quesito n° 2 -

“sommatoria descrizione del bene”;

- **IMMOBILE 1 (fabbricato e locali ed aree annesse) – foglio 87, p.lla 517, subb. 9-10-11**

L'immobile è sito in Comune di Fano (PU) - località Bellocchi alla Via I^a Strada n. 74; è costituito da un corpo di fabbrica principale a tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato, destinato ad abitazione, da un locale autorimessa ad un piano fuori terra e separato dal

precedente oltre a locali ed aree esterne pertinenziali. L'immobile è accessibile direttamente dall'antistante Via I^a Strada.

L'immobile, nella sua interezza, è articolato e distribuito come segue.

Fabbricato principale (abitazione):

- piano interrato: costituito da due subalterni catastali (sub. 9 - 10) ed articolato in locali interni e spazi esterni e precisamente:

sub. 10: salone, sala da pranzo, studio, cucina, dispensa, servizio igienico, lavanderia, ripostiglio, disimpegno con altezza utile interna pari a mt. 2,50 con una superficie complessiva di c.a. mq. 203,00 oltre a due locali ripostigli/cantine con altezza utile pari a mt. 2,05 con una superficie complessiva di c.a. mq. 27,00 (vedi foto da n. 8 a n. 12). E' presente un'area esterna pertinenziale, adibita in parte a porticato, con scale di collegamento esterno con aree (giardino) al piano terra (vedi foto n. 5) con una superficie complessiva pari a c.a. mq. 85,00.

sub. 9: ripostigli/cantina, locale palestra con sauna (vedi foto n. 13), servizio igienico e disimpegno con altezza utile variabile da mt. 2,40 a 2,70 e superficie complessiva di c.a. mq. 183,00. Il piano è interessato dalla presenza di disimpegni esterni con scale di collegamento con aree esterne al piano terra, il tutto con superficie pari a c.a. mq. 20,00.

Si fa presente che, a tale piano, è ubicato un locale "centrale termica", con altezza utile di mt. 2,40 e superficie complessiva di c.a. mq. 10,00, regolarmente riportato nei grafici urbanistici ma non riportato catastalmente;

- piano terra: costituito da due subalterni catastali (sub. 9 - 11) ed articolato in locali interni e spazi esterni e precisamente:

sub. 9: atrio d'ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, studio, due camere da letto, servizio igienico, il tutto con altezza utile pari a mt. 2,80 oltre ad una scala interna di collegamento con i piani sovrastanti, con una superficie complessiva pari a c.a. mq. 142,00 (vedi foto nn. 15 16) oltre ad una veranda con altezza utile di mt. 2,80 e superficie complessiva di mq. 26,46. Il fabbricato è interessato, a tale piano, dalla presenza di due balconi e un porticato con superficie complessiva di c.a. mq. 19,30 oltre ad un'area esterna con superficie di c.a. mq. 95,00;

sub. 11: autorimessa con altezza utile di mt. 3,10 e superficie complessiva di c.a. mq. 105,00:

- piano primo: costituito da un unico subalterno catastale (sub. 10) ed articolato come segue:

sub. 10: soggiorno, tinello-pranzo, cucina, tre camere da letto, due servizi igienici, disimpegno (vedi foto nn. 18 - 19) con altezza utile di mt. 2,80, superficie complessiva di c.a. mq. 175,00 oltre a tre balconi di superficie complessiva di mq. 18,57;

- piano sottotetto: costituito da un unico subalterno catastale (sub. 10) ed articolato come segue:

sub. 10: soffitta/ripostiglio con altezze utili variabili e superficie complessiva di c.a. mq. 166,00 (vedi foto n. 20).

- **IMMOBILE 2 (area urbana – foglio 87, p.lla 1128)**

Tale bene è identificato come “area urbana” ovvero è una porzione di area, sita in Fano (PU) alla località Bellocchi Via I^a Strada, con accesso diretto da predetta strada pubblica. Tale bene, costituente parte dell’area esterna d’ingresso al fabbricato residenziale, identificato con la p.lla 517 (immobile 1), presenta una superficie di mq. 12,00 (vedi foto nn. 22 - 23).

- **IMMOBILE 3 (area urbana – foglio 87, p.lla 1132)**

Tale bene è identificato come “area urbana” ovvero è una porzione di area, sita in Fano (PU) alla località Bellocchi Via I^a Strada, con accesso diretto da predetta strada pubblica. Tale bene, costituente parte dell’area esterna d’ingresso al fabbricato residenziale, identificato con la p.lla 517 (immobile 1), presenta una superficie di mq. 7,00 (vedi foto nn. 22 - 23).

- **IMMOBILE 4 (terreno) – foglio 102, p.lla 702**

Il terreno è situato nel territorio comunale di Fano, località Bellocchi ed è accessibile dall’antistante strada pubblica mediante un cancello carrabile e pedonale. Attualmente, contrariamente alla destinazione catastale, il bene risulta utilizzato come deposito/rimessaggio di attrezzature edili emateriali/attrezzature vari, con una superficie di mq. 2730,00 (vedi foto da n. 24 a n. 27).

- **IMMOBILE 5 (terreno) – foglio 102, p.lla 703**

Il terreno è situato nel territorio comunale di Fano, ed è ubicato alle spalle del terreno identificato con la p.lla 702 ed è accessibile dalla laterale stradina pubblica. Attualmente, contrariamente alla

destinazione catastale, il bene, occupato dalla Strada Statale 73 bis (SS 73 bis) di collegamento Fano-Grosseto nel tratto in sopraelevato, presenta una superficie di mq. 1700,00 (vedi foto n. 28).

