

TRIBUNALE DI PESARO

Esecuzione immobiliare n°142/2023

Promossa da:

BANCA CREDITO COOPERATIVO DI FANO

Contro

[REDACTED]

Prossima Udienza: 27/06/2024

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA RELATIVA ALLE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI

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

Quota di 1/1 di piena proprietà di fabbricati per esigenze industriali, sviluppato al piano terra, in comune di Fano (PU), loc. Falcineto civ. 36/C. N.C.E.U.: Comune di Fano, fg. 114, part. 159.

Quota di 1/1 di piena proprietà di opificio, sviluppato ai piani terra e primo, in comune di Fano (PU), loc. Falcineto civ. 36/C. N.C.E.U.: Comune di Fano, fg. 114, part. 211.

Quota di 1/1 di piena proprietà di terreno agricolo con funzione di accesso ai fabbricati di cui sopra di superficie catastale complessiva 168 mq in comune di Fano (PU), loc. Falcineto, snc – e identificato al N.C.T. (partita 16117): Comune di Fano, fg. 114, part. 212, qualità: Seminativo, cl. 2.

Quota di 1/1 di piena proprietà di terreno agricolo di superficie catastale complessiva 3580 mq in comune di Fano (PU), loc. Falcineto, snc – e identificato al N.C.T.: Comune di Fano, fg. 114, part. 396 e 433 (ex 397), qualità: Incolto (entrambe ex Ente Urbano).

Il tutto come meglio riportato al paragrafo 2.1 seguente.

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1502_24_rt_0a.docx	ing. Alessandro Capozzi	Giu. 24	A	1 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio, 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				

In dettaglio:

Quota di 1/1 di piena proprietà di fabbricati per esigenze industriali, sviluppato al piano terra, in comune di Fano (PU), loc. Falcineto (civ. 36/C salvo ulteriori) – e identificato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino – Territorio, Servizi Catastali (in breve, nel seguito: N.C.E.U.):

Foglio 114 di Fano (PU), particella 159, Cat. D/7, piani T, Rendita € 4193,63; indirizzo catastale: loc. Falcineto n. 36/C (in planimetria catastale viene indicato "via Falcineto"); mappali terreni correlati: Comune D488 (comune di Fano), fg. 114, part. 159, come riportato al paragrafo 2.1 seguente.

Quota di 1/1 di piena proprietà di opificio, sviluppato ai piani terra e primo, in comune di Fano (PU), loc. Falcineto (civ. 36/C salvo ulteriori) – e identificato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino – Territorio, Servizi Catastali (in breve, nel seguito: N.C.E.U.):

Foglio 114 di Fano (PU), particella 211, Cat. D/1, piani T-1, Rendita € 1755,95; indirizzo catastale: loc. Falcineto n. 36/C (in planimetria catastale viene indicato "via Falcineto"); mappali terreni correlati: Comune D488 (comune di Fano), fg. 114, part. 211, come riportato al paragrafo 2.1 seguente.

Quota di 1/1 di piena proprietà di terreno agricolo con funzione di accesso ai fabbricati di cui sopra di superficie catastale di 168 mq (1 are e 68 centiare) in comune di Fano (PU), loc. Falcineto, snc – e identificato al N.C.T. (partita 16117):

Foglio 114 di Fano (PU), particella 212, qualità: Seminativo, classe 2, superficie: 168 mq, reddito dominicale: € 1,17, reddito agrario: € 1,00.

Quota di 1/1 di piena proprietà di terreno agricolo di superficie catastale di 349 mq (3 are e 49 centiare) in comune di Fano (PU), loc. Falcineto, snc – e identificato al N.C.T.:

Foglio 114 di Fano (PU), particella 396, qualità: Incolto, superficie: 349 mq

Quota di 1/1 di piena proprietà di terreno agricolo di superficie catastale di 3231 mq (32 are e 31 centiare) in comune di Fano (PU), loc. Falcineto, snc – e identificato al N.C.T.:

Foglio 114 di Fano (PU), particella 433 (ex part. 397), qualità: Incolto, superficie: 3231 mq entrambi, precedentemente identificati come segue (e modificati a seguito degli atti di cui al successivo paragrafo 1.2):

Ente Urbano di superficie catastale complessiva 349 mq (3 are e 49 centiare) in comune di Fano (PU), loc. Falcineto, snc – e identificato al N.C.T. (partita 1):

Foglio 114 di Fano (PU), particella 396, proveniente da precedente variazione di ulteriori immobili quali: Fg. 114, part. 159, 211 e 397 – rif. frazionamento dell' 11/07/2013 – pratica n. PS0074164.

Ente Urbano di superficie catastale complessiva 3231 mq (32 are e 31 centiare) in comune di Fano (PU), loc. Falcineto, snc – e identificato al N.C.T. (partita 1):

Foglio 114 di Fano (PU), particella 397, proveniente da precedente variazione di ulteriori immobili quali: Fg. 114, part. 159, 211 e 396 – rif. frazionamento dell' 11/07/2013 – pratica n. PS0074164.

Il tutto come meglio riportato al paragrafo 2.1 seguente.

Di fatto parte della particella ex 397, ora 433 e l'intera part. 396 costituiscono area scoperta di pertinenza dei fabbricati produttivi, mentre la part. 212 funge da strada di accesso a tutte le particelle e i fabbricati presenti e oggetto della presente procedura; la restante parte della part. ex 397, ora 433 è utilizzata come fondo agricolo frammentato e coltivato a orti, il tutto come riportato al paragrafo 2.1 seguente.

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	2 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

0. NOMINA DEL CTU E QUESITI RIVOLTI

In data 20/02/2024 il sottoscritto Ing. Alessandro Capozzi, con studio in Pesaro, via Lucio Accio, 45/5–tel.: 0721 849556, e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu, regolarmente iscritto all’ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Pesaro-Urbino al n°1271, veniva nominato Consulente Tecnico d’Ufficio dall’Ill.mo Giudice del Tribunale di Pesaro, Dott. Lorenzo Pini – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – nella procedura esecutiva n°142/2023 a cui è seguito atto di giuramento con accettazione dell’incarico in data 26/02/2024. L’incarico di cui al capoverso precedente seguiva precedente pari assegnazione al geom. Fabio Oraziotti, già nominato con Decreto dell’Ill.mo Giudice del 24 ottobre 2023 e rinunciatario con apposita istanza del 30 ottobre seguente e ulteriore conferito al geom. Massimo Missiroli, già nominato con Decreto dell’Ill.mo Giudice del 8 novembre 2023 e rinunciatario con apposita istanza del 16 febbraio 2024.

Nel decreto del 24/10/2023 dall’Ill.mo Giudice del Tribunale di Pesaro, Dott. Lorenzo Pini, veniva stabilito che nella relazione di stima il CTU di prima nomina provvedesse:

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

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Revisione	Pagina
			Giu. 24	A	3 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu					

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

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

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data Giu. 24	Revisione A	Pagina 4 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu					

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

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

E' stato disposto che il CTU invii copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l' 11/04/2024 (di cui è stata fatta istanza di proroga) e successivamente rinviata al 27/06/2024 e dispone che copia della relazione, epurata dei dati sensibili, venga inviata per posta elettronica, unitamente ai rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile al seguente indirizzo mail: procedure.pesaro@astalegale.net.

Lo scrivente CTU pertanto, nella relazione seguente, provvede allo sviluppo delle tematiche di cui al già citato decreto del 24 ottobre 2023.

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data Giu. 24	Revisione A	Pagina 5 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu					

1. RELAZIONE

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

- Istanza di vendita di immobili pignorati promossa da Banca di Credito Cooperativo di Fano soc. cooperativa, per mezzo dell'avv. Gianfranco Solazzi di Fano del 13/10/2023.
- Certificazione ipocatastale di cui all'ex art. 567, comma 2 c.p.c. depositata in data 17/10/2023 dall'Avv. Gianfranco Solazzi di Fano per conto del creditore procedente e comprendente: certificato storico ipotecario, integrazione al certificato storico ipotecario, certificato storico catastale (catasto fabbricati) e certificato storico catastale (catasto terreni).
- Nota di trascrizione a seguito di iscrizione a ruolo per atto di pignoramento immobiliare promosso da Banca di Credito Cooperativo di Fano soc. cooperativa depositata il 09/10/2023 per il tramite del proprio legale Gianfranco Solazzi, quale atto esecutivo o cautelare a seguito di atto di pignoramento R.G. n. 11519, R.P. n. 8230 del 04/10/2023.

1.1. Svolgimento delle operazioni peritali

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

Nelle giornate del 28/03/2024 e 04/04/2024, come preannunciato in precedente comunicazione all'esecutato e agli occupanti a vario titolo (ove identificati) di porzioni degli immobili oggetto di procedura, sono stati effettuati sopralluoghi alle unità immobiliari site in Località Falcineto, civ. 36/C, Fano (PU) e ai terreni adiacenti al fabbricato di cui sopra, sempre in Località Falcineto, Fano (PU), a cui erano presenti i rispettivi inquilini delle singole porzioni di fabbricato oggetto di procedura, nonché dell'esecutato per la sola parte di fabbricato risultante nella propria disponibilità.

