

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Esecuzione Immobiliare**



## PREMESSA

Il giorno 25 del mese di settembre 2023 (25/09/2023),  
il sottoscritto

nominava

il quale in data 28/09/2023 accettava, la nomina di C.T.U. per la stima dei beni relativi all'esecuzione immobiliare Venivano indicati i quesiti e concesso il termine sino a 90 giorni dopo l'accettazione dell'incarico, ovvero fino al 27/12/2023, per il deposito della relazione, nonché per l'invio delle copie alle parti. In seguito alla richiesta di una proroga, venivano concessi ulteriori 90 giorni per il deposito della relazione, nonché per l'invio delle copie alle parti, ovvero fino al 26/03/2024 e l'udienza di vendita slittava al 04/04/2024 alle ore 9:50. In seguito alla richiesta di una 2^ proroga, venivano concessi ulteriori 45 giorni per il deposito della relazione, nonché per l'invio delle copie alle parti, ovvero fino al 10/05/2024 e l'udienza di vendita slittava al 13/06/2024 alle ore 9:50.

## CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

- Il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.
- La certificazione notarile sostituiva risale ad atti di acquisto derivati od originari trascritti in data antecedente di almeno 20 anni dalla data di trascrizione del pignoramento.
- Il creditore precedente, non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, che sono stati richiesti dal sottoscritto CTU in data 19/02/2024 ed ottenuti in data 28/02/2024.

## INIZIO E SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

il sottoscritto [REDACTED] ha svolto le seguenti attività:

**In data 17-18/10/2023** procedeva ad acquisire la documentazione presente nel fascicolo telematico e allo studio della stessa. Dopo un'attenta verifica documentale preliminare, ha riscontrato che gli immobili inseriti nella procedura (atto di precetto / pignoramento / istanza di vendita) tutti ubicati nel Comune di [REDACTED] venivano descritti catastalmente come segue:



[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

**In data 15/11/2023**, concludeva le verifiche di cui sopra e tutto quanto veniva puntualmente e immediatamente segnalato al custode e alla parte procedente, mediante email dettagliata.

**In data 16/11/2023**, dopo accordi (precedenti al 15/11/2023) con il custode, ha dato inizio alle operazioni peritali ed effettuato i rilievi in sito degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. In seguito ai rilievi, è stato possibile svolgere le verifiche di conformità catastale, da cui sono emerse varie incongruenze e difformità, da approfondire anche a livello edilizio/urbanistico, ma che fin da subito, in allineamento a quanto richiesto nel punto 6) del quesito del GE (*provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione*), hanno determinato l'obbligo di procedere con l'aggiornamento delle planimetrie catastali dei vari fabbricati inseriti e/o da inserire nella procedura.

Dalle verifiche di conformità effettuate, si è riscontrato che gli aspetti da approfondire della sanatoria edilizia, necessitavano del contributo di una figura ausiliaria, ovvero di un ingegnere, individuato dal sottoscritto CTU, [REDAZIONE]

[REDAZIONE]

si trattava e trattasi di difformità che insistono anche sulle strutture dei fabbricati.

**In data 06/12/2023**, vista la quantità e la complessità delle competenze svolte e ancora da svolgere, ed ottenere i necessari chiarimenti e autorizzazioni in merito alla corretta identificazione catastale degli immobili inseriti nella procedura ed in merito alla possibilità di ricorrere alla figura ausiliaria [REDAZIONE] inviava istanza al [REDAZIONE] con richiesta di una proroga, per il deposito dell'elaborato peritale. In merito ai chiarimenti e all'autorizzazione di avvalersi dell'ausiliario, il GE confermava quanto sopra espresso, mentre per il deposito dell'elaborato peritale, concedeva una **proroga fino al 26/03/2024**.

**In data 26/01/2024**, effettuava richiesta di accesso agli atti presso il Comune di [REDAZIONE] per acquisire la documentazione utile per le verifiche di conformità edilizia/urbanistica; la documentazione è stata ottenuta in data 16/02/2024.



**In data 26/01/2024**, effettuava richiesta presso il Comune di [REDACTED] per ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica dei Terreni (CDU); la documentazione è stata ottenuta in data 28/02/2024.

**In data 19/02/2024**, effettuava richiesta presso il Comune di [REDACTED] per ottenere la certificazione dello stato civile dei soggetti esegutati; la documentazione richiesta è stata ottenuta in data 28/02/2024.

**In data 14/02/2024**, effettuava richiesta presso il Comune di [REDACTED] per ottenere copia dell'estratto di atto di matrimonio, fra i [REDACTED] entrambi esegutati e coniugati in regime di comunione dei beni; la documentazione richiesta è stata ottenuta in data 15/02/2024.

**In data 14/02/2024**, ha richiesto ai soggetti esegutati di fornirgli copia conforme dei contratti di affitto registrati ed in essere da data antecedente il pignoramento; la richiesta evasa in data 26/02/2024 ha avuto riscontro positivo ed ha prodotto dei contratti di locazione, tutti stipulati in data 01/05/2017 fra i vari soggetti esegutati ed a favore della [REDACTED] Per il dettaglio si rimanda all'apposita sezione;

**In data 22/02/2024**, trasmetteva all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Pesaro, la pratica di Tipo mappale, approvata con Protocollo n. [REDACTED] per l'aggiornamento delle aree di sedime del fabbricato di cui al [REDACTED]

**In data 26/02/2024**, trasmetteva all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Pesaro, la pratica di variazione catastale, approvata con Protocollo n. [REDACTED] per la soppressione della planimetria catastale del fabbricato di cui al [REDACTED] in quanto unità collabente. In seguito alla variazione, il fabbricato è ora distinto al

**In data 04/03/2024**, trasmetteva all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Pesaro, la pratica di variazione catastale, approvata con Protocollo n. [REDACTED] per l'aggiornamento della planimetria catastale del fabbricato di cui al [REDACTED] ora in seguito alla variazione, con identificativo catastale invariato.

**In data 21/03/2024**, poiché fino a tal giorno, l'Ufficio Sismico Regione Marche (Ex Genio Civile) non aveva ancora consegnato all'ing. [REDACTED] la documentazione per la quale aveva effettuato formale richiesta di accesso ed estrazione copia, rispettivamente in data 04/02/2024 ed in data 15/02/2024 e poiché in assenza di tale documentazione, non c'erano più i tempi tecnici per poter procedere nel rispetto delle tempistiche previste, inviava istanza al [REDACTED] con richiesta di una 2<sup>a</sup> proroga di giorni 45, per il deposito dell'elaborato peritale. La richiesta veniva accolta dal GE che concedeva una **proroga fino al 10/05/2024**.

**A supporto di quanto sopra si producono i seguenti allegati:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



**1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE, 2) SOMMARIA DESCRIZIONE, 2bis) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA, 3) ANNO DI COSTRUZIONE, 4) TITOLI ABILITATIVI, 5) CDU, 6) PLANIMETRIE CATASTALI, 7) QUOTE DI PROPRIETÀ**

Per i beni oggetto di stima, si è ritenuto corretto formare n. 3 lotti di vendita, corrispondenti alle 3 unità negoziali come già suddivise dalla procedura.

Gli immobili oggetto di stima, si trovano nel Comune di [REDACTED] come da visura presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pesaro e Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio (Catasto), risultano intestati ai soggetti eseguiti come segue:

**UNITÀ NEGOZIALE 1 - (Lotto 1)**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- ✓ **Fabbricato per usi agricoli** sito in Comune di [REDACTED] costituito da un magazzino ad uso ricovero attrezzi agricoli al piano terra con annesso scoperto.

**Identificazione catastale:**

Identificato in N.C.E.U. del Comune di [REDACTED] come segue:

[REDACTED] (piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 100, superficie catastale mq. 168, R.C. euro 185,92), edificato su terreno di cui al [REDACTED] di catastali mq. 741, pratica di variazione Protocollo n. [REDACTED] per l'aggiornamento dell'esatta rappresentazione grafica della planimetria catastale.