- **IMMOBILE 6 (terreno) – foglio 85, p.lla 212**

Il terreno è situato nel territorio comunale di Fano, alla località Cuccurano ed è accessibile dall'antistante strada pubblica. Attualmente, il bene, utilizzato come deposito/stoccaggio di materiale vario, occupando una porzione di un'area esterna ad un fabbricato industriale, presenta una superficie di mq. 184,00 (vedi foto nn. 29 - 30).

- **IMMOBILE 7 (terreno) – foglio 122, p.lla 431**

Il terreno è situato nel territorio comunale di Fano ed è accessibile da un viale (traversa) di via Faà di Bruno. Il bene, situato al piano terra di un fabbricato ed accessibile mediante un cancello carrabile ed uno pedonale dall'anzidetto viale, presenta una superficie di mq. 38,00 (vedi foto nn. 31 - 32 - 23).

- Quesito n° 3 -

“atto di acquisto e l'esatta proprietà così come riportata dalla Conservatoria”;

- **IMMOBILE 1 (fabbricato e locali ed aree annesse) – foglio 87, p.lla 517, subb. 9-10-11**

L'immobile **1** risulta appartenere, ad oggi, al sig. omissis in seguito, nel corso degli anni e precisamente a partire dal 1993, ai seguenti atti:

- atto di cessione a rogito notaio omissis di Fano del 14/01/1970 rep. n. 56445, registrato a Fano il 04/01/1971 al n. 21 e trascritto a Pesaro il 12/01/1971 all'art. 167, mediante il quale diviene proprietario della quota di 1/2 insieme alla sig.ra omissis;
- atto di successione per la morte della sig.ra omissis trascritto a Pesaro il 26/04/1990, mediante la quale diviene proprietario di un'ulteriore quota pari ad 1/4 insieme alla sig.ra omissis;
- atto di compravendita a rogito notaio omissis del 13/04/2004 rep. n. 98570, registrato e trascritto a Pesaro il 09/06/2004 all'art. 5009, mediante il quale diviene proprietario di un'ulteriore quota pari ad 1/4 ovvero diviene proprietario dell'intera quota ($1/2+1/4+1/4 = 1$).

- **IMMOBILE 2 (area urbana – foglio 87, p.lla 1128)**
- **IMMOBILE 3 (area urbana) – foglio 87, p.lla 1132**

Gli immobili **2** e **3** sono, ad oggi, di proprietà del sig. omissis in seguito, nel corso degli anni e precisamente a partire dal 2011, ai seguenti atti:

- atto di permuta a rogito notaio omissis del 13/07/2011 rep. n. 1762, registrato e trascritto a Pesaro l'08/08/2011 all'art. 5919, mediante il quale diviene proprietario dell'intera quota per ciascuno dei due immobili.

- **IMMOBILE 4 (terreno) – foglio 102, p.lla 702**
- **IMMOBILE 5 (terreno) – foglio 102, p.lla 703**

Gli immobili **4** e **5** sono, ad oggi, di proprietà del sig. omissis in seguito, nel corso degli anni e precisamente a partire dal 1985, ai seguenti atti:

- atto di compravendita a rogito notaio omissis del 27/03/1985 rep. n. 31121, registrato a Fano il 16/04/1985 al n. 632 e trascritto a Pesaro il 28/03/1985 all'art. 1359, mediante il quale diviene proprietario dei terreni di una quota pari ad $\frac{2}{3}$ (due/terzi) per ciascuno di essi.

Si precisa che, essendo la p.lla 703 (immobile 5) occupata dalla sede stradale SS.73 bis, attualmente, stante tale situazione, i proprietari non godono dell'utilizzo del terreno, inoltre, considerato il tipo d'intervento realizzato nel corso dei decenni trascorsi, la proprietà non dovrebbe essere più del omissis e degli altri due comproprietari bensì dell'Ente che ha realizzato l'opera stradale ma di cui non vi è traccia alcuna presso gli Uffici territorialmente competenti né lo stesso esecutato ritrova alcuna documentazione relativa all'epoca della costruzione ovvero dell'espropriazione.

- **IMMOBILE 6 (terreno) – foglio 85, p.lla 212**

L'immobile **6** risulta appartenere, ad oggi, al sig. omissis in seguito, nel corso degli anni e precisamente a partire dal 1974, ai seguenti atti:

- atto di compravendita a rogito notaio omissis del 18/07/1974 rep. n. 75091, registrato a Fano il 06/08/1974 al n. 2509 vol. 142 e trascritto a Pesaro il 14/08/1974 all'art. 4438, mediante il quale diviene proprietario di una quota pari ad $\frac{1}{3}$ (un/terzo).

• **IMMOBILE 7 (terreno) – foglio 122, p.lla 431**

L'immobile 7 risulta appartenere, ad oggi, ai sig.ri omissis, omissis, omissis in seguito, nel corso degli anni e precisamente a partire dal 2007, ai seguenti atti:

- atto di successione in seguito alla morte del sig. omissis ovvero dichiarazione di successione del 29/10/2007, classificata al n. 88 vol 491, trascritta a Pesaro il 10/01/2008 all'art. 360, mediante la quale divengono proprietari i sig.ri omissis per la quota di 2/9, omissis per la quota di 2/9, omissis per la quota di 2/9.