Successivamente si è reso necessario un ulteriore sopralluogo per il completamento delle operazioni peritali, effettuato in data 07/05/2024, accedendo alle porzioni di immobile non ancora visionate nelle due occasioni precedenti a causa dell'assenza degli occupanti, a cui erano presenti i sigg. [REDACTED] quali inquilini (titolari e/o legali rappresentanti delle società intestatarie di contratti di locazione) di porzioni di fabbricato oggetto di procedura e non presenti nei due precedenti accessi.

Si allegano verbale di sopralluogo redatti in occasione di alcuni accessi effettuati a porzioni del fabbricato oggetto di procedura (doc. 00.01, 00.02, 00.03, 00.04 e 00.05).

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

Presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov.le di Pesaro – Territorio (Servizi catastali) in data 01/03/2024 per l'acquisizione di: planimetrie catastali essendo mancanti elaborato planimetrico

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	6 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

ed elenco subalterni e consultando precedenti visure ed estratto di mappa messe a disposizione dal precedente CTU, rinunciatario dell'incarico;

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Fano, in data 17/04/2024 è stato richiesto (e acquisito il 18/04/24) il certificato personale cumulativo e Stato di famiglia del sig. ██████████, nonché certificato plurimo alla data di decesso della sig.ra ██████████.

presso l'Ufficio Stato Civile del comune di Mombaroccio (PU), in data 17/04/2024 è stato richiesto (e acquisito il 18/04/24) l'estratto riassunto del registro dell'atto di matrimonio del sig. ██████████

Presso l'Ufficio Stato Civile del comune di Fano, in data 17/04/2024 è stato richiesto (e acquisito il 18/04/24) l'estratto riassunto dell'atto di matrimonio della sig.ra ██████████

Presso la Camera di Commercio delle Marche, sede di Pesaro in data 17/04/2024 per l'acquisizione della visura camerale storica della società eseguita ██████████

presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fano, in data 18/04/2024 (previa richiesta del 17/04/24) è stata acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto della presente procedura;

Presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Pesaro e Urbino, in data 23/04/2024 e protocollata in pari data al n. 38459, è stata fatta istanza di acquisizione di copia dei contratti di cessione immobili, a qualsiasi titolo, sui beni oggetto di procedura, a cui è seguito esito in data 14/05/2024 e che ha permesso di rintracciare ulteriore contratto di comodato per una porzione di immobile, nonché una vecchia comunicazione di cessione di terreni (di cui all'approfondimento al successivo paragrafo 2.11 in risposta al quesito 11);

in data 02/05/2024 è stata fatta richiesta a Enel Distribuzione spa per copia dei contratti di servitù per cabina elettrica, inamovibile di elettrodotto e di passaggio, gravanti sui beni oggetto di procedura, a cui è seguito esito in data 29/05/2024;

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fano, in data 08/04/2024, sulla scorta del materiale fornito allo scrivente dal precedente CTU rinunciatario e mediante contatto informale presso lo stesso Ufficio si è proceduto all'analisi della possibilità di attivare procedure di sanatoria delle difformità edilizie riscontrate e di cui alla risposta al successivo quesito 4;

in occasione dell'incontro del 08/04/2024 con l'UTC di Fano è emersa la presenza di ulteriori pratiche edilizie attivate presso gli immobili oggetto di procedura, nonché la presenza di ulteriore documentazione non fornita in occasione del primo accesso agli atti condotto dal precedente CTU rinunciatario;

per quanto al capoverso precedente è seguito immediato ulteriore richiesta di accesso agli atti del 09/04/2024 a cui è seguito immediato riscontro – in pari data – da parte del comune di Fano.

Dall'analisi documentale di cui sopra sono emerse ulteriori pratiche edilizie inoltrate a nome di precedenti occupanti di parte degli immobili oggetto di procedura pertanto, in data 15/04/2024 è

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	7 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

stato fatto ulteriore istanza di accesso agli atti, a cui il Comune di Fano ha immediatamente dato seguito.

Infine, in data 19/04/2024, mediante ulteriore contatto informale presso lo stesso Ufficio Tecnico Comunale di Fano si è completato l'analisi, *in primis*, per la definizione dello stato legittimo e quindi per la possibilità di attivare procedure di sanatoria delle difformità edilizie riscontrate e di cui alla risposta al successivo quesito 4;

1.2. Svolgimento delle operazioni di aggiornamento catastale

Rilevata la circostanza che tra i beni oggetto della presente procedura sono inclusi n°2 unità immobiliari qualificate come "enti urbani" privi di intestazione in quanto risultanti da precedenti frazionamenti risalenti al 2013 delle particelle 159 e 211 e già intestate al soggetto esecutato – rif. Tipo Frazionamento approvato in data 11/07/2013 – prot. 2013/74164, redatto dal Geom. Walter Cocon della Provincia di Pesaro e Urbino (doc. 00.09) a cui non sono seguiti gli ulteriori atti catastali che si sarebbe dovuto effettuare al tempo, si è ritenuto che per poter procedere alla vendita anche dei suddetti beni, si rende necessario effettuare alcuni atti catastali finalizzati a inserire correttamente tali beni nella banca dati catastale.

In dettaglio, a seguito di specifica istanza inoltrata dallo scrivente CTU all'Ill.mo Giudice in data 06/05/2024 e successiva autorizzazione del 08/05/2024 si è proceduto all'aggiornamento di cui sopra, con i seguenti atti:

- Aggiornamento al catasto terreni per l'eliminazione di un piccolo fabbricato inesistente: approvazione del 23/05/2024 – prot. n. PS0042567 – 6651 (doc. 00.06)
- Successivamente si sono create n°2 unità immobiliari al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) di cat. F/1 – aree urbane per le particelle 396 e 433 (ex 397) in quanto provenienti da precedente frazionamento delle part. 159 e 211 e già classificate come u.i. con caratteristiche urbane. L'approvazione dell'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – sez. Territorio è avvenuta in data 28/05/2024 con le ricevute: prot. n. PS0042973 per la part. 396 (doc. 00.07) e prot. n. PS0042972 per la part. 433, ex part. 396 (doc. 00.08).
- Infine, in data 31/05/2024 è stata presentata ultima istanza per il passaggio delle particelle 396 e 433 (ex 397) dal catasto urbano (cat. F/1 – aree urbane) al catasto terreni in qualità di incolto, attivando contestualmente anche istanza per la cancellazione degli immobili al catasto fabbricati. Tale istanza è stata accolta in data 14/06/2024 e registrata con prot. n. 58348 in pari data (doc. 00.10).

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

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente con l'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	8 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

ed la formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima consistono in n°1 unità produttiva (opificio) e in n°1 unità consistente in edificio costituito per esigenze industriali, in ambito rurale in area pianeggiante della vallata del fiume Metauro, ciascuna dotata di scoperto di pertinenza esclusiva. E' altresì oggetto di stima un appezzamento di terreno agricolo costituito da n°3 particelle catastali (Catasto Terreni), anch'esse oggetto della presente procedura, il tutto come meglio specificato nel seguito.

Le unità immobiliari abitative sono ubicate in comune di Fano (PU), in loc. Falcineto al civ. 36/c (unico numero civico rilevabile), entrambe costituenti un intero complesso produttivo e annessi accessori e con un'area scoperta di pertinenza esclusiva a ciascuna delle due; le ulteriori tre unità immobiliari (particelle al catasto terreni) consistono rispettivamente, una delle tre, in un passaggio carrabile per raggiungere i fabbricati dalla viabilità pubblica (via Falcineto) e le altre due in terreni agricoli, in parte rimaneggiati, quale prolungamento degli spazi scoperti (e parte ancora destinata agli usi agricoli o altro) di pertinenza dei fabbricati produttivi, e pertanto anch'esse si trovano in comune di Fano, loc. Falcineto, snc.

Ubicazione e identificazione catastale:

- Intera e piena proprietà di fabbricato per esigenze industriali composto da locali produttivi, accessori e pertinenze dotati di area scoperta esclusiva:

Ubicato in comune di Fano (PU), in via Falcineto, civ. 36/c. Si tratta di una unità immobiliare a destinazione produttiva (opificio) composta da un unico corpo di fabbrica suddiviso in vari locali, ma senza soluzione di continuità con analoghi spazi produttivi dell'unità immobiliare adiacente, anch'essa oggetto di procedura, ubicata su altra particella catastale di cui al punto precedente, ma senza alcuna delimitazione fisica (muri o altro); l'u.i. dispone di scoperto di pertinenza esclusiva.