**Descrizione:**

*Trattasi di un capannone con strutture in c.a. e prefabbricate, di forma rettangolare e copertura a 2 falde, dalle dimensioni di massimo ingombro in pianta di mq. (11,00x10,00) = mq. 110,00 ed altezza interna variabile da ml. 4,20 (minima) a ml. 4,90 (massima) e ml. 3,50 (sotto trave). Edificato tra il 2001 e il 2002, con Concessione edilizia [REDACTED] e Certificato di collaudo statico finale [REDACTED] privo di finiture interne, verte in discreto stato di conservazione per l'uso previsto. Facilmente raggiungibile [REDACTED] mediante la viabilità locale. Confinante con stessa proprietà su più lati (Mappale 150), strada vicinale della Fonte, salvo altri.*

**Titoli edilizi – verifiche di conformità:**

*Dal confronto fra stato di fatto rilevato in sito ed elaborati grafici di cui alla Concessione edilizia [REDACTED] sono state riscontrate delle difformità. Lo stato di fatto è invece conforme al Progetto strutturale depositato presso gli Uffici Regione Marche Settore Rischio Sismico (ex Genio Civile) pratica n. [REDACTED]. Per tanto trattasi di opere realizzate in difformità dal titolo edilizio, per la mancata presentazione in Comune della "variante finale". Da quanto sopra si consegue anche che sono tutte risalenti all'epoca di costruzione (poiché il progetto strutturale corrisponde allo stato dei luoghi). Per la descrizione delle stesse, si rimanda alla relazione dell'ing. [REDACTED] parte integrante della presente.*



*In questa sede si riassumono i costi complessivi, per il conseguimento del titolo in sanatoria e le oblazioni da corrispondere al Comune di ██████████, come segue:*

Competenze tecniche ed oneri di legge, per redazione di Pratica edilizia volta ad ottenere il titolo in sanatoria ai sensi dell'art. 8 c. 3 della LR Marche n. 17/2015 e smi e dell'art. 37 del DPR 380/01 e smi.	€ 3.843,00
Competenze tecniche ed oneri di legge, per redazione dell'asseverazione per interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e relativi allegati.	€ 728,00
Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 37, c. 4, del DPR 380/01 e smi., prevista da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00, da corrispondere al Comune di ██████████.	€ 516,00
Sommano costi per competenze tecniche, oneri di legge e sanzioni da versare al Comune	€ 5.087,00
<b>Importo che si arrotonda ad .....</b>	<b>€ 5.000,00</b>

- ✓ **Appezamento di terreno** adibito ad usi agricoli, sito in Comune di ██████████ della superficie complessiva di ettari otto, are cinquantatré e centiare cinquantaquattro (Ha. 8.53.54), per la cui destinazione urbanistica si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di ██████████ il 28/02/2024.

**Identificazione catastale:**

Identificato in C.T. del Comune di ██████████ come segue:

- ██████████ di Ha. 00.78.06;
- ██████████ di Ha. 00.21.73;
- ██████████ di Ha. 03.31.92;
- ██████████ di Ha. 01.19.48;
- ██████████ di Ha. 01.20.58;
- ██████████ di Ha. 00.17.87;
- ██████████ di Ha. 00.36.94;
- ██████████ di Ha. 00.02.25;
- ██████████ di Ha. 01.24.71;

R.D. Euro 185,86 e R.A. Euro 168,88.

**Descrizione:**

*Trattasi di terreno collinare, con pendenze non troppo accentuate, utilizzato per fini agricoli, prevalentemente a seminativo ed in parte a bosco; l'appezzamento è suddiviso in 2 corpi, quello principale è ubicato a ridosso del ██████████ e pertanto è facilmente raggiungibile dalla viabilità locale, mentre il mappale ██████████ di modeste dimensioni, adibito a bosco, risultando staccato dal corpo principale, risulta più difficilmente raggiungibile ed identificabile in loco.*



- ✓ **Appezamento di terreno** adibito ad usi agricoli, sito in Comune di [REDACTED] della superficie complessiva di ettari sette, are sessantaquattro e centiare sessantotto (Ha. 7.64.68), per la cui destinazione urbanistica si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di [REDACTED] il 28/02/2024.

**Identificazione catastale:**

Identificato in C.T. del Comune di [REDACTED] come segue:

- [REDACTED] di Ha. 00.47.17;
- [REDACTED] di Ha. 00.05.60;
- [REDACTED] di Ha. 02.26.28;
- [REDACTED] di Ha. 00.40.80;
- [REDACTED] di Ha. 00.24.70;
- [REDACTED] di Ha. 00.24.50;
- [REDACTED] di Ha. 00.68.49;
- [REDACTED] di Ha. 00.00.70;
- [REDACTED] di Ha. 00.82.00;
- [REDACTED] di Ha. 00.03.00;
- [REDACTED] di Ha. 01.35.36;
- [REDACTED] di Ha. 00.33.20;
- [REDACTED] di Ha. 00.72.88;

R.D. Euro 217,70 e R.A. Euro 218,64.

**Descrizione:**

*Trattasi di terreno collinare, con pendenze non troppo accentuate, utilizzato per fini agricoli, prevalentemente a seminativo ed in parte a bosco; l'appezzamento pur essendo un corpo unico, è attraversato dalla strada vicinale (molto dissestata) di collegamento con la viabilità locale, [REDACTED] che mette in collegamento la stessa con il piccolo borgo [REDACTED]. Per le condizioni di dissesto della strada vicinale, l'appezzamento non è facilmente raggiungibile dalla viabilità locale. Con esposizione prevalente ad Est / Sud-Est.*



## **UNITÀ NEGOZIALE 2 - (Lotto 2)**

- ✓ **Fabbricato a) Capannone per usi agricoli** sito in Comune di [REDACTED] costituito da uno stallone ed una concimaia interrata, con annesso scoperto.

### **Identificazione catastale:**

Identificato in N.C.E.U. del Comune di [REDACTED] come segue:

- [REDACTED] (piano S1-T, categoria D/10, R.C. euro 542,00), edificato su terreno di cui al [REDACTED] (ex mappale [REDACTED] - tipo di frazionamento e mappale n. [REDACTED] [REDACTED] di catastali mq. 1.732, pratica di costituzione Protocollo n.

### **Descrizione:**

*Trattasi di un capannone per allevamento di capi bovini con strutture in c.a. e prefabbricate, di forma rettangolare e copertura a 2 falde, dalle dimensioni di massimo ingombro in pianta di mq. (20,30x13,00) = mq. 263,90 ed altezza interna variabile da ml. 4,64 (minima) a ml. 5,39 (massima). Fanno inoltre parte del complesso, una concimaia interrata e vasche per la raccolta delle urine a servizio della stalla e n. 3 silos. Il tutto edificato tra il 2005 e il 2006, con Permesso di Costruire n. [REDACTED] e Certificato di collaudo statico finale del [REDACTED] (stallone), Permesso di Costruire n. [REDACTED] e Certificato di collaudo statico finale del [REDACTED] (concimaia) e DIA n. [REDACTED] (silos) oltre a DIA n. [REDACTED] per la realizzazione di una recinzione. Lo stallone, dato l'uso si presenta privo di finiture ma verte in ottimo stato di conservazione. Per le condizioni di dissesto della strada vicinale, il complesso non è facilmente raggiungibile dalla viabilità locale.*

*Confinante con stessa proprietà su tutti i lati*

### **Titoli edilizi – verifiche di conformità:**

*Dal confronto fra stato di fatto rilevato in sito ed elaborati grafici di cui al Permesso di Costruire n. [REDACTED] (stallone), Permesso di Costruire n. [REDACTED] (concimaia) e DIA n. [REDACTED] (silos) oltre a DIA n. [REDACTED] è stata riscontrata la sostanziale conformità, anche in virtù del fatto che detti immobili sono stati realizzati mediante finanziamenti pubblici relativi al piano di sviluppo rurale.*

- ✓ **Fabbricato b) Unità collabente (F/2)** sita in Comune di [REDACTED] [REDACTED] ex fabbricato urbano con annesso scoperto esclusivo e già fabbricato rurale a servizio del fondo.

### **Identificazione catastale:**

Identificato in N.C.E.U. del Comune di [REDACTED] come segue:

- [REDACTED] (categoria F/2), edificato su terreno di cui al [REDACTED] di catastali mq. 346 e pratica di variazione Protocollo [REDACTED] per soppressione della planimetria catastale, causa modifica della destinazione da fabbricato urbano ad unità collabente.





**Descrizione:**

*Trattasi di immobile che per lo stato di conservazione in cui verte, non può più essere utilizzato/abitato, a causa di evidenti problemi strutturali, impiantistici ecc. Per detto immobile la cui epoca di costruzione è certamente antecedente al 1967, sono state reperite la Concessione Edilizia [REDACTED] e la Concessione Edilizia [REDACTED] [REDACTED] per lavori di straordinaria manutenzione da eseguire sullo stesso, probabilmente mai eseguiti o eseguiti solo parzialmente. Per le stesse condizioni viste per lo stallone, di dissesto della stessa strada vicinale, in quanto l'immobile è collocato in zona limitrofa allo stallone, non è facilmente raggiungibile dalla viabilità locale.*

*Confinante con stessa proprietà su più lati [REDACTED] per la restante parte del fabbricato già unità collabente F/2.*

**Titoli edilizi – verifiche di conformità:**

*Poiché l'immobile è pericolante e pressoché inaccessibile, non è stato possibile verificare la conformità edilizia dello stato dei luoghi interno, rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali dei titoli edilizi di cui alla Concessione Edilizia [REDACTED] e alla Concessione Edilizia [REDACTED]. Tuttavia per quello che è stato possibile accertare dall'esterno, sono state riscontrate delle notevoli incongruenze, delle quali la principale consiste nella mancanza (presumibilmente per crollo) della porzione di fabbricato adibita ad autorimessa, motivo per cui si è resa necessaria la pratica catastale di Tipo mappale, approvata con Protocollo n. [REDACTED] per l'aggiornamento delle aree di sedime dello stesso fabbricato di cui al [REDACTED]. Oltre a quanto sopra, nella relazione dell'ing. [REDACTED] parte integrante della presente, vengono inoltre descritte le condizioni del fabbricato per cui si è resa necessaria anche la pratica di variazione catastale Protocollo n. [REDACTED] per soppressione della planimetria catastale, causa modifica della destinazione da fabbricato urbano ad unità collabente. Dai rilievi svolti, anche se non vi è corrispondenza fra stato di fatto e quanto rappresentato nei titoli edilizi di cui sopra, si ritiene di soprassedere e non necessario procedere con una pratica di sanatoria, in quanto trattasi di unità collabente e la non corrispondenza è dovuta a crolli parziali e ad opere mai eseguite in adempimento di titoli edilizi e progetti troppo recenti rispetto alla data reale in cui la consistenza del fabbricato (aree di sedime, altezze e volumi) è stata originariamente realizzata. Per quanto riguarda la legittimità dello stato di fatto, trattandosi di un fabbricato nato come fabbricato rurale è facilmente dimostrabile che quanto presente (rimasto) in sito, sia antecedente al 1967.*