- Quesito n° 4 -

“lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data anteriore al pignoramento. In particolare dovrà acquisire copia dell'estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato per verificare il regime patrimoniale della famiglia, al fine di accertare la proprietà del bene pignorato; dovrà proporre la frazione di più lotti ove appaia conveniente ai fini della loro vendita o viceversa quando le unità non possono essere divise”;

• **IMMOBILE 1 (fabbricato e locali ed aree annesse) – foglio 87, p.lla 517, subb. 9-10-11**

L'immobile 1, come anzidetto, è di proprietà del sig. omissis per la quota intera. In occasione del sopralluogo, all'interno dell'immobile si è accertato che lo stesso è occupato dalla famiglia del sig. omissis.

Si precisa che, il sig. omissis risulta coniugato dal 23/09/1972 con la sig.ra omissis, inoltre, con atto del 14/01/1978 a rogito notaio omissis i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma della L. n. 151 del 1975 (separazione dei beni) (*vedi copia estratto di matrimonio*).

Si fa presente che, con atto dell'08/07/2005 rep. n. 100.692/624.397 a rogito notaio omissis, gli stessi coniugi hanno costituito un “fondo patrimoniale” a sensi dell'art. 167 del Codice Civile. Tale fondo riguarda beni ubicati in Fano (PU) - frazione Bellocchi alla Via I^a Strada, identificati catastalmente al foglio 87, p.lla 517, subb. 3, 4, 5, 7 che risultano essere gli originari subalterni,

soppressi. Dalle visure storiche (*vedi allegato*) risulta, infatti che, gli attuali subalterni 9, 10, 11 (pignorati) derivano dagli originari subb. 3, 4, 5, 7 soppressi.

Per quanto riguarda l'eventuale frazione in più lotti dei beni pignorati, si ritiene che, ai fini della vendita, il corpo di fabbrica principale (residenza) con l'autorimessa, i locali e gli spazi esterni pertinenziali, si possano considerare come un UNICO LOTTO ovvero **LOTTO N. 1**.

- **IMMOBILE 2 (area urbana – foglio 87, p.lla 1128)**

L'immobile 2 è di proprietà del sig. omissis per l'intera quota.

L'immobile, trattandosi di area urbana ovvero di area esterna al fabbricato residenziale (immobile 1) è utilizzato sia dal sig. omissis come ingresso al predetto immobile 1 sia da altra proprietà per ingresso al proprio immobile.

Per quanto riguarda il regime patrimoniale, vedasi quanto riportato per l'immobile 1.

Per quanto riguarda l'eventuale frazione in più lotti dei beni pignorati, si ritiene che, ai fini della vendita, in considerazione dell'utilizzo, tale immobile possa essere unito al lotto 1.

- **IMMOBILE 3 (area urbana) – foglio 87, p.lla 1132**

L'immobile, trattandosi di area urbana ovvero di area esterna al fabbricato residenziale (immobile 1) è utilizzato sia dal sig. omissis come ingresso al predetto immobile 1 sia da altra proprietà per ingresso al proprio immobile.

Per quanto riguarda il regime patrimoniale, vedasi quanto riportato per l'immobile 1.

Per quanto riguarda l'eventuale frazione in più lotti dei beni pignorati, si ritiene che, ai fini della vendita, in considerazione dell'utilizzo, tale immobile possa essere unito al lotto 1.

- **IMMOBILE 4 (terreno) – foglio 102, p.lla 702**

L'immobile 4, come anzidetto, è di proprietà del sig. omissis per una quota pari a $2/3$ (due/terzi).

Il terreno, utilizzato, attualmente, come deposito/rimessaggio di attrezzature edili, risulta utilizzato dalla ditta omissis con sede in Fano (PU) alla Via Einaudi n. 14, a titolo gratuito, essendo i soci della stessa ditta, comproprietari del terreno in oggetto, il tutto come riferito dalla parte eseguita.

Per quanto riguarda il regime patrimoniale, vedasi quanto riportato per l'immobile 1.

Per quanto riguarda l'eventuale frazione in più lotti dei beni pignorati, si ritiene che, ai fini della vendita, tale terreno possa costituire un unico lotto ovvero **LOTTO N. 2**.

- **IMMOBILE 5 (terreno) – foglio 102, p.lla 703**

L'immobile **5**, come anzidetto, risulta di proprietà del sig. omissis per una quota pari a 2/3 (due/terzi).

Per quanto riguarda il regime patrimoniale, vedasi quanto riportato per l'immobile 1.

Il terreno risulta, contrariamente da quanto riportato catastalmente e da quanto risulta dalle indagini esperite presso la Conservatoria dei RR.II. di Pesaro, occupato dalla sede stradale S.S. 73 bis (Fano - Roma), pertanto, la proprietà non dovrebbe essere più del omissis e degli altri due comproprietari bensì dell'Ente che ha realizzato l'opera stradale ma di cui non vi è traccia alcuna presso gli Uffici territorialmente competenti. Relativamente all'edificazione della suddetta sede stradale, la parte esecutata ha dichiarato di non ritrovare più alcuna documentazione o quant'altro riferito al periodo ed alle modalità di occupazione o di espropriazione del terreno.

Per quanto riguarda l'eventuale frazione in più lotti dei beni pignorati, si ritiene che, ai fini della vendita, da quanto anzidetto, pur potendo collegare tale terreno al precedente (p.lla 702), costituendo un unico lotto, stante lo stato d'utilizzo dello stesso (strada statale), non si ritiene che si possa procedere ad una valutazione.

- **IMMOBILE 6 (terreno) – foglio 85, p.lla 212**

L'immobile **6**, come anzidetto, è di proprietà del sig. omissis per una quota pari ad 1/3 (un/terzo).