Identificazione catastale:

Fabbricato per esigenze industriali con scoperto esclusivo di pertinenza: Foglio 114 di Fano (PU), particella 159, Cat. D/7, piano T, Rendita € 4193,63, così come da visura storica ventennale (doc. 01.01); l'ultima planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio risale al 30/01/1986 (prot. n. 986) a firma dei geom. Flavio Talamelli e Gabriele Talamelli della provincia di Pesaro e Urbino (doc. 01.02); il bene si sviluppa in senso altimetrico su un unico livello e confina a partire da nord e procedendo in senso orario (riferito all'intera particella dotata di scoperto esclusivo di pertinenza del fabbricato identificato), con le particelle 329, 431, 396 (quest'ultima oggetto della presente procedura), 211 (sempre oggetto della presente procedura), 23 e infine 212 (anch'essa oggetto di procedura), quest'ultima a servizio dell'edificio quale strada di accesso ai fabbricati dalla viabilità pubblica (via Falcineto), il tutto come riportato in estratto di mappa ottenuto presso la Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino – Ufficio

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	9 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

Prov.le Territorio in data 19/11/2023, prot. PS0074613/2023) (doc. 01.03) e successivamente aggiornato con nuovo estratto di mappa della Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino – Ufficio Prov.le Territorio (del 12/06/2024, prot. T400026/2024), in conseguenza degli atti di cui al precedente paragrafo 1.2 (doc. 01.03-bis).

Non sono presenti subalterni pertanto non sono reperibili elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

All'unità immobiliare precedentemente identificata risulta correlato il seguente mappale al catasto terreni: Comune di Fano (PU), fg. 114, mapp. 159.

- Intera e piena proprietà di opificio industriale composto da ampia area produttiva oltre a locali di deposito e zona uffici e servizi, il tutto con area scoperta di pertinenza esclusiva:

Ubicato in comune di Fano (PU), in via Falcineto, civ. 36/c. Si tratta di una unità immobiliare a destinazione produttiva composta da vari locali e corpi di fabbrica differenti tra cui alcuni sono adiacenti e senza soluzione di continuità con analoghi spazi produttivi di unità immobiliare adiacente, anch'essa oggetto di procedura, ubicata su altra particella catastale, ma senza alcuna delimitazione fisica (muri o altro); l'u.i. è composta altresì da ulteriore locale opificio, da n°2 tettoie, locali ripostigli e un locale tecnologico, oltre a disporre di scoperto di pertinenza esclusiva.

Presente altresì un fabbricato distaccato, di piccole dimensioni, a due livelli, e destinato a cabina elettrica con arrivo / partenza di cavidotti aerei e (presumibilmente) interrati.

Identificazione catastale:

Opificio con scoperto esclusivo di pertinenza: Foglio 114 di Fano (PU), particella 211, Cat. D/1, piano T – 1, Rendita € 1755,95, così come da visura storica ventennale (doc. 01.04); l'ultima planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio risale al 11/04/1995 (prot. n. 1102) a firma del geom. Paolo Broccoli della provincia di Pesaro e Urbino (doc. 01.05); il bene si sviluppa in senso altimetrico su un unico livello (eccetto il solo piccolo fabbricato adibito a cabina elettrica) e confina a partire da nord e procedendo in senso orario (riferito all'intera particella dotata di scoperto esclusivo di pertinenza del fabbricato identificato), con le particelle 159, ex 397 e ora 433 (entrambe oggetto della presente procedura), 127 e 23, il tutto come riportato in estratti di mappa già citati (doc. 01.03 e 01.03-bis).

Non sono presenti subalterni pertanto non sono reperibili elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

All'unità immobiliare precedentemente identificata risulta correlato il seguente mappale al catasto terreni: Comune di Fano (PU), fg. 114, mapp. 211.

- Intera e piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo adiacente ai fabbricati di cui sopra di superficie catastale complessiva 168 mq (1 are e 68 centiare) e di cui costituisce strada di accesso agli stessi dalla viabilità pubblica:

Ubicato in comune di Fano (PU), in via Falcineto n°36/C; è formato da n°1 particella catastale identificata alla qualità di "seminativo".

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	10 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

Identificazione catastale (catasto terreni):

Foglio 114 di Fano (PU), particella 212, qualità: Seminativo, classe 2, superficie: 168 mq, reddito dominicale: € 1,17, reddito agrario: € 1,00, così come da visura storica per immobile al catasto terreni (doc. 01.06).

Di fatto la particella suddetta costituisce scoperto annesso alle aree di pertinenza dei fabbricati di cui sopra, con funzione di strada di avvicinamento e accesso agli stessi dalla viabilità pubblica (via Falcineto) avendo perso le caratteristiche di terreno agricolo.

La particella catastale 212 del foglio 114 in comune di Fano (PU) confina, a partire da nord-est e procedendo in senso orario, con le particelle 329, 159 (quest'ultima oggetto della presente procedura), 23 e via Falcineto, come riportato in estratti di mappa già identificati (doc. 01.03 e 01.03-bis).

- Intera e piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo adiacente ai fabbricati di cui sopra di superficie catastale complessiva 3580 mq (35 are e 80 centiare) costituito da n°2 particelle catastali e già in precedenza altrettanti "enti urbani" (provenienti da frazionamento del 2013 di terreni agricoli) adiacenti ai fabbricati di cui sopra:

Ubicati in comune di Fano (PU), in via Falcineto snc.

Identificazione catastale (catasto terreni):

Foglio 114 di Fano (PU), particella 396, qualità: Incolto, già in precedenza: foglio 114 di Fano (PU), particella 396, qualità: Ente Urbano, superficie: 349 mq, così come da visura storica per immobile al catasto terreni (doc. 01.07)

Foglio 114 di Fano (PU), particella 433 (ex 397), qualità: Incolto, già in precedenza: foglio 114 di Fano (PU), particella 397, qualità: Ente Urbano, superficie: 3231 mq, così come da visura storica per immobile al catasto terreni (doc. 01.08)

Di fatto le particelle suddette costituiscono in parte un prolungamento dello scoperto annesso alle aree di pertinenza dei fabbricati di cui sopra e sono adibiti a spazi funzionali dei fabbricati avendo perso le caratteristiche di terreno agricolo e in parte permane la funzione agricola, sia pure utilizzata a orto e suddivisa di fatto, in numerose piccole porzioni.

I due Enti Urbani di cui sopra derivano da precedente frazionamento al catasto terreni che ha interessato anche le particelle 159 e 211 mediante frazionamento dell'11/07/2013 – rif. prot. PS0074164 in atti in pari data (n. 74164.1/2013) già citato e allegato (doc. 00.09).

Successivamente non sembra esserci stato alcun inserimento delle suddette particelle al catasto fabbricati, rendendo necessario gli atti di aggiornamento di cui al precedente paragrafo 1.2 a cui si è provveduto.

Le particelle catastali 396 e 433 (ex 397), confinanti tra loro, del foglio 114 in comune di Fano (PU) già identificate al catasto terreni come "Enti Urbani" non hanno il corrispondente al catasto fabbricati, come da risultanze della ricerca allegate (doc. 01.09 e 01.10).

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	11 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

Le particelle catastali 396 e 433 (ex 397), confinanti tra loro, del foglio 114 in comune di Fano (PU) confinano, a partire da nord-est e procedendo in senso orario, con le particelle 431, 335, 22, 127 e infine con le particelle 211 e 159 (queste ultime due oggetto della presente procedura), come riportato in estratti di mappa già identificati (doc. 01.03 e 01.03-bis).

In sintesi si mette in evidenza quanto segue.

Le planimetrie catastale degli immobili situati in via Falcineto, civ. 36/c, Comune di Fano (PU) al NCEU: foglio 114 di Fano (PU), particelle 159 e 211 (fabbricati produttivi e pertinenze) non sono aggiornate allo stato di fatto; nello specifico si rilevano difformità, tra le altre, della distribuzione degli spazi interni (compreso mancanza totale di rappresentazione di alcuni locali e che hanno generato frazionamenti di fatto dell'intero immobile, ma senza una legittimazione urbanistica) e delle bucatore di facciata (porte e finestre), indicazione errata o carente delle altezze interne, mancata rappresentazione di locali di esposizione (porzione di tettoia condonata) in quanto priva di legittimità urbanistica, ecc.: tali discrepanze sono anche legate alle difformità dello stato di fatto rispetto a quanto risultante dai titoli autorizzativi presso l'UTC di Fano e come meglio evidenziato in risposta al quesito specifico.

Le particelle catastali 396 e 433 (ex 397), confinanti tra loro, del foglio 114 in comune di Fano (PU) già identificate al catasto terreni come "Enti Urbani" è emersa pertanto necessita di creare le unità immobiliari corrispondenti al catasto terreni al fine di rendere una corretta intestazione alle stesse.

Da un confronto con l'UTC di Fano è emerso che, trattandosi di particelle in zona agricola non si può ritenere congrua, dal punto di vista urbanistico, qualunque altra destinazione, pertanto si ritiene corretto che le stesse particelle siano qualificate al catasto terreni con le adeguate classificazioni; nello specifico entrambe le particelle 396 e 433 (ex 397) in qualità "incolto"; quella precedente ai precedenti frazionamenti del 2013 intercorsi era "seminativo" corrispondente alla classificazione originaria delle particelle da cui hanno avuto origine prima dei frazionamenti intercorsi (e prima della edificazione senza titolo di parte del fabbricato produttivo, poi condonato); da evidenziare che la part. 396 e una parte della 433 (ex 397), pur potendo essere considerate come facenti parte di aree funzionali del fabbricato produttivo (aree limitrofe al fabbricato suddetto), sarebbero da ritenere aree agricole in quanto l'UTC di Fano interpellato escluderebbe la possibilità di qualifica come "area Urbana", cat. F/1, previa legittimazione delle funzioni d'uso (in quanto non legittimabile) con eventuale frazionamento della parte destinata ad area scoperta a servizio dei fabbricati dalle restanti parti ancora riservate ad attività agricole (eventualmente orti, o altro).