*In questa sede si riassumono i costi per le competenze tecniche e relativi oneri per la redazione di una relazione di inagibilità e per le ricerche storiche da effettuare per l'acquisizione di documentazione ed elementi a dimostrazione e asseverazione della legittimità edilizia dell'immobile realizzato in data antecedente al 1967, come segue:*

<b>Competenze tecniche ed oneri di legge, per ricerche storiche volte l'acquisizione di documentazione ed elementi a dimostrazione e asseverazione della legittimità edilizia dell'immobile realizzato in data antecedente al 1967</b>	<b>€ 1.281,00</b>
<b>Competenze tecniche ed oneri di legge, per redazione relazione di inagibilità ai fini sismici e relativi allegati.</b>	<b>€ 728,00</b>
<b>Sommano costi per competenze tecniche ed oneri di legge</b>	<b>€ 2.009,00</b>
<b>Importo che si arrotonda ad .....</b>	<b>€ 2.000,00</b>



- ✓ **Appezamento di terreno** adibito ad usi agricoli, sito in Comune di [REDACTED] della superficie complessiva di ettari sei, are trentacinque e centiare ventiquattro (Ha. 6.35.24), per la cui destinazione urbanistica si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di [REDACTED] il 28/02/2024.

**Identificazione catastale:**

Identificato in C.T. del Comune di [REDACTED] come segue:

- [REDACTED] di Ha. 03.42.26
  
- [REDACTED] di Ha. 00.78.70;
- [REDACTED] di Ha. 01.66.80;
- [REDACTED] di Ha. 00.13.50;
- [REDACTED] di Ha. 00.33.98;

R.D. Euro 190,39 e R.A. Euro 180,90.

**Descrizione:**

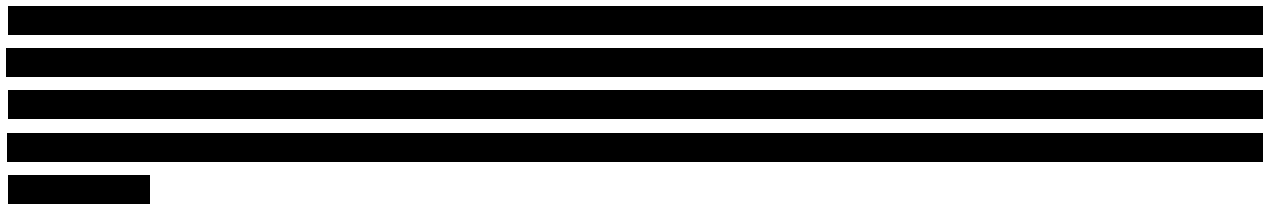
*Trattasi di terreno collinare, con pendenze non troppo accentuate, utilizzato per fini agricoli, prevalentemente a seminativo e seminativo arboreo ed in parte a prato e pascolo; l'appezzamento che con gli immobili dei punti precedenti fa corpo unico, è servito dalla strada vicinale (molto dissestata) di collegamento con la viabilità locale, [REDACTED]*

*[REDACTED] Per le condizioni di dissesto della strada vicinale, l'appezzamento non è facilmente raggiungibile dalla viabilità locale. Con esposizione prevalente ad Est / Sud-Est.*

*Confinante con stessa proprietà  
fosso, salvo altri.*



### **UNITÀ NEGOZIALE 3 - (Lotto 3)**



- ✓ **Fabbricati per usi agricoli** sito in Comune di [redacted] costituiti da un magazzino ad uso ricovero attrezzi agricoli, ripostiglio, pollaio, porcilaia al piano terra e seminterrato con annesso scoperto.

#### **Identificazione catastale:**

Identificato in N.C.E.U. del Comune di [redacted] come segue:

- [redacted] (piano S1-T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 117, superficie catastale mq. 164, R.C. euro 151,06), edificato su terreno di cui al

#### **Descrizione:**

*Trattasi di un complesso di fabbricati pertinenziali, con strutture precarie/leggere, costituite da murature in mattoni forati e lamiere, tutti con tetto ad una falda in lamiera o materiali simili, con ogni probabilità realizzati in data antecedente al 1967 e per i quali non risultano dei titoli edilizi.*

*Il deposito attrezzi al piano terra ha dalle dimensioni di massimo ingombro in pianta di mq. (6,60x5,40) = mq. 35,64 ed altezza interna variabile da ml. 2,20 (minima) a ml. 2,75 (massima); la porzione di deposito attrezzi al piano primo sotto strada, di pari ingombro in pianta (rispetto al piano terra) ha un'altezza interna pari a ml. 2,00. Il fabbricato adiacente al piano terra, costituito per metà da un ripostiglio e per l'altra metà dalla porcilaia, ha delle dimensioni di massimo ingombro in pianta di mq. (6,35x3,30) = mq. 20,96 ed altezze interne variabili da ml. 1,95 (minima) a ml. 2,20 (massima); il pollaio ha una superficie in pianta di mq. 6,05 e altezza media pari a ml. 1,75. La rimessa attrezzi al piano primo sotto strada ha dalle dimensioni di massimo ingombro in pianta di mq. (6,10x5,30) = mq. 32,33 ed altezza interna variabile sotto trave da ml. 3,00 (minima) a ml. 3,30 (massima).*

*Confinante con stessa proprietà su tutti i lati*

#### **Titoli edilizi – verifiche di conformità:**

*In merito alla legittimità e conformità edilizia degli immobili, la planimetria catastale di primo impianto, è piuttosto recente e risale al 2011, ma rappresenta l'unico documento a supporto e dimostrazione della legittimità e conformità di detti fabbricati.*

*In sito oltre a quelle sopra menzionate, sono inoltre presenti ulteriori porzioni di strutture precarie, non risultanti nella planimetria catastale e per le quali sarà necessaria la riconduzione in pristino, come meglio descritto nella relazione dell'ing. parte integrante della presente.*

**I costi per la riconduzione in pristino, comprensivi di rimozioni e smaltimento si stimano ed arrotondano pari ad .....**

**€ 3.000,00**



- ✓ **Appezamento di terreno** adibito ad usi agricoli, sito in Comune di [REDACTED] della superficie complessiva di ettari due, are novantanove e centiare ottantasei (Ha. 2.99.86), per la cui destinazione urbanistica si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di [REDACTED] il 28/02/2024.

**Identificazione catastale:**

Identificato in C.T. del Comune di [REDACTED] come segue:

- [REDACTED] di Ha. 02.16.33
  
- [REDACTED] di Ha. 00.55.67;
- [REDACTED] di Ha. 00.06.88;
- [REDACTED] di Ha. 00.11.10;
- [REDACTED] di Ha. 00.09.88;

R.D. Euro 82,53 e R.A. Euro 79,52.

**Descrizione:**

*Trattasi di terreno collinare, con pendenze non troppo accentuate, utilizzato per fini agricoli, prevalentemente a seminativo arboreo; l'appezzamento che con gli immobili del punto precedente fa corpo unico, è esposto prevalente a Sud [REDACTED]*

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

All'attualità, non trattandosi di immobili con destinazione abitativa, non sono applicabili le agevolazioni ai fini IVA di cui all'art. 10 D.P.R. 633/72.

I beni oggetto di stima, per quanto riguarda l'unità negoziale n. 2 ed in particolare lo stallone e relativi annessi di cui al [REDACTED] sono stati realizzati mediante finanziamenti pubblici relativi al piano di sviluppo rurale.

**A supporto di quanto sopra si producono i seguenti allegati:**



**8) PROVENIENZA DEI BENI, FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI, 11) STATO DI POSSESSO, LOCAZIONI E SPESE CONDOMINIALI, FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dalle indagini effettuate, ad oggi, sugli immobili oggetto di stima risultano varie formalità, vincoli ed oneri, il tutto come riassunto nella Certificazione notarile sostitutiva delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, che il creditore precedente ha provveduto a depositare nella procedura.