Il terreno è, attualmente, utilizzato come deposito/stoccaggio di materiale vario, occupando una porzione di un'area esterna ad un fabbricato industriale. Da quanto riferito dalla parte esecutata, il terreno, attualmente, non è ufficialmente occupato da nessun'altra parte/ditta o chicchessia tranne che il predetto utilizzo possa essere giustificato dalla presenza di altri due comproprietari del terreno (sig.ri omissis e omissis).

Per quanto riguarda il regime patrimoniale, vedasi quanto riportato per l'immobile 1.

Per quanto riguarda l'eventuale frazione in più lotti dei beni pignorati, si ritiene che, ai fini della vendita, tale terreno possa costituire un unico lotto ovvero **LOTTO N. 3**.

- **IMMOBILE 7 (terreno) – foglio 122, p.lla 431**

L'immobile 7, come anzidetto, è di proprietà dei sig.ri omissis (quota pari a 2/9), omissis (quota pari a 2/9), omissis (quota pari a 2/9).

Il terreno, attualmente, non risulta occupato da chicchessia

Per quanto riguarda il regime patrimoniale di ciascuno dei proprietari (esecutati) si precisa quanto segue.

- omissis: dalle indagini esperite presso l'ufficio di Stato Civile del Comune di Fano (PU), risulta che, omissis è coniugata con il sig. omissis dal 01/08/1993, scegliendo il regime della "separazione dei beni". Si precisa che, con atto del 14/07/2004 rep. 9965 racc. 5660 a rogito notaio omissis, i due coniugi hanno costituito un "fondo patrimoniale".

- omissis: dalle indagini esperite presso l'ufficio di Stato Civile del Comune di Cagli (PU), risulta che, omissis è coniugato con la sig.ra omissis dal 20/04/1997, scegliendo con atto dell' 11/07/2003 a rogito del notaio omissis il regime della "separazione dei beni".

- omissis: dalle indagini esperite presso l'ufficio di Stato Civile del Comune di San Lorenzo in Campo (PU), risulta che, omissis è coniugata con il sig. omissis dal 25/09/1982, scegliendo con atto dell'08/04/2015 a rogito del notaio omissis il regime della "separazione dei beni".

Per quanto riguarda l'eventuale frazione in più lotti dei beni pignorati, si ritiene che, ai fini della vendita, tale terreno possa costituire un unico lotto ovvero **LOTTO N. 4**.

- Quesito n° 5 -

"se i beni pignorati siano occupati, da chi e per quale titolo e durata";

- **IMMOBILE 1 (fabbricato e locali ed aree annesse) – foglio 87, p.lla 517, subb. 9-10-11**

Risulta occupato dalla famiglia del sig. omissis.

- **IMMOBILE 2 (area urbana – foglio 87, p.lla 1128)**

Trattandosi di porzione dell'area esterna all'ingresso del fabbricato residenziale (immobile 1), risulta utilizzato sia dal sig. omissis come ingresso all'immobile 1 sia da altra proprietà per ingresso al proprio immobile.

- **IMMOBILE 3 (area urbana) – foglio 87, p.lla 1132**

Trattandosi di porzione dell'area esterna all'ingresso del fabbricato residenziale (immobile 1), risulta utilizzato sia dal sig. omissis come ingresso all'immobile 1 sia da altra proprietà per ingresso al proprio immobile.

- **IMMOBILE 4 (terreno) – foglio 102, p.lla 702**

Il terreno, utilizzato, attualmente, come deposito/rimessaggio di attrezzature edili, risulta utilizzato dalla ditta omissis con sede in Fano (PU) alla Via Einaudi n. 14, a titolo gratuito, essendo i soci della stessa ditta, comproprietari del terreno in oggetto, il tutto come riferito dalla parte esecutata..

- **IMMOBILE 5 (terreno) – foglio 102, p.lla 703**

Il terreno risulta occupato dalla sede stradale S.S. 73 bis (Fano - Roma). Il terreno, pertanto, non risulta nel pieno possesso dei proprietari anche se da indagini presso gli Uffici territorialmente competenti la proprietà risulta ancora intestata a omissis (2/3) e ad altri due comproprietari.

- **IMMOBILE 6 (terreno) – foglio 85, p.lla 212**

Il terreno, pur risultando utilizzato come deposito/stoccaggio di materiale vario, da quanto riferito dalla parte esecutata, non è ufficialmente occupato da nessun'altra parte/ditta o chicchessia tranne che, il predetto utilizzo possa essere giustificato dalla presenza di altri due comproprietari del terreno (sig.ri omissis e omissis).

- **IMMOBILE 7 (terreno) – foglio 122, p.lla 431**

Il terreno, attualmente, non risulta occupato da chicchessia.

- Quesito n° 6 -

“la situazione urbanistica degli immobili medesimi alla luce di quanto richiesto dalla L. 28/02/1985 n. 47 e successive”;

Relativamente all'immobile 1 ovvero all'unico fabbricato oggetto di pignoramento, si riporta quanto evinto dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fano (PU):

- **IMMOBILE 1 (fabbricato e locali ed aree annesse) – foglio 87, p.lla 517, subb. 9-10-11**

L'immobile, i locali e gli spazi ad esso annessi, sono stati edificati in base ad una serie di Titoli Abilitativi, rilasciati dal Sindaco del Comune di Fano e precisamente:

Concessione Edilizia n. 617/89; Concessione Edilizia n. 1502/95 in variante alla C.E. n. 617/89; Denuncia di Inizio Attività n. 523/95 (relativa all'installazione della piscina esterna); Concessione Edilizia n. 234/98; Concessione Edilizia n. 774/01 (relativa al locale autorimessa); Concessione Edilizia n. 1849/02 in variante alla C.E. n. 774/01; Permesso di Costruire n. 1513/05.