2.2 Sommara descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	12 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

Descrizione sommaria dei beni:

- Immobili di via Falcinetto n°36/C, Fano (PU):

Si tratta, nell'insieme, di un gruppo di corpi di fabbrica che costituiscono un unico complesso produttivo / artigianale, attualmente diviso in n°2 unità immobiliari catastali, anche se, di fatto, le attuali divisioni interne non corrispondono a quelle catastali. Il fabbricato è dotato di spazio scoperto di pertinenza esclusiva su tutti i fronti ed è completamente sviluppato su un unico livello e dispone di più accessi all'interno dal proprio scoperto e questo è dotato di passaggio carrabile dalla viabilità pubblica. Le aree scoperte limitrofe al fabbricato sono pavimentate in conglomerato bituminoso in discrete condizioni di conservazione, mentre le aree sul retro sono sterrate. La parte terminale del lotto è costituita da terreno agricolo.

Con riferimento alla designazione alfabetica per l'identificazione dei numerosi blocchi di edifici facenti parte dell'intero fabbricato oggetto di procedura, come da elaborati grafici allegati, si riporta quanto segue:

- Edificio "H": si tratta di uno dei blocchi principali a destinazione produttiva. E' caratterizzato da una struttura portante in calcestruzzo armato, copertura a volta in latero-cemento con catene metalliche all'imposta. I tamponamenti esterni sono in muratura, in parte intonacati e tinteggiati, in parte solo intonacati e ancora solo tinteggiati; all'interno sono presenti controsoffitti per la quasi totalità dell'estensione, i pavimenti sono in parte del tipo industriale in calcestruzzo e in parte in gres; i serramenti sono di varie tipologie: portoni in ferro, infissi in alluminio, porte interne in legno, ecc.

Presenti altresì pareti interne in cartongesso, pareti attrezzate, oltre a tramezzi in muratura; una porzione è soppalcata con elementi prefabbricati e tavoloni, da ritenere provvisorio e non legittimo dal punto di vista urbanistico.

Lo stato di conservazione generale è vetusto, ma sufficiente, fatto salvo per la presenza di numerosi punti localizzati di infiltrazione dalla copertura, che, al momento dei sopralluoghi, poteva essere ritenuta ancora di entità moderata.

- Edificio "J": si tratta di un blocco a destinazione uffici in muratura portante e copertura piana. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i tramezzi interni in muratura intonacati e tinteggiati e in cartongesso. I serramenti sono (prevalentemente) in legno, i pavimenti in gres. Il blocco è diviso in due parti rispettivamente nella disponibilità dell'esecutato composto da: bussola di ingresso principale e due locali in sequenza e di un inquilino comprendente: un ampio ufficio, un disimpegno, un locale ripostiglio e una zona servizi (lavandino, doccia, n°2 wc). Lo stato delle finiture è datato e le dimensioni degli spazi non rispondenti agli standard attuali. Presenti lievi tracce di infiltrazioni localizzate. Stato di conservazione generale precario e necessitante di riqualificazione.

- Edificio "A": si tratta dell'ultima porzione dei blocchi principali a destinazione produttiva. E' caratterizzato da una struttura portante verticale in calcestruzzo armato, copertura a capriate in

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	13 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

carpenteria metallica con manto di copertura in lastre ondulate in materiale contenente amianto. I tamponamenti esterni sono in muratura, in parte intonacati e tinteggiati, in parte solo intonacati e ancora solo tinteggiati; all'interno sono presenti controsoffitti per la totalità dell'estensione, i pavimenti sono in parte del tipo industriale in calcestruzzo e in parte in gres; i serramenti sono di varie tipologie: portoni in ferro, infissi in alluminio, porte interne in legno, ecc.

Presenti altresì pareti interne in muratura, in cartongesso e pareti attrezzate.

Lo stato di conservazione generale è vetusto, ma sufficiente, fatto salvo per la presenza di punti localizzati di infiltrazione dalla copertura, che, al momento dei sopralluoghi, poteva essere ritenuta ancora di entità moderata, nonché la presenza di lastre di copertura in materiale contenente amianto.

- Edificio "B": si tratta della porzione adiacente al c.d. "Edificio A" e limitrofo altresì all' "Edificio H": si tratta di un fabbricato con la copertura collassata (era a struttura metallica) così come gli elementi verticali. Ad oggi permangono solo parti di tamponamenti perimetrali in muratura, a tratti in condizioni estremamente precarie e a rischio di ulteriori crolli.

- Edificio "I": si tratta, dal punto di vista strutturale, di due porzioni indipendenti di cui una a struttura portante in carpenteria metallica e l'altra, più vicina al blocco ufficio ("Edificio J"), in muratura portante. Il tutto si presenta in mediocri condizioni di conservazione, con portone con serranda avvolgibile metallica, tamponamenti in muratura, in parte intonacati e tinteggiati e in parte privi di finiture.

- Edificio "E": si tratta di un blocco caratterizzato da struttura portante in carpenteria metallica, tamponamenti perimetrali (ove superstiti) in muratura: una parte del fabbricato risulta infatti collassato, mentre la parte lato via Falcineto è regolarmente utilizzata e dotata di controsoffitto interno. Lo stato di conservazione della parte in uso è comunque mediocre, pavimentazione del tipo industriale in calcestruzzo, infissi prevalentemente in alluminio, ove presenti, in discrete condizioni.

- Edificio "C": si trattava di una tettoia, adiacente all' "Edificio E", presumibilmente con struttura portante in carpenteria metallica, al momento dei sopralluoghi risultava totalmente crollata.

- Edificio "D": blocco in muratura portante, solaio in latero-cemento realizzato in opera e pareti intonacate e tinteggiate, il tutto in pessime condizioni di conservazione. Gli infissi, per la maggior parte in alluminio sono pessimi e alcuni mancanti di vetrate di chiusura. E' altresì privo di un portone di chiusura in quanto adiacente alla porzione di "Edificio E" ora collassata.

- Edificio "F": blocco in muratura portante, solaio presumibilmente in latero-cemento, dotato di controsoffitto interno. Infissi esterni prevalentemente in legno in mediocri condizioni. E' adiacente alla parte non crollata dell' "Edificio E" con cui condivide gli infissi interni in alluminio della parete di confine.

- Edificio "G": tettoia condonata con struttura in calcestruzzo armato, tamponamenti in muratura e solaio in latero-cemento; una parte è stata tamponata con infissi in alluminio in discrete condizioni e adibita senza titolo autorizzativo a ufficio. In adiacenza, lato via Falcineto, è

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	14 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

presente un piccolo capanno aderente privo di legittimità urbanistica, in precarie condizioni di conservazione.

- Edificio "K": si tratta di un piccolo fabbricato, distaccato dal resto del complesso produttivo, adibito a cabina elettrica per l'arrivo dei cavi di media tensione e la trasformazione in bassa per la fornitura del complesso. La struttura è in muratura portante ed è caratterizzata da finitura intonacata e tinteggiata; lo stato di conservazione, per quanto visibile all'esterno, è mediocre. Presente una scala metallica di accesso a un livello evidentemente sopraelevato rispetto al piano campagna.

Tutto il complesso produttivo e accessori, nell'insieme, dispone di aree scoperte di pertinenza limitrofe al fabbricato ed è dotato di più accessi autonomi.

L'accesso allo scoperto, completamente privo di recinzioni insieme all'appezzamento di terreno di cui al seguito e anch'esso oggetto della presente procedura, avviene attraverso un tratto di strada (ex terreno agricolo) con pavimentazione in conglomerato bituminoso, ma privo di chiusure (cancello) dalla viabilità pubblica (via Falcineto).

Riguardo le caratteristiche e le finiture, a integrazione di quanto già descritto, si ritiene, siano riconducibili all'epoca di edificazione dell'edificio, negli anni '70, e di modesto livello qualitativo, peraltro, ove non collassati, le parti di edificio si presentano anche in precarie, se non pessime condizioni.

Le aree esterne sono in parte dotate di pavimentazione in conglomerato bituminoso, in parte in sterrato (le particelle 396 e parte della ex 397 ora 433); le restanti aree sono a terreno vegetale con destinazione a orti; La particella 212 oggetto di procedura è classificata di qualità seminativo, certamente non più rispondente agli usi correnti in quanto utilizzata come accesso carrabile al fabbricato dalla via Falcneto.

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

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

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

In via del tutto generale l'art. 10, comma 8-ter del DPR n. 633/72 prevede che la cessione di immobili strumentali sia soggetto, in via generale, al regime di esenzione da IVA salvo

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	15 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è soggetta a IVA in via obbligatoria e fermo restando la possibilità, per l'impresa cedente, di optare comunque per l'applicazione dell'IVA.