**Provenienza, Formalità pregiudizievoli, OPPONIBILI E NON OPPONIBILI ai futuri acquirenti:**

**UNITÀ NEGOZIALE 1 - (Lotto 1)**

[REDACTED]

*Per le formalità, vincoli ed oneri opponibili e non opponibili ai futuri acquirenti si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva.*

**UNITÀ NEGOZIALE 2 - (Lotto 2)**

[REDACTED]

*Per le formalità, vincoli ed oneri opponibili e non opponibili ai futuri acquirenti si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva.*

**UNITÀ NEGOZIALE 3 - (Lotto 3)**

[REDACTED]

*Per le formalità, vincoli ed oneri opponibili e non opponibili ai futuri acquirenti si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva.*

**Formalità pregiudizievoli, OPPONIBILI ai futuri acquirenti (Stato di possesso e locazione):**

**Lotti 1 - 2 - 3**

Per i Lotti 1, 2 e 3, fra le formalità opponibili ai futuri acquirenti, risultano i contratti di locazione stipulati dai soggetti eseguiti in data antecedente a quella del pignoramento, il tutto come da riepilogo seguente:



RIEPILOGO dei contratti di locazione in essere OPPONIBILI all'acquirente								
Proprietario	Tipologia	Foglio	Mapp.	Sub.	Affittuario	Contratto	Scadenza	
<b>UNITÀ NEGOZIALE 1</b> <b>(Lotto 1)</b> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Fabbricato					Contratto di locazione di anni 30 stipulato il 01.05.2017  Importo locazione ANNUALE € 1.100,00 <b>TOTALE € 33.000,00</b>	10/11/2047	
	Terreno							
	Terreno							
	Terreno							
	Terreno							
	Terreno							
	Terreno							
	Terreno							
	Terreno							
	Terreno							
	Terreno							
	Terreno							
	Terreno							
	Terreno							
	Terreno							
	Terreno							
	porzioni di proprietà escluse dal pignoramento	Terreno						
		Terreno						
Terreno								
<b>UNITÀ NEGOZIALE 2</b> <b>(Lotto 2)</b>	Fabbricato					Contratto di locazione di anni 30 stipulato il 01.05.2017  Importo locazione ANNUALE € 600,00 <b>TOTALE € 18.000,00</b>	10/11/2047	
	Fabbricato							
	Terreno							
	Terreno							
	Terreno							
	Terreno							
	Terreno							
<b>UNITÀ NEGOZIALE 3</b> <b>(Lotto 3)</b> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Fabbricato					Contratto di locazione di anni 30 stipulato il 01.05.2017  Importo locazione ANNUALE € 100,00 <b>TOTALE € 3.000,00</b>	10/11/2047	
	Terreno							
	Terreno							
	Terreno							
	Terreno							
	Terreno							
porzioni di proprietà escluse dal pignoramento	Fabbricato							
	Fabbricato							
	Fabbricato							



Per quanto concerne i titoli PAC, si precisa che gli stessi sono stati ceduti [REDACTED]  
[REDACTED]  
mediante scrittura privata del [REDACTED] (pertanto in data antecedente il pignoramento) registrata presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio di Urbino, in data [REDACTED] al numero [REDACTED]

**A supporto di quanto sopra si producono i seguenti allegati:**

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



## 9) STIMA COMMERCIALE DEI BENI PIGNORATI

Il criterio di stima ritenuto più idoneo e corretto, è quello del più probabile valore di mercato, rilevato dall'andamento delle compravendite nelle stesse zona di immobili con caratteristiche analoghe, per posizione e tipologia.

I beni oggetto di valutazione sono composti da terreni agricoli, fabbricati rurali con fini strumentali per l'agricoltura (stallone ed annessi) e fabbricati pertinenziali (magazzini, ricovero attrezzi, ripostigli, porcilaia, pollaio ecc..) della residenza rurale, sempre finalizzati all'attività agricola.

Fa inoltre parte dei beni oggetto di stima un fabbricato originariamente adibito alla residenza rurale, oggi ormai pericolante e in stato di rovina, che non può più né essere impiegato per scopi abitativi, in quanto inagibile, né tantomeno generare reddito.






Per gli stessi è quindi piuttosto complicato ed improbabile avere a disposizione molte informazioni di mercato di beni potenzialmente comparabili.

Per quanto sopra, il valore a mq dei fabbricati, verrà determinato in base ai valori risultanti dalle Tabelle O.M.I. dell' Agenzia del Territorio, mediando tale valore con i prezzi di compravendite recenti di beni simili, ovvero gli stessi prezzi dichiarati nei precedenti atti di acquisto per gli stessi immobili, riportati all'attualità ed applicati i giusti coefficienti di ragguaglio in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche attuali.

**Tutto ciò premesso e considerato, sentiti gli operatori del mercato immobiliare, in merito all'andamento del mercato, considerata la vetustà, il grado di manutenzione e la tipologia di beni similari e comparabili, si è stimato il valore di mercato di 1 mq di superficie commerciale dei fabbricati principali per usi agricoli, ovvero dei fabbricati e/o capannoni, in buono stato di manutenzione, con altezze interne maggiori di ml. 3,00 pari ad €/mq 300,00.**

Per quanto riguarda i terreni, prendendo in esame terreni collinari della zona per usi agricoli, si è stimato il valore variabile di mercato di 1 mq di superficie catastale, da un minimo di €/mq 1,20 ad un massimo di €/mq 1,50.

Al fine di determinare la superficie commerciale del complesso immobiliare, si procede al ragguaglio delle superfici reali lorde, seguendo i coefficienti indicati, in funzione della destinazione d'uso, così come comunemente adottati:

	Fabbricati principali per usi agricoli (CAPANNONI con h > Ml. 3,00)	1,00
	Ripostigli e ricovero attrezzi	0,40
	Unità collabenti, strutture precarie, porcilaia, pollai ecc.	0,25
	SCOPERTO ESCLUSIVO (fino al concorrere della superficie di sedime)	0,10
	SCOPERTO ESCLUSIVO (oltre la superficie di sedime)	0,02

Pertanto, procedendo a determinare il valore del compendio secondo il calcolo delle superfici, al lordo dei muri perimetrali ed in mezzeria di quelli di confine si ha:





## **UNITÀ NEGOZIALE 1 - (Lotto 1)**

- ✓ **Fabbricato per usi agricoli** sito in Comune di [REDACTED] costituito da un magazzino ad uso ricovero attrezzi agricoli al piano terra con annesso scoperto. Identificato in N.C.E.U. del Comune di [REDACTED] come segue:

**Valore di 1 mq di superficie commerciale = €/mq 300,00**

DESCRIZIONE	Superficie Mq. lordi	COEFF. di ragguaglio	Superficie ragguagliata mq.	Superficie commerciale mq.
CAPANNONE con h > MI. 3,00	110,00	1,00	110,00	
SCOPERTO (fino a mq. 110,00)	110,00	0,10	11,00	
SCOPERTO (oltre mq. 110,00)	521,00	0,02	10,42	
<b>SOMMANO MQ.</b>				<b>131,42</b>

PREZZO MEDIO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE STIMATO
€/MQ. 300,00	MQ. 131,42	€ 39.426,00
Arrotondati ad		€ 40.000,00
A detrarre i costi per la sanatoria		€ 5.000,00
<b>Valore finale di mercato dei FABBRICATI arrotondato ad</b>		<b>€ 35.000,00</b>

- ✓ **Appezamento di terreno** adibito ad usi agricoli, sito in Comune di [REDACTED] della superficie complessiva di ettari otto, are cinquantatré e centiare cinquantaquattro (Ha. 8.53.54), per la cui destinazione urbanistica si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di [REDACTED] il 28/02/2024. Identificato in C.T. del Comune di [REDACTED] come segue:

**Valore di 1 mq di superficie catastale = €/mq 1,30**

PREZZO MEDIO	SUPERFICIE CATASTALE	VALORE STIMATO
€/MQ. 1,30	MQ. 85.354	€ 110.960,20
<b>Valore finale di mercato dei TERRENI arrotondato ad</b>		<b>€ 111.000,00</b>

- ✓ **Appezamento di terreno** adibito ad usi agricoli, sito in Comune di [REDACTED] della superficie complessiva di ettari sette, are sessantaquattro e centiare sessantotto (Ha. 7.64.68), per la cui destinazione urbanistica si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di [REDACTED] il 28/02/2024. Identificato in C.T. del Comune di [REDACTED] come segue:

**Valore di 1 mq di superficie catastale = €/mq 1,20**



<b>PREZZO MEDIO</b>	<b>SUPERFICIE CATASTALE</b>	<b>VALORE STIMATO</b>
€/MQ. 1,20	MQ. 76.468	€ 91.761,80
<b>Valore finale di mercato dei TERRENI arrotondato ad</b>		<b>€ 92.000,00</b>

### **Riepilogo LOTTO 1**

<b>Valore di mercato dei FABBRICATI</b>	<b>€ 35.000,00</b>
<b>Valore di mercato dei TERRENI</b>	<b>€ 203.000,00</b>
<b>Valore complessivo di mercato – LOTTO 1</b>	<b>€ 238.000,00</b>



## **UNITÀ NEGOZIALE 2 - (Lotto 2)**

- ✓ **Fabbricato a) Capannone per usi agricoli** sito in Comune di [REDACTED] costituito da uno stallone ed una concimaia interrata, con annesso scoperto. Identificato in N.C.E.U. del Comune di [REDACTED] come segue:

**Valore di 1 mq di superficie commerciale = €/mq 300,00**

DESCRIZIONE	Superficie Mq. lordi	COEFF. di ragguglio	Superficie raggugliata mq.	Superficie commerciale mq.
CAPANNONE con h > MI. 3,00	263,90	1,00	263,90	
SCOPERTO (Comprende paddoc esterni, piazzale in battuto di cemento e concimaia interrata)	430,00	0,10	43,00	
SCOPERTO (oltre le aree di sedime e le superfici pavimentate)	1.038,10	0,02	20,76	
<b>SOMMANO MQ.</b>				<b>327,66</b>