La proprietà omissis è stata interessata, altresì, da una pratica di sanatoria edilizia e precisamente la Pratica di Condonò n. 931/2004, con Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria (ai sensi della Legge n. 326/03 e Legge Regionale n. 23/04) rilasciato in data 01/10/2008 e relativo alla costruzione di un capanno ad uso deposito, ubicato ad ovest del locale autorimessa.

Dai sopralluoghi effettuati e dai rilievi eseguiti, risultano alcune disparità/differenze tra quanto rinvenuto in loco e quanto contenuto nei grafici di cui alle pratiche edilizie suddette nonché nei grafici catastali. Le differenze riguardano soprattutto le destinazioni d'uso e l'utilizzo dei locali interni al corpo di fabbrica principale, con particolare riguardo al piano terra ed interrato (*vedi foto dal n. 9 al n. 13*). Si rimanda alle note contenute negli allegati elaborati grafici di rilievo nonché al rilievo fotografico.

- Quesito n° 7 -

“l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”;

Riguardo al fabbricato residenziale (immobile 1) ed alle due aree urbane (immobile 2 e 3) non è stata rinvenuta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri o quant'altro previsto dal quesito.

- **IMMOBILE 1 (fabbricato e locali ed aree annesse) – foglio 87, p.lla 517, subb. 9-10-11**
- **IMMOBILE 2 (area urbana – foglio 87, p.lla 1128)**
- **IMMOBILE 3 (area urbana) – foglio 87, p.lla 1132**

Per quanto riguarda gli altri beni pignorati, trattandosi di terreni, si riporta quanto desunto dai Certificati di Destinazione Urbanistica, in seguito alle indagini esperite presso il l'U.T.C. di Fano (PU). Siccome i vincoli sono dovuti alla zona urbanistica in cui ricadono fabbricati e terreni, il tutto come da Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, si è evinto, pertanto che:

- **IMMOBILE 4 (terreno) – foglio 102, p.lla 702**
- **IMMOBILE 5 (terreno) – foglio 102, p.lla 703**

I terreni sono classificati dal P.R.G. in parte come zona “Comparto ST5_P29 – Comparto Commerciale Bellocchi 4”, in parte come zona “E1 – Agricola. Art. 55”, in parte come zona “P1 – Zona per la viabilità veicolare. Art. 71”, in parte come zona “V1 – Fasce di rispetto stradale. Art. 78”.

La classificazione delle due particelle di terreno all'interno del Comparto “ST5_P29: Comparto Commerciale Bellocchi 4” è evidenziata dalla Tabella C 2015-Comparti, redatta e pubblicata dal Comune di Fano (*vedi Tab.C2015-Comparti*).

La presenza di parte della sede stradale (in rilevato) ovvero della Superstrada (S.S. 73 bis) che occupa la particella catastale 703, è giustificata da quanto contenuto nell'allegato certificato di destinazione urbanistica.

- **IMMOBILE 6 (terreno) – foglio 85, p.lla 212**

Il terreno è classificato dal P.R.G. come ricadente nel “Comparto ST5_E09 – Comparto Produttivo Via Buratelli” e precisamente nella zona “D1 – Zona produttiva a carattere industriale e/o artigianale” (*vedi certificato di destinazione urbanistica*).

La stessa particella ricade nella microzona 5C prevista dal P.R.G. del Comune di Fano ed in particolare ricade nel predetto Comparto “ST5_E09” già edificato.

- **IMMOBILE 7 (terreno) – foglio 122, p.lla 431**

Il terreno è classificato dal P.R.G. come ricadente nella zona “B2.2 – Zona residenziale semisatura a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro. Art. 29” (*vedi certificato di destinazione urbanistica*).

Per quanto riguarda le “**trascrizioni e le iscrizioni**” sui beni pignorati, dedotte presso la Conservatoria dei R.II. di Pesaro oltre tutto quanto già menzionato relativamente agli atti di provenienza degli immobili, si rimanda a quanto riportato nel Fascicolo Documenti agli atti del Procedimento ed alle allegate visure, da cui risulta quanto segue, con riferimento al periodo intercorso tra quanto già agli atti e lo svolgimento delle indagini peritali di cui alla presente perizia.

Si precisa che, non sono state reperite ulteriori note per gli immobili pignorati rispetto a quanto già presente nei documenti già agli atti del procedimento Esecutivo.

Si allega la sola nota di iscrizione Reg. Gen 11954, Reg Part. 2716 del 13/11/2001 relativa ad atto notarile pubblico del notaio omissis di Fano, relativamente all’ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della omissis contro omissis e omissis. Si fa presente che, tale nota di iscrizione interessa anche il fabbricato sito in Fano alla frazione Bellocchi Via I^a Strada n. 74, identificato catastalmente al foglio 87, p.lla 517, sub. 3 - 4. A tal riguardo si precisa che tali subalterni catastali risultano, ad oggi, soppressi insieme ad altri, dando vita ai subalterni pignorati 9-10-11 (*vedi visura presso Conservatoria RR.II. Pesaro*).

- Quesito n° 8 -

“l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente”;

Si rimanda a quanto contenuto nel precedente quesito e comunque alle allegate visure della Conservatoria dei RR.II. di Pesaro.