Ne consegue che le unità immobiliari produttive (opificio e fabbricato costruito per esigenze industriali) di via Falcineto n° 36/c. Fano (PU), rispettivamente di categoria D/1 e D/7 pur assimilabili a beni strumentali, richiamato l'art. 10, comma 8-ter del DPR 633/72), possono rientrare in pieno nella casistica di esenzione da IVA, a meno di espressa opzione, da parte del cedente, del regime di IVA, come anche dalle successive considerazioni.

I restanti immobili – terreni agricoli (ex enti urbani) adiacenti alle aree scoperte di pertinenza dei fabbricati siti in via Falcineto n°36/c, Fano e anch'essi oggetto della presente procedura, potrebbero essere ritenuti beni strumentali solo nella casistica in cui abbiano, come unica destinazione, quella di essere direttamente impiegati nell'espletamento di attività tipicamente imprenditoriali, così da non essere idonei alla produzione di un reddito autonomo rispetto a quello del complesso aziendale nel quale sono inseriti, da escludere nel caso di specie, nello stato di fatto.

La disciplina tributaria relativa alla cessione di immobili strumentali per natura si differenzia se il cedente sia un soggetto privato o un soggetto Iva (p. es. una azienda).

Nel caso specifico l'immobile appartiene a un soggetto Iva ma non inquadrabile quale impresa costruttrice o che ha effettuato interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica e pertanto fuori dal campo di applicazione dell'IVA.

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

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

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

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

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

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

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

In conclusione:

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

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data Giu. 24	Revisione A	Pagina 16 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu					

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

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

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

Gli immobili (unico complesso produttivo costituito da molteplici blocchi strutturali) con terreni annessi sono ubicati in via Falcineto n. 36/c, loc. Falcineto in Comune di Fano (PU) e sono stati edificati in forza della Licenza Edilizia n. 2898 del 18/11/1971 a cui sono seguite ulteriori autorizzazioni conseguenti a condoni e ulteriori titoli autorizzativi che hanno trasformato profondamente la prima edificazione, il tutto come meglio indicato in dettaglio nel successivo quesito 4 (paragrafo 2.4).

Per quanto evidenziato se ne deduce che tutti gli immobili sono stati realizzati o ristrutturati completamente in data successiva al 2 settembre 1967.

2.4 Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Immobili di via Falcineto n. 36/c, loc. Falcineto – Fano (PU)

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	17 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

Regolarità urbanistica

La prima edificazione di un fabbricato risale a epoca successiva al 1967; in particolare l'edificio è stato realizzato in forza alla Licenza Edilizia n. 2898 del 18/11/1971, (pratica n. 450) (doc. 04.01) avente per oggetto: *"Costruzione di un fabbricato colonico con annessa tettoia"*. Per completezza si allega stralcio di elaborato grafico a corredo del Titolo edilizio. (doc. 04.02).

Successivamente sono state attivate n°2 istanze di condono, nello specifico:

Condono ai sensi della L. n. 47 del 28/02/1985 (c.d. "Condono 85") la cui domanda (doc. 04.03) è stata inoltrata al Comune di Fano in data 17/04/1992 – rif. n. progressivo 0313661009 per l'esecuzione di opere *"a uso non residenziale"*; la superficie complessiva oggetto di condono è pari a 1034,74 mq con destinazione industriale / artigianale; l'anno di completamento delle opere, sempre secondo quanto dichiarato nella domanda, sarebbe il 1976. Alla suddetta richiesta risultano allegati, tra gli altri, i seguenti documenti: relazione descrittiva delle opere oggetto di condono (doc. 04.04), Certificato di idoneità statica (doc. 04.05), tavola 1 allegata al certificato di idoneità statica (doc. 04.06), planimetria catastale (doc. 04.07). Il procedimento è stato concluso mediante l'ottenimento della Concessione / Autorizzazione (in sanatoria) n. 7438/C del 08/04/1994 – prot. Gen. n. 14238 del Comune di Fano avente per oggetto: *"Costruzione in ampliamento di porzione di laboratorio artigianale"* (doc. 04.08).

In realtà, dall'esame e confronto della documentazione grafica, allegata sia alla Lic. Ed. n. 2898 del 1971, sia alla Concessione n. 7438/C – c.d. "Condono 85" sembrerebbe che la tettoia inizialmente autorizzata con Lic. Ed. del 1971 sia stata completamente sostituita dal fabbricato oggetto di condono, tuttavia, sottoposto il modo specifico la circostanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Fano, l'istruttore informalmente ritiene che il titolo autorizzativo del condono si possa ritenere consolidato.

Condono ai sensi della Legge n. 724 del 23/12/1994 (c.d. "Condono 94") la cui domanda (doc. 04.09) è stata inoltrata al Comune di Fano in data 22/02/1995 – prot. n. 8768 per la sanatoria di porzione di capannone e accessori adiacenti a un capannone precedentemente condonato con la L. 47/85. Nella relazione descrittiva delle opere è altresì indicato:

"L'ampliamento è inferiore al 30% di quello precedentemente sanato e l'abuso è stato ultimato nel 1972.

Le opere consistono nella costruzione di locali ad uso ufficio, spogliatoio del personale, locali atti allo svolgimento dell'attività artigianale, locali di deposito, ripostigli, tettoie, centrale termica ed una cabina Enel".

Alla suddetta richiesta risultano allegati, tra gli altri, i seguenti documenti: planimetria catastale con indicazioni metriche della consistenza dei fabbricati oggetto di condono (doc. 04.10). Il procedimento è stato concluso mediante l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 236/C del 01/10/1996 – prot. Gen. n. 8768/95 del Comune di Fano (doc. 04.11).

In realtà, dall'esame e confronto della documentazione grafica, allegata sia alla Lic. Ed. n. 2898 del 1971, sia alla Concessione n. 7438/C – c.d. "Condono 85" e infine alla Concessione n. 236/C – c.d. "Condono 94" sembrerebbe che le porzioni di edificio di cui ai due condoni siano

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	18 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

state edificate contemporaneamente (o quanto meno in più tempi, ma per porzioni che interessavano ciascuna entrambi i condoni), stante la continuità strutturale dei blocchi di fabbricato dei due condoni. Altra circostanza apparentemente anomala è data dalla dichiarazione dell'epoca di edificazione delle opere oggetto di condono: nel c.d. "condono 85" il richiedente all'epoca dichiarò che le opere erano state completate nel 1976, mentre nel c.d. "Condono 94" è dichiarato che le opere sono realizzate nel 1972, in epoca antecedente ai fabbricati del primo condono. (A parere dello scrivente è ragionevole ipotizzare che l'edificazione sia stata contemporanea: da questo punto di vista i presupposti documentali con cui sono stati richiesti e ottenuti i condoni non sarebbero veritieri).

Altro aspetto da rilevare è dato dalla consistenza dell'abuso oggetto di condono: la consistenza dell'abuso dichiarata (doc. 04.09 già richiamato) ammonta a:

- 561,08 mq di superficie utile (Su)

- 144,67 mq di superficie "non residenziale" (Snr), nei fatti si tratta di superfici accessorie che, ai fini del calcolo dell'oblazione, sono ponderate con un coefficiente riduttivo di 0,6.

Apparentemente la consistenza volumetrica sembrerebbe eccessiva rispetto ai 750 mc fissati nella Legge n. 724 del 23/12/1994 di cui si riporta lo stralcio dell'art. 39, co. 1:

"Art. 39. Definizione agevolata delle violazioni edilizie

1. Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 dicembre 1993, e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria ovvero, indipendentemente dalla volumetria iniziale, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni non superiori ai 750 metri cubi per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria. I termini contenuti nelle disposizioni richiamate al presente comma e decorrenti dalla data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47, o delle leggi di successiva modificazione o integrazione, sono da intendersi come riferiti alla data di entrata in vigore del presente articolo. I predetti limiti di cubatura non trovano applicazione nel caso di annullamento della concessione edilizia. La sanatoria degli abusi edilizi posti in essere da soggetti indagati per il reato di cui all'articolo 416-bis del codice penale per i reati di riciclaggio di denaro, o da terzi per loro conto, e' sospesa fino all'esito del procedimento penale ed e' esclusa in caso di condanna definitiva."

Tuttavia, nonostante le apparenti anomalie evidenziate all'Ufficio Tecnico del Comune di Fano, l'istruttore informalmente ritiene che il titolo autorizzativo del condono si possa ritenere consolidato.

Quanto sopra anche in considerazione che per il fabbricato era stato richiesto e ottenuto il Certificato di Agibilità in data 26/11/1998 (doc. 04.12) relativo alle opere di cui ai due condoni precedentemente descritti. La richiesta di agibilità era stata protocollata al Comune di Fano in data 09/11/1998 al num. 50536 a cui era stata allegata documentazione tra cui:

- Autorizzazione all'allaccio alla fognatura pubblica di acque reflue provenienti da insediamento produttivo emessa dal Comune di Fano in data 06/12/1996 (doc. 04.13)

- Elaborato grafico dello schema fognario a firma dell'Arch. Roberta Giulini di Fano (doc. 04.14)

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	19 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

Successivamente risultano attivati ulteriori procedimenti edilizi presso il Comune di Fano:

- DIA n. 1044 del 26/06/2003 per “*Ristrutturazione e frazionamento di un laboratorio*”.