PREZZO MEDIO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE STIMATO
€/MQ. 300,00	MQ. 327,66	€ 98.298,00
<b>Valore finale di mercato dei FABBRICATI arrotondato ad</b>		<b>€ 98.000,00</b>

- ✓ **Fabbricato b) Unità collabente (F/2)** sita in Comune di [REDACTED] [REDACTED] ex fabbricato urbano con annesso scoperto esclusivo e già fabbricato rurale a servizio del fondo. Identificato in N.C.E.U. del Comune di [REDACTED] come segue:

**Valore di 1 mq di superficie commerciale = €/mq 300,00**

DESCRIZIONE	Superficie Mq. lordi	COEFF. di ragguglio	Superficie raggugliata mq.	Superficie commerciale mq.
UNITÀ COLLABENTE - P T	91,40	0,25	22,85	
UNITÀ COLLABENTE - P 1°	85,40	0,25	21,35	
UNITÀ COLLABENTE - P 2°	39,40	0,25	9,85	
SCOPERTO (fino a mq. 91,40)	91,40	0,10	9,14	
SCOPERTO (oltre mq. 91,40)	163,20	0,02	3,26	
<b>SOMMANO MQ.</b>				<b>66,45</b>

PREZZO MEDIO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE STIMATO
€/MQ. 300,00	MQ. 66,45	€ 19.935,00
Arrotondati ad		€ 20.000,00
A detrarre i costi per la sanatoria		€ 2.000,00
<b>Valore finale di mercato dei FABBRICATI arrotondato ad</b>		<b>€ 18.000,00</b>



- ✓ **Appezamento di terreno** adibito ad usi agricoli, sito in Comune di [REDACTED] della superficie complessiva di ettari sei, are trentacinque e centiare ventiquattro (Ha. 6.35.24), per la cui destinazione urbanistica si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di [REDACTED] il 28/02/2024.  
Identificato in C.T. del Comune di [REDACTED] come segue:

**Valore di 1 mq di superficie catastale = €/mq 1,20**

<b>PREZZO MEDIO</b>	<b>SUPERFICIE CATASTALE</b>	<b>VALORE STIMATO</b>
€/MQ. 1,20	MQ. 63.524	€ 76.228,80
<b>Valore finale di mercato dei TERRENI arrotondato ad</b>		<b>€ 77.000,00</b>

### **Riepilogo LOTTO 2**

<b>Valore di mercato dei FABBRICATI</b>	<b>€ 116.000,00</b>
<b>Valore di mercato dei TERRENI</b>	<b>€ 77.000,00</b>
<b>Valore complessivo di mercato – LOTTO 2</b>	<b>€ 193.000,00</b>



### **UNITÀ NEGOZIALE 3 - (Lotto 3)**

- ✓ **Fabbricati per usi agricoli** sito in Comune di [REDACTED] costituiti da un magazzino ad uso ricovero attrezzi agricoli, ripostiglio, pollaio, porcilaia al piano terra e seminterrato con annesso scoperto.

Identificato in N.C.E.U. del Comune di [REDACTED] come segue:

**Valore di 1 mq di superficie commerciale = €/mq 300,00**

DESCRIZIONE	Superficie Mq. lordi	COEFF. di ragguaglio	Superficie ragguagliata mq.	Superficie commerciale mq.
Deposito attrezzi h < Ml. 3,00 – P T	35,64	0,40	14,26	
Deposito attrezzi h < Ml. 3,00 – PS1	35,64	0,40	14,26	
Ripostiglio, porcilaia e pollaio – PT	27,01	0,25	6,75	
Struttura precaria – ricovero attrezzi	32,33	0,25	8,08	
SCOPERTO (fino a mq. 95,00)	94,98	0,10	9,50	
SCOPERTO (oltre mq. 95,00)	201,04	0,02	4,02	
<b>SOMMANO MQ.</b>				<b>56,87</b>

PREZZO MEDIO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE STIMATO
€/MQ. 300,00	MQ. 56,87	€ 17.061,00
Arrotondati ad		€ 17.000,00
A detrarre i costi per la sanatoria		€ 3.000,00
<b>Valore finale di mercato dei FABBRICATI arrotondato ad</b>		<b>€ 14.000,00</b>

- ✓ **Appezamento di terreno** adibito ad usi agricoli, sito in Comune di [REDACTED] della superficie complessiva di ettari due, are novantanove e centiare ottantasei (Ha. 2.99.86), per la cui destinazione urbanistica si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di [REDACTED] il 28/02/2024.

Identificato in C.T. del Comune di [REDACTED] come segue:

**Valore di 1 mq di superficie catastale = €/mq 1,50**

PREZZO MEDIO	SUPERFICIE CATASTALE	VALORE STIMATO
€/MQ. 1,50	MQ. 29.986	€ 44.979,00
<b>Valore finale di mercato dei TERRENI arrotondato ad</b>		<b>€ 45.000,00</b>

### **Riepilogo LOTTO 3**

<b>Valore di mercato dei FABBRICATI</b>	<b>€ 14.000,00</b>
<b>Valore di mercato dei TERRENI</b>	<b>€ 45.000,00</b>
<b>Riepilogo Valore complessivo di mercato – LOTTO 3</b>	<b>€ 59.000,00</b>



## Riepilogo GENERALE dei valori stimati

<b>Valore di mercato – LOTTI 1, 2 e 3</b>	<b>€ 490.000,00</b>
-------------------------------------------	---------------------

### 12) ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ

I beni oggetto di stima, per quello che è stato possibile accertare, non sono attualmente soggetti a procedura di esproprio per pubblica utilità.

### 13) PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

A supporto di quanto sopra si producono i seguenti allegati:

- 13.1.1) Lotto 1) Planimetria Superfici Lorde;
- 13.1.2) Lotto 1) Documentazione fotografica;
- 13.2.1) Lotto 2) Planimetrie Superfici Lorde;
- 13.2.2) Lotto 2) Documentazione fotografica;
- 13.3.1) Lotto 3) Planimetria Superfici Lorde;
- 13.3.2) Lotto 3) Documentazione fotografica.



## 14) DESCRIZIONE DEI LOTTI

<b>LOTTO 1</b>	<b>€ 238.000,00</b>
----------------	---------------------

- ✓ **Fabbricato per usi agricoli** sito in Comune di [REDACTED] costituito da un magazzino ad uso ricovero attrezzi agricoli al piano terra con annesso scoperto.

Identificato in N.C.E.U. del Comune di [REDACTED] come segue:

[REDACTED] (piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 100, superficie catastale mq. 168, R.C. euro 185,92).

<b>Conformità catastale</b>	<b>SI</b>	
<b>Conformità edilizia</b>	<b>NO</b>	
<b>Contratti di locazione in essere</b>	<b>SI</b>	
<b>Superficie Commerciale</b>		<b>Mq. 131,42</b>
<b>Costi stimati sanatorie</b>		<b>€ 5.000,00</b>
<b>Valore di Mercato stimato al netto dei costi delle sanatorie</b>		<b>€ 35.000,00</b>

- ✓ **Appezamento di terreno** adibito ad usi agricoli, sito in Comune di [REDACTED] della superficie complessiva di ettari otto, are cinquantatré e centiare cinquantaquattro (Ha. 8.53.54), per la cui destinazione urbanistica si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di [REDACTED] il 28/02/2024.

Identificato in C.T. del Comune di [REDACTED] come segue:

R.D. Euro 185,86 e R.A. Euro 168,88.

<b>Contratti di locazione in essere</b>	<b>SI</b>	
<b>Superficie catastale</b>		<b>Mq. 85.354</b>
<b>Valore di Mercato stimato</b>		<b>€ 111.000,00</b>

- ✓ **Appezamento di terreno** adibito ad usi agricoli, sito in Comune di [REDACTED] della superficie complessiva di ettari sette, are sessantaquattro e centiare sessantotto (Ha. 7.64.68), per la cui destinazione urbanistica si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di [REDACTED] il 28/02/2024.

Identificato in C.T. del Comune di [REDACTED] come segue:

R.D. Euro 217,70 e R.A. Euro 218,64.