- Quesito n° 9 -

“la stima commerciale dei beni proponendo la formazione di più lotti ove appaia conveniente ai fini della loro vendita o viceversa, indicando quando le unità non possono essere divise”;

FABBRICATO

- **IMMOBILE 1 (fabbricato e locali ed aree annesse) – foglio 87, p.lla 517, subb. 9-10-11**
- **IMMOBILE 2 (area urbana – foglio 87, p.lla 1128)**
- **IMMOBILE 3 (area urbana) – foglio 87, p.lla 1132**

Per la valutazione degli immobili in oggetto si ritiene opportuno utilizzare il cosiddetto “metodo diretto” basato sulla determinazione del valore venale più attendibile attraverso una “stima sintetica”, considerando le condizioni estrinseche ed intrinseche dell’immobile oggetto di stima. In particolare, si intende per condizioni estrinseche quelle relative alla zona in cui sono situati i fabbricati, quali, accessibilità, presenze di attrezzature, interesse pubblico, livello di degrado della zona, etc., mentre per condizioni intrinseche quelle relative al fabbricato stesso, quali, stato di usura, posizionamento, dimensioni.

- L’immobile **1** nonché gli immobili **2** e **3**, sono situati nel territorio comunale di Fano (PU) e precisamente in località Bellocchi. Si ritiene opportuno procedere ad una valutazione complessiva dei tre immobili, essendo le due aree urbane (p.lla 1128 e 1132) in realtà parte di una porzione di area esterna al fabbricato residenziale (p.lla 517) funzionale all’ingresso verso il fabbricato dall’antistante Via I^a Strada;
- l’edificazione del fabbricato, così come lo si ritrova oggi, risale alla fine degli anni ’80 con una definizione avvenuta nei primi anni del 2000;
- L’immobile appare in ottimo stato di conservazione e manutenzione sia per gli spazi interni sia per gli spazi esterni;
- per quanto riguarda gli impianti tecnologici, l’immobile **1** è dotato di impianto telefonico, video-citofonico, elettrico, idrico-sanitario, raffrescamento, termico di tipo autonomo con una centrale termica, ubicata al piano interrato, avente una potenza termica tale da soddisfare le esigenze dell’intero fabbricato. La centrale termica è ubicata al piano interrato del fabbricato, all’interno di locale dedicato a tale destinazione, accessibile dall’esterno del fabbricato. La centrale termica e pertanto l’impianto di riscaldamento è dotata di libretto di manutenzione con allegati i rapporti di controllo di efficienza energetica afirma di ditta qualificata. Gli impianti citati risultano funzionanti e dotati di documentazioni e/o

certificazioni di conformità delle quali la parte eseguita fornisce informazioni per la centrale termica, come anzidetto.

Da tutto quanto anzidetto e considerando i valori immobiliari, dedotti dall'Annuario Immobiliare edito da Il Sole 24Ore oltre che da informazioni desunte da agenzie immobiliari operanti nella zona in cui sono ubicati i beni, prendendo atto della situazione del mercato immobiliare nell'area in esame, si è riscontrato che, i prezzi attualmente correnti, per immobili aventi analoghe caratteristiche a quello in esame, si possono sinteticamente stimare in €. 2.000,00/mq, a seconda della zona in cui questi ricadono, della loro ubicazione nonché esposizione e delle loro peculiari caratteristiche.

In considerazione della qualità e vetustà del fabbricato/immobile, ultimato agli inizi del 2000, del suo stato di conservazione e manutenzione, sarà applicato un coefficiente complessivo pari a (0,94), ottenendo un prezzo di mercato pari a: €. 2.000,00/mq x 0,94 = €. 1.880,00/mq. Arrotondato ad €. 1.900,00/mq

Pertanto, si stima il più probabile **valore di mercato** attuale nel modo seguente:

LOTTO n. 1:	
(immobile 1: fabbricato) + (immobile 2: area urbana) + (immobile 3: area urbana)	
<i>Immobilie 1 - Superficie Convenzionale dell'immobile:</i>	
<u>p.lla 517, sub. 9 – 10 - 11 (Fabbricato):</u>	
- piano interrato: mq. [(203 + 183) x 0,50 + 27 x 0,20 + 105 x 0,40] = mq. 240,40	
- piano terra: mq. [(142 + 19,30 x 0,25 + 26,46 x 0,95 + 2530 x 0,18 + 105)] = mq. 731,37	
- piano primo: mq. [(175 + 18,57 x 0,25)] = mq. 179,64	
- piano sottotetto: mq. [(166 x 0,33)] = mq. 54,78	
Sup. Conv. = mq. (240,40 + 731,37 + 179,64 + 54,78) = mq. 1.206,19	
mq. 1206,19 x €. 1.900,00/mq = €. 2.291.761,00	
Immobilie 1 - Valore Venale	2.291.761,00
<i>Immobilie 2 - Superficie Convenzionale dell'immobile:</i>	
<u>p.lla 1128 (area urbana):</u> mq. 12	
<i>Immobilie 3 - Superficie Convenzionale dell'immobile:</i>	
<u>p.lla 1132 (area urbana):</u> mq. 7	
Sup. Conv. complessiva = mq. 19	
In considerazione dell'utilizzo e dell'utilità delle due aree per l'ingresso al fabbricato residenziale, si ritiene valutare i due lotti come segue:	

Immobile 2 + 3 - Valore Venale	150,00
Immobili 1 + 2 + 3 - Valore Venale complessivo	2.291.911,00 arrotondato ad €. 2.292.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Si ritiene opportuno adeguare/correggere la stima applicando una riduzione pari al 10% del valore calcolato per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese, da cui ne deriva:

€. (2.292.000,00 x 0,90) = €. 2.062.800,00

Quindi: **LOTTO N. 1 - Valore mercato = €. 2.062.800,00**

il valore relativo alla quota di proprietà della ditta esecutata, come indicato dal pignoramento e nelle documentazioni-certificazioni notarili agli atti del procedimento in oggetto, è pari a:

- LOTTO 1: Immobile 1 Immobile 2 Immobile 3	omissis (1/1)	€. 2.062.800,00 x 1/1 =	€. 2.062.800,00
----------------------------------------------------------------	---------------	-------------------------	-----------------

TERRENI

Per quanto riguarda i terreni, si ritiene opportuno adottare, dapprima, un criterio di stima per valori tipici, ovvero di carattere “sintetico”, in quanto, gli stessi, avendo una destinazione prevalentemente agricola, come si evince dalle visure catastali, risultano al di fuori dei requisiti di ordinarietà necessari per un giudizio di stima “analitico”.