Si allega:

- Richiesta attivazione D.I.A. - del 26/06/2003 al Comune di Fano (doc. 04.15)
- Relazione tecnica illustrativa allegata alla DIA di cui al punto precedente (doc. 04.16)
- Tavola 1 della DIA di cui sopra rappresentante lo stato di fatto (doc. 04.17)
- Tavola 2 della DIA di cui sopra quale rappresentazione dello stato di progetto (doc. 04.18)

Della documentazione grafica, tavv. 1 e 2, si allega solo la seconda versione depositata in data 08/08/2003, presumibilmente prodotte in sostituzione delle precedenti del 26/06/2003.

- DIA n. 1257/03 del 08/08/2003 per ulteriori lavori interni a cura della “Ditta DA.MA GEL” comprendenti “*nuove tramezzature, modifica dei servizi igienici, nuove aperture, ecc.*”.

Si allega:

- Richiesta attivazione D.I.A. - del 08/08/2003 al Comune di Fano (doc. 04.19)
- Tavola unica della DIA di cui sopra (doc. 04.20)
- Permesso di mantenimento all'allaccio alla pubblica fognatura per lo scarico di acque reflue domestiche e di acque meteoriche n. 300 del 03/10/2003 rilasciato da ASET spa alla stessa “DA.MA GEL” (doc. 04.20-bis).

- DIA n. 11/04 del 12/01/2004, prot. n. 807 del 12/01/2004 per “*Divisione con aumento di unità immobiliari da 1 a 2 e modifiche interne in porzione di capannone (rif. DIA n° 1257/03)*”.

Si allega:

- Richiesta attivazione D.I.A. - del 12/01/2004, prot. n. 807 al Comune di Fano (doc. 04.21)
- Tavola unica della DIA di cui sopra (doc. 04.22)

- DIA n. 124/04 del 04/02/2004, prot. n. 7214 per “*Modifiche interne in porzione di capannone (rif. DIA n° 11/04)*”

- Richiesta attivazione D.I.A. - del 04/02/2004, prot. n. 7214 al Comune di Fano (doc. 04.23)
- Tavola unica della DIA di cui sopra (doc. 04.24)

In ultimo:

- DIA n. 380/2007 del 27/03/2007 avente per oggetto: “*Sistemazione con modifiche interne e suddivisione dell'opificio artigianale da n°3 a 5 unità artigianali*”. Quest'ultima procedura autorizzativa, a fronte di una richiesta di integrazione documentale e chiarimenti da parte del Comune di Fano – rif. prot. 73463 del 09/11/2007 non è mai stata completata.

In relazione a quest'ultima procedura autorizzativa si ritiene comunque utile allegare i seguenti documenti, come forniti ed estratti dagli archivi del Comune di Fano:

- Richiesta attivazione D.I.A. - rif. prot. 19790 del 27/03/2007 al Comune di Fano (doc. 04.25)
- Relazione tecnica illustrativa allegata alla DIA di cui al punto precedente (doc. 04.26)

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	20 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

- Tavola 1 della DIA di cui sopra rappresentante lo stato di fatto (doc. 04.27)
- Tavola 2 della DIA di cui sopra quale rappresentazione dello stato di progetto (doc. 04.28)
- Richiesta di chiarimenti e integrazioni da parte del Comune di Fano – rif. prot. 73462 del 06/11/2007 a cui non c'è evidenza alcuna di risposta (doc. 04.29)

In quest'ultima DIA, in relazione tecnica a firma dell'Arch. Roberta Giulini di Fano sono espressamente richiamate le DIA del 2003 (nn. 1044 e 1257), ma non si menzionano le DIA del 2004.

In relazione a quest'ultimo procedimento D.I.A. - rif. prot. 19790 del 27/03/2007 è da ritenere che lo stesso, in mancanza del proseguimento dell'istruttoria da parte del richiedente mediante la fornitura delle integrazioni richieste, sia archiviato privo pertanto di efficacia.

Si rileva altresì che, sulla base della documentazione messa a disposizione dal Comune di Fano mediante specifici accessi agli atti, non è stato rinvenuto alcun documento riconducibile all'esecuzione delle opere, in particolare mancano:

- comunicazione di inizio lavori
- comunicazione di fine lavori
- **aggiornamento della planimetria catastale**
- richiesta e successivo conseguimento del **Certificato di Agibilità** (oggi procedura di SCA – Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi della normativa vigente) per i soli procedimenti che prevedevano frazionamenti e aumento di unità immobiliari.

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Fano non sono emersi ulteriori titoli autorizzativi o di condono riconducibili ai fabbricati oggetto di procedura.

Le particelle sulle quali è edificato l'edificio, così come le particelle che compongono l'appezzamento di terreno adiacente sono inquadrare in area "E1" del PRG vigente – zona agricola e sono gravate da vincoli, come meglio dettagliato in seguente paragrafo in risposta al quesito n°5 a cui si rimanda per i dettagli.

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

Preliminarmente si riferisce che, da più confronti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Fano, lo stato da ritenere legittimo, salvo future istruttorie specifiche, potrebbe essere quello che consegue dalle seguenti considerazioni:

- i due condoni (85 e 94), per i quali è stato rilasciato il titolo autorizzativo in sanatoria e successivamente l'agibilità, possono essere considerati regolarmente conclusi e pertanto pienamente rappresentativi dello stato legittimo.

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	21 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

- occorre sottolineare che per il secondo condono (94) il titolo è stato rilasciato pur, apparentemente, in esubero dai limiti dimensionali dettati dalla Legge n. 724 del 23/12/1994 di cui si riporta lo stralcio dell'art. 39, co. 1 e in particolare il limite di ampliamento del 30% del volume esistente e il valore perentorio di 750 mc: entrambi i limiti sembrano essere stati superati.
- Tutte le successive DIA, in mancanza di documentazione attestante i successivi passaggi istruttori, sarebbero da ritenere non valide ai fini della legittimità del fabbricato, in particolare per le DIA del 2003 e 2004 la **carenza di aggiornamento catastale** e la **mancanza del Certificato di Agibilità**, mai richiesto, **sarebbe determinante per non ritenere efficaci le DIA indicate**.
- La DIA del 2007 è certamente da ritenere inefficace stante la richiesta di integrazioni del Comune di Fano, mai soddisfatta.

Per quanto premesso ai punti precedenti si sviluppano le successive considerazioni ipotizzando cautelativamente, che lo stato legittimo sia quello derivante dai condoni 85 e 94, ritenendo inefficaci tutte le successive DIA (2003, 2004 e 2007). L'Ufficio Tecnico Comunale di Fano non esclude remote possibilità di utilizzo delle DIA di cui detto, valutabile solo nell'insieme di una successiva istruttoria per futuri interventi.

Nello specifico, per il **fabbricato di via Falcineto n. 36-C, loc. Falcineto – Fano (PU)**, ritenuto che la documentazione raffigurante lo stato legittimato sia quella riconducibile ai condoni 85 e 94, escludendo tutte le DIA successive, si rilevano numerose difformità tra lo stato legittimato e lo stato di fatto.

Facendo riferimento alla designazione alfabetica per l'identificazione dei numerosi blocchi di edifici facenti parte dell'intero fabbricato oggetto di procedura, si riporta quanto segue:

- "**Edificio A**": si rilevano **diversità della distribuzione degli spazi interni** consistenti nella realizzazione di tamponamenti per alcuni spazi accessori quali: ufficio, zona bagno e ripostiglio e un locale tecnico; presente altresì un controsoffitto. Ulteriori incongruenze per alcune **modifiche prospettiche per dimensione e posizione delle bucatore di facciata** che interessano, prevalentemente, il fronte esterno principale.
- "**Edificio B**": l'edificio è **privo di copertura** presumibilmente per un collasso strutturale; anche le pareti perimetrali si presentano gravemente lesionate e mancanti di porzioni. Presenti altresì **diversità della distribuzione degli spazi interni** consistenti nella realizzazione di tamponamenti per alcuni spazi accessori quali: locale deposito e zona bagno e ripostiglio. Presenti **modifiche prospettiche per dimensione e posizione delle bucatore di facciata**.
- "**Edificio C**": tettoia. Al momento dei sopralluoghi era del tutto **assente**, presumibilmente per un collasso strutturale.
- "**Edificio D**": blocco ripostigli e centrale termica. Rilevata **diversità della distribuzione degli spazi interni** (il tramezzo di divisione dei due locali è in posizione differente) e **modifiche prospettiche** (dimensioni di porte e finestre in facciata)

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	22 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