<b>Contratti di locazione in essere</b>	<b>SI</b>	
<b>Superficie catastale</b>		<b>Mq. 76.468</b>
<b>Valore di Mercato stimato</b>		<b>€ 92.000,00</b>

**Riepilogo LOTTO 1**

<b>Valore di mercato FABBRICATI</b>	<b>€ 35.000,00</b>
<b>Valore di mercato TERRENI</b>	<b>€ 203.000,00</b>
<b>Riepilogo Valore di mercato – LOTTO 1</b>	<b>€ 238.000,00</b>



<b>LOTTO 2</b>	<b>€ 193.000,00</b>
----------------	---------------------

- ✓ **Fabbricato a) Capannone per usi agricoli** sito in Comune di [REDACTED] costituito da uno stallone ed una concimaia interrata, con annesso scoperto. Identificato in N.C.E.U. del Comune di [REDACTED] come segue:  
(piano S1-T, categoria D/10, R.C. euro 542,00)
- |                                         |           |                    |
|-----------------------------------------|-----------|--------------------|
| <b>Conformità catastale</b>             | <b>SI</b> |                    |
| <b>Conformità edilizia</b>              | <b>SI</b> |                    |
| <b>Contratti di locazione in essere</b> | <b>SI</b> |                    |
| <b>Superficie Commerciale</b>           |           | <b>Mq. 327,66</b>  |
| <b>Valore di Mercato stimato</b>        |           | <b>€ 98.000,00</b> |
- ✓ **Fabbricato b) Unità collabente (F/2)** sita in Comune di [REDACTED] ex fabbricato urbano con annesso scoperto esclusivo e già fabbricato rurale a servizio del fondo. Confinante con stessa proprietà su più lati [REDACTED] per la restante parte del fabbricato già unità collabente F/2. Identificato in N.C.E.U. del Comune di [REDACTED] come segue:  
(categoria F/2).
- |                                                                     |                       |                    |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| <b>Conformità catastale</b>                                         | <b>SI</b>             |                    |
| <b>Conformità edilizia</b>                                          | <b>(da accertare)</b> |                    |
| <b>Contratti di locazione in essere</b>                             | <b>SI</b>             |                    |
| <b>Superficie Commerciale</b>                                       |                       | <b>Mq. 66,45</b>   |
| <b>Costi stimati sanatorie</b>                                      |                       | <b>€ 2.000,00</b>  |
| <b>Valore di Mercato stimato al netto dei costi delle sanatorie</b> |                       | <b>€ 18.000,00</b> |
- ✓ **Appezamento di terreno** adibito ad usi agricoli, sito in Comune di [REDACTED] della superficie complessiva di ettari sei, are trentacinque e centiare ventiquattro (Ha. 6.35.24), per la cui destinazione urbanistica si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di [REDACTED] il 28/02/2024. Identificato in C.T. del Comune di [REDACTED] come segue:
- R.D. Euro 190,39 e R.A. Euro 180,90.
- |                                         |           |                    |
|-----------------------------------------|-----------|--------------------|
| <b>Contratti di locazione in essere</b> | <b>SI</b> |                    |
| <b>Superficie catastale</b>             |           | <b>Mq. 63.524</b>  |
| <b>Valore di Mercato stimato</b>        |           | <b>€ 77.000,00</b> |

### Riepilogo LOTTO 2

<b>Valore di mercato FABBRICATI</b>	<b>€ 116.000,00</b>
<b>Valore di mercato TERRENI</b>	<b>€ 77.000,00</b>
<b>Valore di mercato – LOTTO 2</b>	<b>€ 193.000,00</b>





<b>LOTTO 3</b>	<b>€ 59.000,00</b>
----------------	--------------------

- ✓ **Fabbricati per usi agricoli** sito in Comune di ██████████, costituiti da un magazzino ad uso ricovero attrezzi agricoli, ripostiglio, pollaio, porcilaia al piano terra e seminterrato con annesso scoperto.

Identificato in N.C.E.U. del Comune di ██████████ come segue:

██████████ (piano S1-T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 117, superficie catastale mq. 164, R.C. euro 151,06).

<b>Conformità catastale</b>	<b>SI</b>	
<b>Conformità edilizia</b>	<b>SI (mediante riconduzione in pristino da eseguire)</b>	
<b>Contratti di locazione in essere</b>	<b>SI</b>	
<b>Superficie Commerciale</b>		<b>Mq. 56,87</b>
<b>Costi stimati per riconduzioni in pristino</b>		<b>€ 3.000,00</b>
<b>Valore di Mercato stimato al netto dei costi dei ripristini</b>		<b>€ 14.000,00</b>

- ✓ **Appezamento di terreno** adibito ad usi agricoli, sito in Comune di ██████████ della superficie complessiva di ettari due, are novantanove e centiare ottantasei (Ha. 2.99.86), per la cui destinazione urbanistica si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di ██████████ il 28/02/2024.

Identificato in C.T. del Comune di ██████████ come segue:

R.D. Euro 82,53 e R.A. Euro 79,52.

<b>Contratti di locazione in essere</b>	<b>SI</b>	
<b>Superficie catastale</b>		<b>Mq. 29.986</b>
<b>Valore di Mercato stimato</b>		<b>€ 45.000,00</b>

### Riepilogo LOTTO 3

<b>Valore di mercato FABBRICATI</b>	<b>€ 14.000,00</b>
<b>Valore di mercato TERRENI</b>	<b>€ 45.000,00</b>
<b>Riepilogo Valore di mercato – LOTTO 3</b>	<b>€ 59.000,00</b>

**A supporto di quanto sopra si producono i seguenti allegati:**



## CONCLUSIONI

Il sottoscritto [REDACTED] ritiene di avere operato con chiarezza ed obbiettività, al solo scopo di bene adempiere all'incarico conferitogli. Per tanto conferma la somma stimata di tutti i cespiti (Lotti 1, 2 e 3) per complessivi € 490.000,00 (quattrocentonovantamila/00) già al netto degli oneri opponibili ai futuri acquirenti (costi delle sanatorie ecc..).

Ritiene inoltre, che i beni allo stato attuale, possano essere oggetto di vendita per i valori di stima sopra espressi, sempre tenendo presente quanto già espresso nella sezione della presente perizia, relativa alla conformità edilizia.

Nel caso in cui vi sia un potenziale acquirente già disposto ad acquistare tutti i cespiti (a corpo) in un lasso di tempo breve o nell'immediato, è corretto dare indicazioni anche in merito al valore dell'immediato realizzo, che corrisponde al valore di mercato sopra espresso di € 490.000,00 ridotto nella misura del 8-10% circa, da cui si ottiene un valore dell'immediato realizzo arrotondato a corpo pari ad € 450.000,00.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Mondolfo,

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

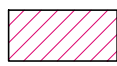


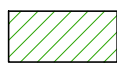


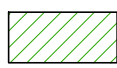
# UNITA' NEGOZIALE 1 - (Lotto 1)

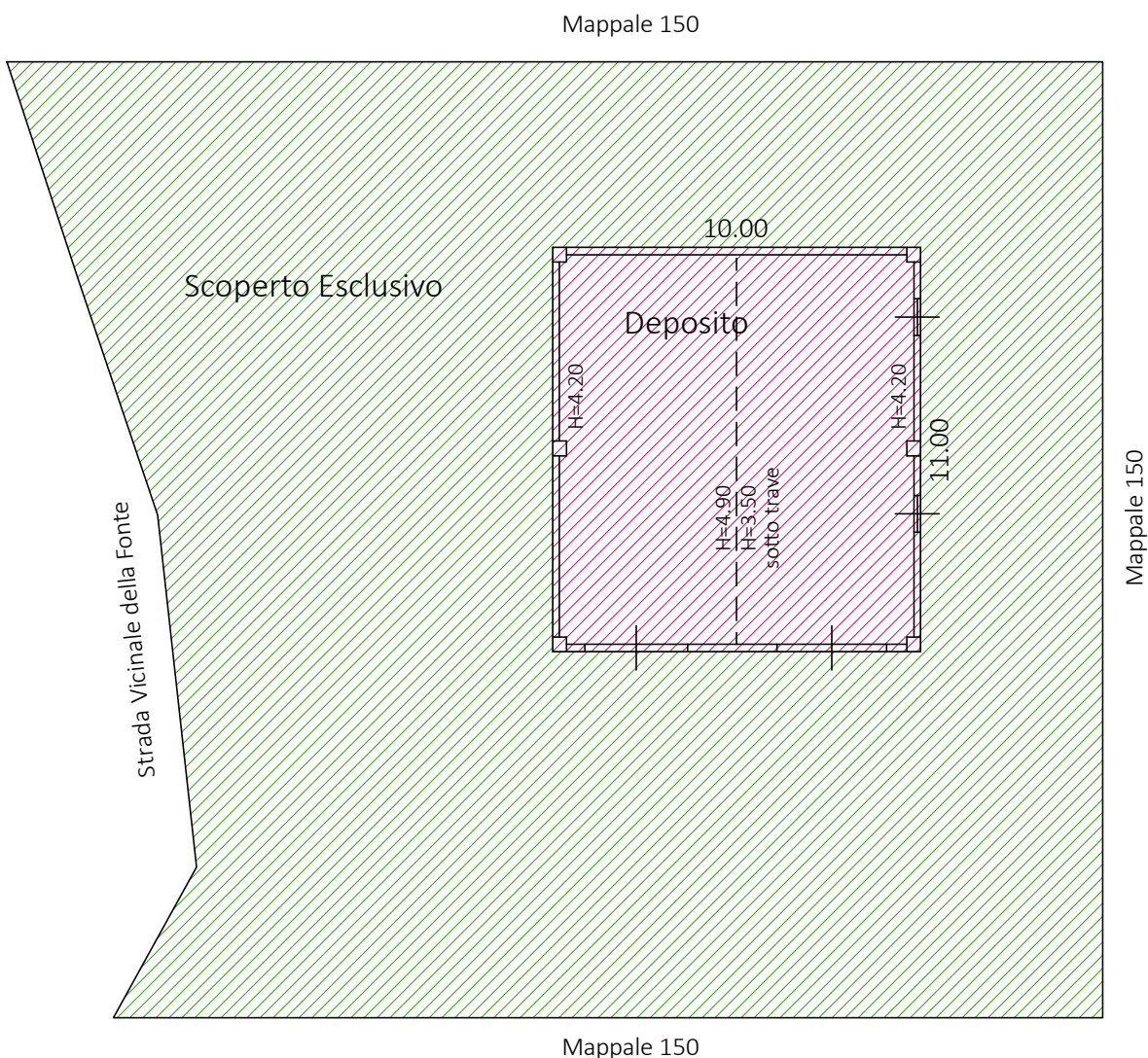
## PLANIMETRIA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI - 1:200