A tal riguardo, al fine di stimare il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto, si farà riferimento, in prima analisi, data la peculiare utilizzazione a scopi agricoli, al Valore Agricolo Medio del tipo di coltura praticata, riferita alla Regione Agraria di appartenenza del fondo stesso.

Quindi, nello stimare i beni si procederà con il verificare le certificazioni catastali, dalle quali si desumerà la qualità della coltura, considerando, tra l’altro, l’ordinaria destinazione del suolo nonché la classe di produttività e tenendo conto delle condizioni agronomiche che influiscono sul reddito.

Inoltre, si prenderà in considerazione il quadro d'insieme dei Valori Agricoli Medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Pesaro e Urbino, dal quale si desumerà il valore medio per ettaro (ha) del terreno.

Moltiplicando, infine, la superficie del lotto per il corrispondente valore unitario tipo, si otterrà il più probabile valore di mercato.

Dal quadro d'insieme dei Valori Agricoli Medi per tipo di coltura si evince che, il Comune di Fano appartiene alla Regione Agraria n. 8, pertanto:

IMMOBILE 4 (terreno): p.lla 702

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie (mq)</i>
102	702	Seminativo Arborato	3	2730

Valore Agricolo Medio (Unitario tipo): €/ha 25.773,00 ossia €/mq. 2,577

V.A.M.: € 2,577 x mq. 2730 = € **7.035,21**

IMMOBILE 5 (terreno): p.lla 703

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie (mq)</i>
102	703	Seminativo Arborato	3	1700

Valore Agricolo Medio (Unitario tipo): €/ha 25.773,00,00 ossia €/mq. 2,577

V.A.M.: € 2,577 x mq. 1700 = € **4.380,90**

IMMOBILE 6 (terreno): p.lla 212

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie (mq)</i>
85	212	Seminativo Arborato	2	184

Valore Agricolo Medio (Unitario tipo): €/ha 25.773,00 ossia €/mq. 2,577

V.A.M.: € 2,577 x mq. 184 = € **474,17**

IMMOBILE 7 (terreno): p.lla 431

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie (mq)</i>
122	431	Incolto Sterr.	38	540

Valore Agricolo Medio (Unitario tipo): €/ha 7.385,00 ossia €/mq. 0,738

V.A.M.: € 0,738 x mq. 38 = € **28,04**

A tal punto, da un'attenta analisi dei luoghi e delle aree in cui i beni in oggetto ricadono, considerando, soprattutto, quanto emerge dai Certificati di Destinazione Urbanistica, si evincono una serie di elementi e parametri utili per un'attenta stima del più probabile valore di mercato,

non riferito alla sola destinazione agricola dei fondi stessi ma collegata all'effettivo utilizzo degli stessi ed alle loro potenzialità.

- i beni sono ubicati nel territorio comunale di Fano e precisamente alle località Bellocchi (immobile 4 e 5) alla località Cuccurano (immobile 6) ed alla località Torrette di fano (immobile 7). L'ubicazione risulta molto distante dal centro abitato del Comune di Fano anche se, soprattutto l'immobile 4 e 5 trovasi in un'area industriale d'espansione, l'immobile 6 in un'area industriale-artigianale mentre l'immobile 7 è ubicato nelle estreme vicinanze del mare, in località residenziale a vocazione turistico-balneare.;

- le aree dove sono ubicati i terreni sono prevalentemente pianeggianti;

- i beni sono inseriti in area soggetta a vincoli come da Certificati di Destinazione Urbanistica e da Note Tecniche di Attuazione del PRG vigente, il tutto agli atti del Procedimento.

S è proceduto, pertanto, a valutare i prezzi di mercato dei singoli lotti, eseguendo un'attenta analisi in zona, prendendo atto della situazione del mercato immobiliare nell'area in esame, considerando le classificazioni dei lotti all'interno del P.R.G. (vedi Certificati di Destinazione Urbanistica) e pertanto i valori di mercato dei Comparti pubblicati dal Comune di Fano.

Nel caso in esame, tenendo conto di quanto su esposto, lo scrivente, ritiene opportuno individuare i seguenti valori di mercato per ciascun immobile (terreno):

IMMOBILE 4 (terreno): foglio 102; p.lla 702: mq. 2730 x €. 105,00/mq. = € 286.650,00

Da tutto quanto anzidetto, in merito alle indagini di mercato per beni di analoghe caratteristiche, considerando il valore medio di mercato per i Comparti, determinato dal Comune di Fano (vedi *Tabella C2015-Comparti*), considerate le caratteristiche peculiari del terreno in esame, si ritiene di determinare il valore di mercato pari ad €. 286.650,00.

IMMOBILE 5 (terreno): foglio 102; p.lla 703: mq. 1700 x €. 0,00/mq. = €. 0,00

Per tutto quanto detto in precedenza, in relazione allo stato d'uso del terreno ovvero dell'occupazione del terreno da parte della sede stradale della superstrada Fano-Roma (S.S. 73 bis), si ritiene di non poter determinare alcun valore di mercato per tale bene.