- “Edifici D” ed “F”: **aumento volumetrico per la chiusura di una intercapedine tra i due fabbricati.**
- “Edificio E”: in parte è collassato, mentre una parte rimanente è utilizzato come fabbricato artigianale. **Diversità della distribuzione degli spazi interni:** realizzazione di un blocco servizi igienici (n°1 bagno con antibagno) e un tramezzo interno per dividere la parte utilizzata da quella collassata.
- “Edificio E”: **aumento volumetrico per la chiusura di una intercapedine tra fabbricati adiacenti e aumento di altezza.** Oltre a **diversità della distribuzione degli spazi interni** (le modifiche prospettiche conseguono all’aumento di volume).
- “Edificio G”: legittimata come tettoia, una parte è destinata a ufficio e sala espositiva conseguendo un **aumento volumetrico.** Realizzato anche un ripostiglio in aderenza, **anch’esso da ritenere un aumento volumetrico.** Lieve aumento dell’altezza di una parte della tettoia con conseguente diminuzione della pendenza di falda con conseguente **incremento volumetrico.**
- “Edificio H”: si rilevano **diversità della distribuzione degli spazi interni** consistenti nella realizzazione di tamponamenti per alcuni spazi accessori quali: servizi, ripostigli, disimpegni, ecc. oltre alla divisione degli spazi produttivi; presente altresì un controsoffitto. Ulteriori incongruenze alcune **modifiche prospettiche per dimensione e posizione delle bucatore di facciata.** Presente una **zona soppalcata.**
- “Edificio I”: si rilevano **diversità della distribuzione degli spazi interni** consistenti nella realizzazione di tamponamenti per alcuni spazi accessori. Ulteriori incongruenze alcune **modifiche prospettiche per dimensione e posizione delle bucatore di facciata**
- “Edificio J”:si rilevano **diversità della distribuzione degli spazi interni** consistenti nella realizzazione di tamponamenti per alcuni spazi accessori. Ulteriori incongruenze alcune **modifiche prospettiche per dimensione e posizione delle bucatore di facciata per la bussola di ingresso a una parte di uffici e lievi difformità dimensionali del fabbricato.**
- “Edificio K”: cabina elettrica oggetto, tra gli altri fabbricati, di condono 94.

Per la gran parte dei blocchi precedentemente descritti si rilevano **modifiche delle partizioni interne** mediante realizzazione / demolizione di tramezzi, chiusura / apertura di porte interne, ecc.

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

In relazione ai terreni (part. 212, 396 e 433 (ex part. 397) si rileva quanto segue:

- la part. 212, classificata al catasto terreni come seminativo, in realtà costituisce la strada di accesso al fabbricato dalla viabilità pubblica (via Falcineto).

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	23 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

- l'intera part. 396 e la parte più vicina al fabbricato della part. 397, già in precedenza entrambe classificate come enti urbani, sono di fatto destinate, in modo improprio secondo il PRG vigente, ad area scoperta funzionale al fabbricato produttivo. Con gli atti di aggiornamento di cui al precedente paragrafo 1.2 le aree sono state classificate come "incolte" al catasto terreni.

- la parte più lontana dal fabbricato della part. 397, al momento dei sopralluoghi, era utilizzata in piccoli lotti, a orto. Su quest'ultima porzione di terreno presenti altresì un **piccolo fabbricato** per deposito attrezzi e ripostiglio e **n°2 tettoie**, tutto da ritenere **incompatibile** con il PRG vigente.

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

- Immobili di Località Falcinetto n. 36/C – Fano (PU)

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

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

Come doverosa premessa si evidenzia che si può ritenere quale stato legittimo quello derivante dalle due pratiche di condono edilizio (del 1985 e 1994) già precedentemente descritte e di ritenere come prive di efficacia tutte le successive stante il ripetersi del non completamento delle procedure istruttorie da parte dei richiedenti rispettivi, il tutto fatto salvo eventuali situazioni più favorevoli sulle quali l'Ufficio Tecnico comunale, pur ritenendole improbabili, non ne preclude totalmente l'esistenza.

In particolare, per le modifiche interne e le difformità prospettiche si ritiene siano applicabili gli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., pertanto sarà sufficiente attivare apposito strumento edilizio in sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Fano ed effettuare il successivo aggiornamento delle planimetrie catastali per entrambe le u.i. (part. 159 e part. 211).; in particolare, anche per la realizzazione di pareti, modifica di aperture, ecc. sia interne, sia su fronti esterni, anche se su pareti non strutturali, ove gli stessi siano compresi nei c.d. "Interventi Privi di Rilevanza strutturale" ai sensi della L.R. Marche 04 GENNAIO 2018, N. 1 E SS.MM.II.: "*Nuove norme per le costruzioni in zone sismiche nella regione Marche*" - LINEE GUIDA per la disciplina delle attività svolte dalle strutture tecniche competenti per le costruzioni in zona sismica nella regione Marche" – Allegato A, con riferimento al punto:

"B.4.4. Realizzazione, modifica di elementi divisorii interni privi di carattere portante, purché di altezza ≤ 4 m. "

In caso differente occorrerà attivare apposita procedura di "*Verifica di conformità statica*" (L.R. Marche del 04/01/2018, n.1, art. 12, comma 3 e s.m.i.).

In relazione alle modifiche della dimensione delle bucaure in elementi di muratura portante (sia per modifiche interne, sia su fronti esterni), ove ne ricorra l'eventualità, si ritiene debba essere

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	24 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

attivata altresì apposita procedura di “*Verifica di conformità statica*” (L.R. Marche del 04/01/2018, n.1, art. 12, comma 3 e s.m.i.).

Non è possibile conseguire la legittimazione dei maggiori volumi tramite intervento del PRG in quanto, trattandosi di zona agricola, non è disponibile cubatura residua da edificare, non essendo peraltro disponibile l'applicazione del c.d. “*Piano Casa*” (L.R. Marche n. 22 del 08 ottobre 2009 e s.m.i.), decaduto, per la Regione Marche, il 31 dicembre 2023 scorso (a meno di nuove riproposizioni legislative) e comunque, nella formulazione precedente, doveva essere rispettato l'aumento massimo di cubatura consentita, limitato al 20% del volume autorizzato, comunque al massimo entro i 200 mc, e sempre con il rispetto delle distanze dai confini.

Nel caso specifico risultano aumenti di volume per le seguenti situazioni (salvo ulteriori):

- tamponamento di una parte di tettoia dell'edificio “G” come da codifica in allegati grafici
- edificio “G”: ripostiglio non legittimo lato via Falcineto e parte di tettoia tamponata e trasformata in locali esposizione
- edifici “F” e “D”: aumento di volume per chiusura di una intercapedine tra i due fabbricati
- edificio “F”: aumento di altezza
- particella catastale 397: demolizione di piccolo fabbricato in muratura uso deposito e n°2 tettoie in struttura leggera.

Quanto ai punti precedenti, costituendo aumento della consistenza (volumi e superfici aggiuntive rispetto ai titoli autorizzativi), da specifico confronto con l'U.T.C., non si ritiene siano sanabili se non con la demolizione e il ripristino dello “*status quo ante*” dettato dai titoli autorizzativi regolarmente conseguiti.

I costi indicativi stimati per le regolarizzazioni suddette – da ricondurre per competenza alle unità immobiliari oggetto di procedura – sono **almeno** i seguenti:

- Immobili di Località Falcineto n. 36/C – Fano (PU)

€ 8 - 10.000,00 circa per le spese tecniche di redazione di documentazione autorizzativa che comprende sia il conseguimento di un nuovo titolo autorizzativo urbanistico per la sanatoria, sia il conseguimento della “Idoneità statica” mediante apposita verifica e deposito documentale presso l'Ufficio Sismica competenze.

€ 2.000,00 di sanzione per la sanatoria (€ 1.000,00 per ciascuna unità immobiliare risultante al catasto fabbricati: part. 159 e part. 211)

€ 1.000,00 circa per l'aggiornamento delle planimetrie catastali

Per le opere per il ripristino dello stato legittimato per quanto non sanabile, a grandi linee, si stimano i seguenti costi (con riferimento ai punti oggetto di demolizione e ripristino):

- rimozione dei tamponamento di una parte di tettoia dell'edificio “G” come da codifica in allegati grafici € 500,00
- edificio “G”: demolizione ripostiglio non legittimo lato via Falcineto e parte di tettoia tamponata e trasformata in locali esposizione € 1.000,00

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	25 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

- edifici "F" e "D": aumento di volume per chiusura di una intercapedine tra i due fabbricati: ripristino delle pareti nella posizione legittimata mediante demolizione di quelle esistenti e ricostruzione di nuove € 3.000,00
 - edificio "F": ripristino delle altezze corrette mediante demolizione della copertura attuale e ricostruzione, previo deposito di progetto specifico all'ex Genio Civile competente (circa 67 mq di copertura) € 18-22.000,00 ca.
 - particella catastale 397: demolizione di piccolo fabbricato in muratura uso deposito e n°2 tettoie in struttura leggera. € 3.000,00
 - costi per movimentazione, trasporto a discarica e oneri per lo smaltimento dei materiali cementizi (prevalentemente tegoli in c.a.p.) presenti in sito nelle aree scoperte di pertinenza (costi indicativi stimati in applicazione di voci di lavorazione tratte dall'elenco prezzi ufficiale per Lavori Pubblici della Regione Marche – aggiornamento 2023) € 15-20.000,00 ca.
- Complessivamente: € 51 - 62500,00 ca.