SUP. COMMERCIALI = MQ. 131,42

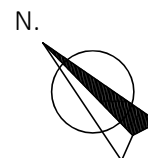
 Deposito  
MQ. 110,00 x 1,00 = MQ. 110,00

 Scoperto fino all'area di sedime  
MQ. 110,00 x 0,10 = MQ. 11,00

 Scoperto oltre l'area di sedime  
MQ. (741,00 - (110,00 x 2)) x 0,02 = MQ. 10,42



PIANO TERRA





## Documentazione fotografica - LOTTO 1



01) Fabbricato per usi agricoli - Prospetto principale



02) Fabbricato per usi agricoli - Fianco destro





## Documentazione fotografica - LOTTO 1



03) Fabbricato per usi agricoli - Retro



04) Fabbricato per usi agricoli - Fianco sinistro





## Documentazione fotografica - LOTTO 1



05) Fabbricato per usi agricoli - Vista interna



06) Terreno Foglio 57 - Vista generale





## Documentazione fotografica - LOTTO 1



07) Terreno Fogli 58 e 59 - Vista aerea aggiornamento Luglio 2023


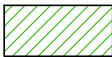
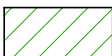




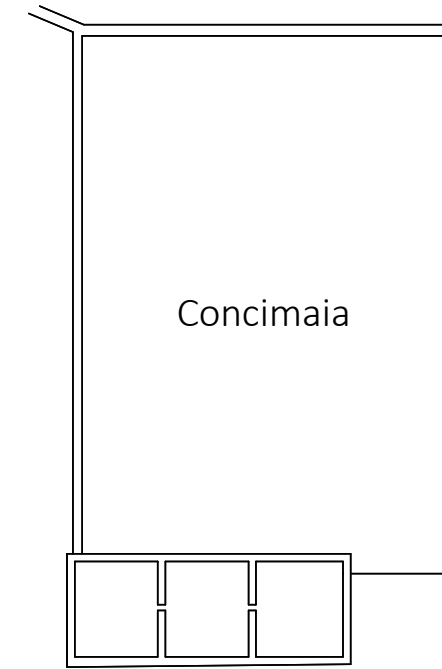
# UNITA' NEGOZIALE 2 - (Lotto 2)

## PLANIMETRIA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI - 1:200

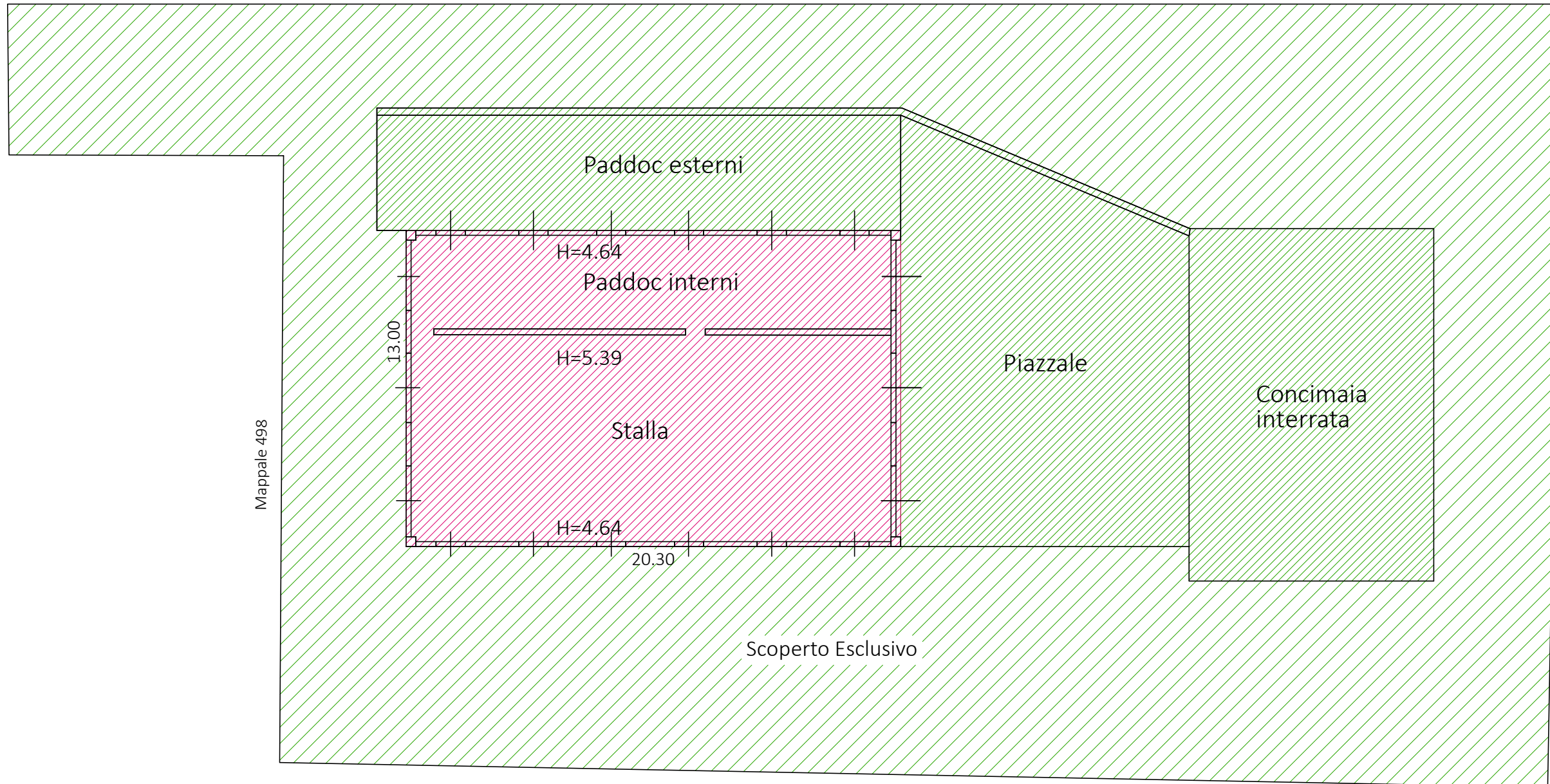
SUP. COMMERCIALI = MQ. 327,66

-  Deposito  
MQ. 263,90 x 1,00 = MQ. 263,90
-  Scoperto (Paddoc esterni, piazzale e concimaia interrata)  
MQ. 430,00 x 0,10 = MQ. 43,00
-  Scoperto oltre le aree di sedime e superfici pavimentate  
MQ. (1732,00 - (263,90 + 430,00)) x 0,02 = MQ. 20,76

### PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Mappale 498



### PIANO TERRA






Mappale 498

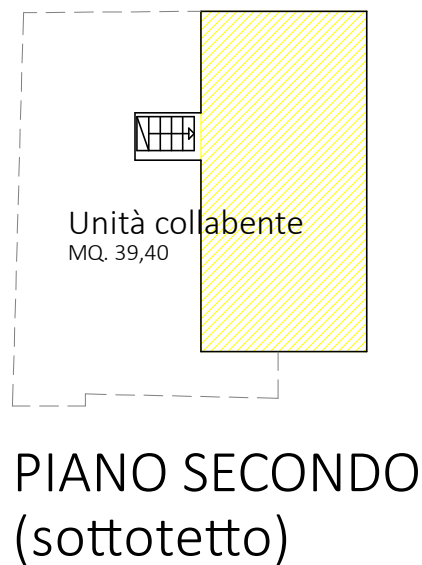
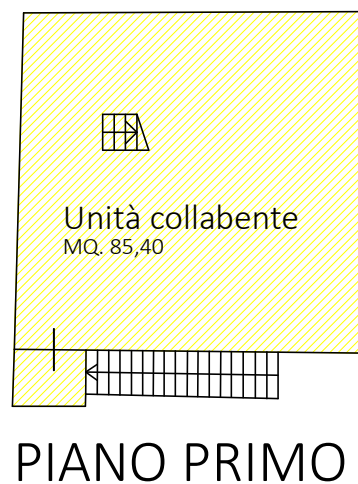
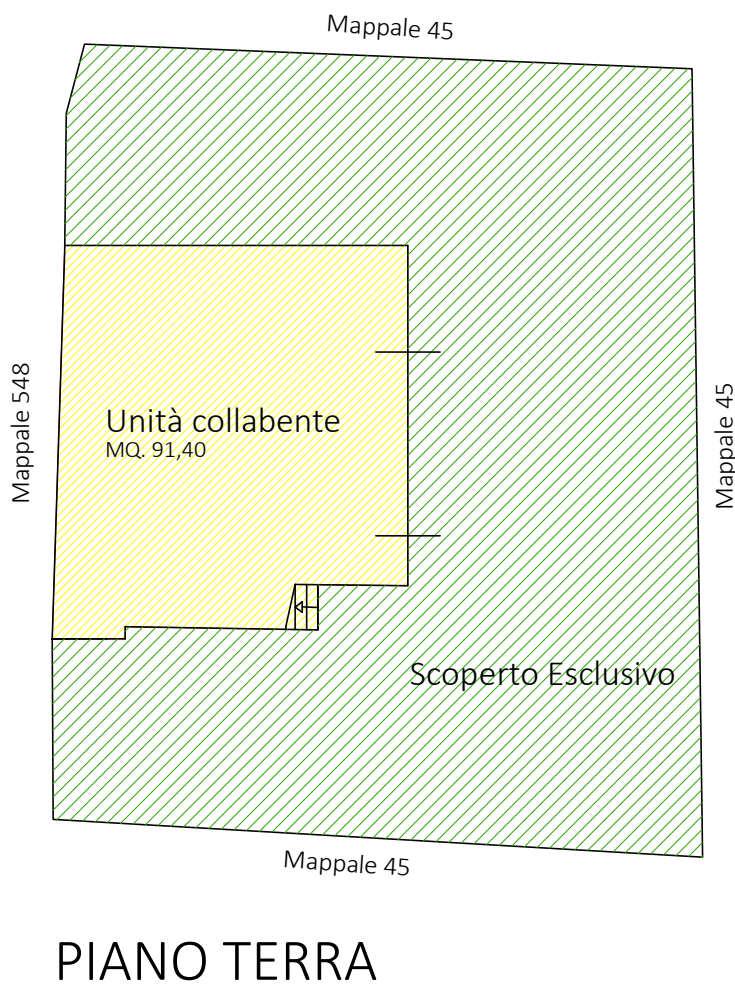


# UNITA' NEGOZIALE 2 - (Lotto 2)

## PLANIMETRIA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI - 1:200

SUP. COMMERCIALI = MQ. 134,21

	Piano Terra MQ. $91,40 \times 0,25 =$	MQ. 22,85
	Piano Primo MQ. $85,40 \times 0,25 =$	MQ. 21,35
	Piano Secondo sottotetto MQ. $39,40 \times 0,25 =$	MQ. 9,85
	Scoperto fino all'area di sedime MQ. $91,40 \times 0,10 =$	MQ. 9,14
	Scoperto oltre l'area di sedime MQ. $(346,00 - (91,40 \times 2)) \times 0,02 =$	MQ. 3,26



## Documentazione fotografica - LOTTO 2



01) Stallone - Fabb. a) Prospetto principale - Fianco sinistro



02) Stallone - Fabb. a) Prospetto principale - Fianco destro





## Documentazione fotografica - LOTTO 2



03) Stallone - Fabb. a) Retro - piazzale



04) Stallone - Fabb. a) Dettaglio Fianco sinistro





## Documentazione fotografica - LOTTO 2



05) Stallone - Fabb. a) Concimaia



06) Stallone - Fabb. a) Visya interna





## Documentazione fotografica - LOTTO 2



07) Unità collabente fabb. b) Prospetto



08) Unità collabente fabb. b) Fianco destro





## Documentazione fotografica - LOTTO 2



09) Unità collabente fabb. b) Retro



10) Terreno Foglio 59 - Vista generale dalla strada di accesso





## Documentazione fotografica - LOTTO 2



11) Terreno Foglio 59 - Vista generale dalla strada di accesso



12) Terreno Foglio 59 - Vista generale dalla strada poderale interna


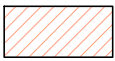
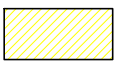

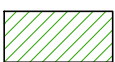
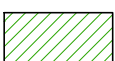




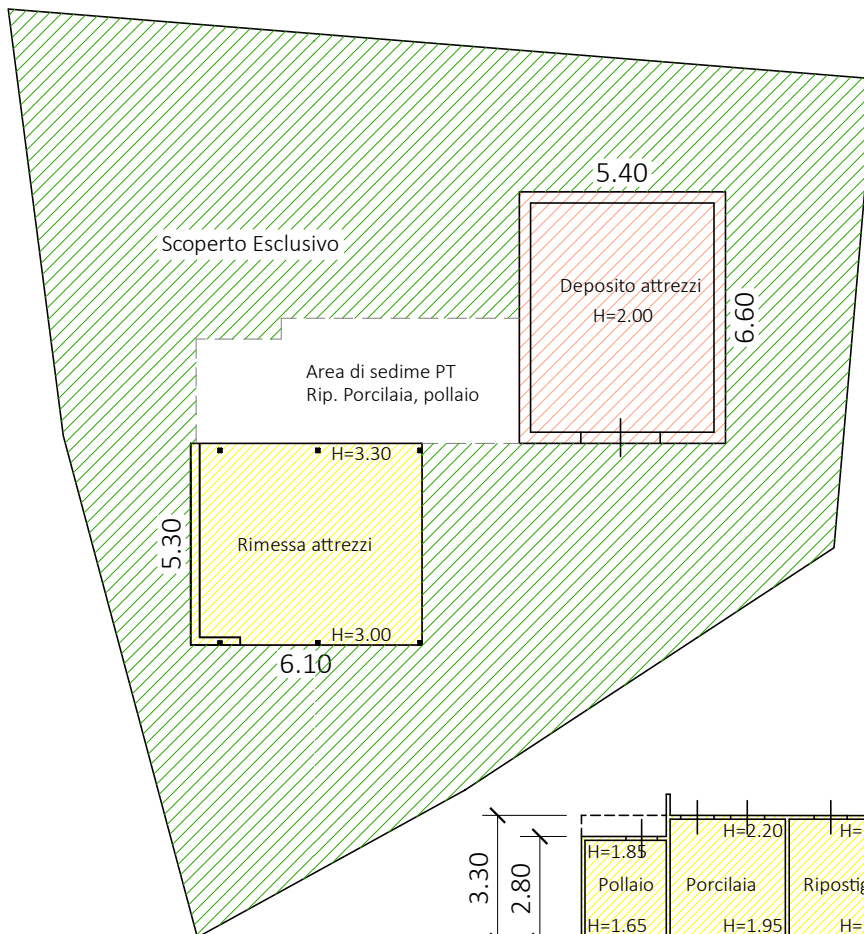
# UNITA' NEGOZIALE 3 - (Lotto 3)

## PLANIMETRIA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI - 1:200

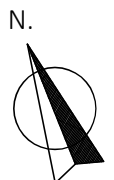
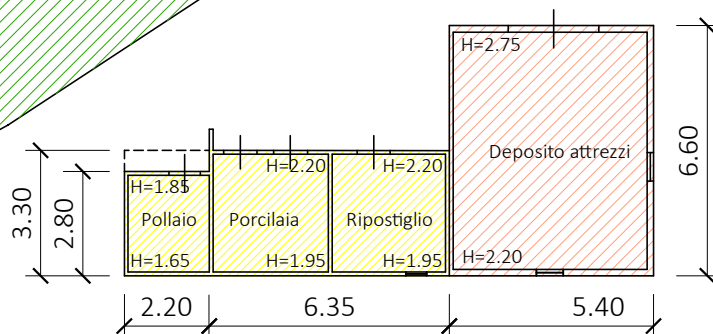
SUP. COMMERCIALI = MQ. 56,87

	Deposito attrezzi PS1 MQ. 35,64 x 0,40 =	MQ. 14,26
	Deposito attrezzi PT MQ. 35,64 x 0,40 =	MQ. 14,26
	Rimessa attrezzi Ps1 MQ. 32,33 x 0,25 =	MQ. 8,08
	Rip- Porcilaia- Pollaio PT MQ. 27,01 x 0,25 =	MQ. 6,75
	Scoperto fino all'area di sedime MQ. 94,98 x 0,10 =	MQ. 9,50
	Scoperto oltre l'area di sedime MQ. (391,00- (94,98 x 2)) x 0,02 =	MQ. 4,02

## PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



## PIANO TERRA



## Documentazione fotografica - LOTTO 3



01) Deposito attrezzi - Prospetto



02) Deposito attrezzi - Fianco sinistro





## Documentazione fotografica - LOTTO 3



03) Deposito attrezzi - Retro e vista su struttura precaria per ricovero attrezzi



04) Struttura precaria per ricovero attrezzi - dettaglio





## Documentazione fotografica - LOTTO 3



05) Ripostiglio, porcilaia e pollaio



06) Deposito attrezzi - Vista interna al Piano terra





## Documentazione fotografica - LOTTO 3



07) Deposito attrezzi - Vista interna al Piano primo sottostrada



08) Struttura precaria (1) da rimuovere





## Documentazione fotografica - LOTTO 3



09) Struttura precaria (2) da rimuovere



10) Struttura precaria (2-3) da rimuovere





## Documentazione fotografica - LOTTO 3



11) Struttura precaria (3) da rimuovere



12) Terreno Foglio 60 - Vista generale