IMMOBILE 6 (terreno): foglio 85; p.lla 212: mq. 184 x €. 90,00/mq. = €. 16.560,00

Considerata la superficie del lotto (mq. 184,00), la sua ubicazione, il valore medio di mercato per terreni aventi simili caratteristiche e rientranti nella zona D1-Microzona 5C del P.R.G. (vedi Tabella B 2015 del Comune di Fano), si ritiene di determinare il valore di mercato pari ad €. 16.560,00.

IMMOBILE 7 (terreno): foglio 122; p.lla 431: mq. 38 €. 10.000,00

Considerata la superficie del lotto (mq. 38,00), la sua ubicazione e soprattutto il suo attuale utilizzo nonché la potenzialità di utilizzo anche da parte di chi occupa il fabbricato di maggiore consistenza e pertanto l'appetibilità sul mercato di tale bene, si ritiene di assegnare un valore di mercato pari ad €. 10.000,00.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Si ritiene opportuno adeguare/correggere la stima applicando una riduzione pari al 10% del valore calcolato per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese, da cui ne deriva:

IMMOBILE 4 (terreno): foglio 102; p.lla 702: mq. 2730 x €. 105,00/mq. = €. 286.650,00

€. (286.650,00 x 0,90) = €. 257.985,00 arrotondato ad €. 258.000,00

IMMOBILE 5 (terreno): foglio 102; p.lla 703: mq. 1700 x €. 0,00/mq. = €. 0,00

Quindi: **LOTTO N. 2 - Valore mercato = €. 258.000,00**

il valore relativo alla quota di proprietà della ditta esecutata, come indicato dal pignoramento e nelle documentazioni-certificazioni notarili agli atti del procedimento in oggetto, è pari a:

- LOTTO 2: Immobile 4 Immobile 5	omissis (2/3)	€. 258.000,00 x 2/3 =	€. 172.000,00
-------------------------------------------------	---------------	-----------------------	---------------

IMMOBILE 6 (terreno): foglio 85; p.lla 212: mq. 184 x € 90,00/mq. = € 16.560,00

€. (16.560,00 x 0,90) = €. 14.904,00

Quindi: **LOTTO N. 3 - Valore mercato = € 14.904,00**

il valore relativo alla quota di proprietà della ditta esecutata, come indicato dal pignoramento e nelle documentazioni-certificazioni notarili agli atti del procedimento in oggetto, è pari a:

- LOTTO 3: Immobile 6	omissis (1/3)	€. 14.904,00 x 1/3 =	€. 4.968,00
----------------------------------	---------------	----------------------	-------------

IMMOBILE 7 (terreno): foglio 122; p.lla 431: mq. 38 € 10.000,00

€. (10.000,00 x 0,90) = €. 9.000,00

Quindi: **LOTTO N. 4 - Valore mercato = € 9.000,00**

il valore relativo alla quota di proprietà della ditta esecutata, come indicato dal pignoramento e nelle documentazioni-certificazioni notarili agli atti del procedimento in oggetto, è pari a:

- LOTTO 4: Immobile 7	omissis (2/9)	€. 9.000,00 x 2/9 =	€. 2.000,00
	omissis (2/9)	€. 9.000,00 x 2/9 =	€. 2.000,00
	omissis (2/9)	€. 9.000,00 x 2/9 =	€. 2.000,00

RIEPILOGO VALORI DI MERCATO DEI SINGOLI LOTTI

compreso di adeguamenti e correzioni di stima

LOTTO N. 1: (fabbricato + aree urbane) Immobile 1: foglio 87; p.lla 517, sub. 9-10-11 Immobile 2: foglio 87; p.lla 1128 Immobile 3: foglio 87; p.lla 1132	€. 2.062.800,00
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------

LOTTO N. 2: (terreni) Immobile 4: foglio 102; p.lla 702 Immobile 5: foglio 102; p.lla 703	€. 258.000,00
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

LOTTO N. 3: (terreno) Immobile 6: foglio 85; p.lla 212	€. 14.904,00
------------------------------------------------------------------	--------------

LOTTO N. 4: (terreno)	
------------------------------	--

Immobile 7: foglio 122; p.lla 431	€. 9.000,00
------------------------------------------	--------------------

- Quesito n° 10 -

“lo stato degli impianti, posti al servizio dell’edificio, collocati all’interno dello stabile stesso; in particolare, la loro conformità all’esatta osservanza delle disposizioni contenute nel D.M. 22/01/2008 n. 37”;

Si fa riferimento all’unico immobile che risulta dotato di impianti tecnologici ovvero l’Immobile **1** (fabbricato residenziale). Tale Immobile è dotato di impianto telefonico, video-citofonico, elettrico, idrico-sanitario, raffrescamento, termico di tipo autonomo con una centrale termica, alimentata a gas metano ed avente una potenza termica tale da soddisfare le esigenze dell’intero fabbricato. La centrale termica è ubicata al piano interrato del fabbricato, all’interno di locale dedicato a tale destinazione, accessibile dall’esterno del fabbricato. La centrale termica e pertanto l’impianto di riscaldamento è dotata di libretto di manutenzione con allegati i rapporti di controllo di efficienza energetica a firma di ditta qualificata.

Gli impianti citati risultano funzionanti e dotati di documentazioni e/o certificazioni di conformità delle quali la parte eseguita fornisce informazioni per la centrale termica, come anzidetto.

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, depositandola con procedura informatica insieme agli allegati.

Il C.T.U.
arch. Gabriele Caimano