A meno di maggiori costi derivanti da eventuali ulteriori evenienze, nonché di opere di miglioramento / adeguamento strutturale non valutabili in assenza di progettazione strutturale e calcoli di verifica e con esclusione dei costi di ricostruzione dei fabbricati crollati.

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

L'oggetto della presente perizia è costituito da n°1 unità immobiliari di categoria catastale D/7 (fabbricato costruito o adattato per esigenze industriali e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) e n°1 unità immobiliare di categoria catastale D/1 (opificio), entrambe dotate di aree scoperte di pertinenza esclusiva (immobili di loc. Falcineto civ. 36/c) e classificate al catasto fabbricati pertanto, per queste ultime, trattandosi di fabbricati, non viene allegato il certificato di destinazione urbanistica.

La procedura comprende altresì altri terreni agricoli costituiti da n°3 particelle catastali accatastate la cui situazione catastale risulta impropria; nello specifico:

- part. 212 del fg. 114 del Comune di Fano: classificata come seminativo di classe 2, ma in effetti utilizzata come passaggio carrabile per l'avvicinamento ai fabbricati produttivi di cui alle part. 159 e 211 anch'essi oggetto della presente procedura.

- part. 396 ed ex 397, ora 433 del fg. 114 del Comune di Fano: già in precedenza classificate come "enti urbani" e provenienti da un frazionamento delle particelle 159 e 211, già terreno agricolo sul quale sono stati conclusi due condoni (di cui al precedente paragrafo 2.4) per altrettanti ampliamento di fabbricato produttivo con area scoperta di pertinenza. Ad oggi la quasi totalità della particella 396 è utilizzata quale spazio scoperto a servizio del complesso di fabbricati produttivi, mentre la ex 397, ora 433 è utilizzata in parte allo scopo di cui alla part. 396 e in parte frazionata di fatto e destinata a piccoli orti di cui non è stato possibile accertare la conduzione.

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data Giu. 24	Revisione A	Pagina 26 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu					

Con le procedure di aggiornamento catastale di cui al paragrafo 1.2 precedente i suddetti terreni sono classificati in qualità di “incolto”.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (doc. 05.01) delle particelle oggetto di procedura, dal quale si evince che tutti i beni oggetto di procedura sono situati in zona agricola “E1” – rif. Certificato n. 110 del 17/04/2024.

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Fano, di cui si allega stralcio (doc. 05.02), si evince che le aree oggetto di perizia non sono interessate dalla presenza di piani particolareggiati, non risultano zone a vincolo speciale, non vi sono vincoli paesistici (D.Lgs. 42/2004) così come non vi sono immobili tutelati (D.Lgs. 42/2004) infine le aree non sono incluse in ambiti di frane ed esondazioni.

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

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

Per gli immobili di via Falcineto n°36/C, Fano (PU):

Si evidenzia che i terreni di cui alle part.lle 396 e 433, ex 397, del fg. 114 adiacenti al fabbricato, già accatastate come “enti urbani” risultavano prive di intestazione in quanto non risultanti al catasto fabbricati. Di fatto la part. 396 e una parte della part. 433, (ex 397) sono utilizzate come annessi allo scoperto di pertinenza del fabbricato produttivo e la restante parte (maggioritaria) della part. 433 (ex 397) è stata parcellizzata e utilizzata a orti, mantenendo comunque la destinazione agricola.

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

- immobile: Foglio 114 di Fano (PU), particella 159, Cat. D/7, in visura catastale riportato l’indirizzo: “località Falcineto” e parimenti indicato nell’atto di pignoramento nel quale non è specificato il numero civico “36C”.
- immobile: Foglio 114 di Fano (PU), particella 211, Cat. D/1, in visura catastale riportato l’indirizzo: “località Falcineto” e parimenti indicato nell’atto di pignoramento nel quale non è specificato il numero civico “36C”.

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	27 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

- Terreni: Foglio 114 di Fano (PU), particella 212 e già meglio identificata, in visura catastale non è rapportabile a un indirizzo toponomastico, pur facendo parte e trovandosi in adiacenza al fabbricato sito in via Falcineto, 36C quale pertinenza (strada di accesso dalla viabilità pubblica) annessa alle aree scoperte. Nell'atto di pignoramento anche il presente terreno è stato localizzato in "località Falcineto" senza indicazione di numero civico.
- Ex enti urbani (provenienti dal catasto terreni): Foglio 114 di Fano (PU), particelle 396, 433 (ex 397) e già meglio identificate, in visura catastale non sono identificabili a un indirizzo toponomastico, pur facendo parte e trovandosi in adiacenza al fabbricato sito in Località Falcineto, 36/C quali, per una parte, pertinenze annesse alle aree scoperte e in parte ancora destinate all'uso agricolo, pur in presenza di una parcellizzazione in uso a orti di piccole dimensioni. Nell'atto di pignoramento anche i terreni sono stati localizzati in "località Falcineto" senza indicazione di numero civico. Poiché si trattava di ente urbani, dal punto di vista catastale, non presentano alcuna intestazione, pur provenendo da una particella originaria (antecedente al frazionamento) intestata all'esecutato.
Per quanto sopra, in seguito all'aggiornamento catastale attuato con gli atti di cui al paragrafo 1.2 precedente, ad oggi le particelle 396, 433 (ex 397) risultano correttamente intestate all'esecutato.

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

In relazione agli Enti Urbani: part. 396 e 433 (ex 397) gli stessi sono stati ricondotti al catasto terreni con le esatte intestazioni come provenienti dalla particella originaria antecedente al frazionamento, come da atti illustrati al precedente paragrafo 1.2.

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

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data Giu. 24	Revisione A	Pagina 28 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu					

Sulla scorta della documentazione dell'Agenda del Territorio si può affermare che all'atto del Verbale di Pignoramento del 22/09/2023 – repertorio n. 1606 e della nota di trascrizione del Pignoramento del 04/10/2023, Reg. Gen. 11519, Reg. Part. 8230, **la parte esecutata era unica intestataria della piena proprietà, non figurando alcun comproprietario indiviso** (si vedano in tal senso i documenti allegati e già richiamati al precedente paragrafo 2.1) di tutti gli immobili oggetto di Esecuzione.

Si evidenzia altresì che le part. 396 e 397, fg. 114 del Comune di Fano risultavano “enti urbani”, pur non avendo un corrispondente al catasto fabbricati. Le particelle suddette provengono da un frazionamento al catasto terreni di particelle già di proprietà dell'esecutato.

Con gli atti di cui al paragrafo 1.2 precedente si è riportato le particelle 396 e 433 (ex 397) al catasto terreni con la piena proprietà per l'intero all'esecutato.

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

- Immobili di Località Falcineto n°36/C, Fano (PU) (N.C.E.U.: fg. 114, part. 159 e 211 e appezzamento di terreno (Catasto Terreni: fg. 114, part. 212, 396 e 433 (ex 397):

Da specifica ispezione ipotecaria si è acquisito l'elenco sintetico delle trascrizioni relative rispettivamente all'unità di cui al Fg. 114, part. 159 (doc. 08.01) e part. 211 (doc. 08.02) per i fabbricati; e per i terreni part. Fg. 114, part. 212 (doc. 08.02-bis), da cui emergono le seguenti note:

1. Atto di compravendita del notaio Alberto De Martino della Provincia di Pesaro e Urbino del 23/12/1991, rep. 65220, trascritto a Pesaro il 20/01/1992 al n° 819 R.P., n° 947 R.G. (doc. 08.03), riguardante i soli immobili di cui al fg. 114, part. 159 e 212 della presente procedura.
2. Atto tra vivi per mutamento di denominazione o ragione sociale del notaio Alberto De Martino della Provincia di Pesaro e Urbino del 01/12/1992, rep. 71388, trascritto a Pesaro il 29/12/1992 al n° 7489 R.P., n° 11263 R.G. (doc. 08.04), riguardante i soli immobili di cui al fg. 114, part. 159 e 212 della presente procedura.
3. Iscrizione per ipoteca volontaria del 15/02/2007 – Registro Particolare 594, R.G. 2744 del notaio Alfredo De Martino, rep. 891/610 del 13/02/2007 a garanzia di mutuo fondiario successivamente estinto in forma totale: Comunicazione n. 1957 del 02/12/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/11/2016. Cancellazione totale eseguita in data 30/12/2016 (art. 13 co. 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993).
4. Iscrizione per ipoteca volontaria del 11/08/2011 – Registro Particolare 2319, R.G. 10291 del notaio Alfredo De Martino, rep. 7712/5697 del 09/08/2011 a garanzia di mutuo fondiario

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	29 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

(doc. 08.05) successivamente è intercorsa una modifica condizioni e sospensione ammortamento: Annotazione n. 1293 del 21/05/2021 (doc. 08.06); il tutto riguardante i soli immobili di cui al fg. 114, part. 159 e 211 della presente procedura.

5. Iscrizione per ipoteca volontaria del 10/01/2013 – Registro Particolare 41, R.G. 265 del pubblico ufficiale Cecchetelli Alessandro, rep. 77896/18331 del 07/01/2013 a garanzia di mutuo fondiario (doc. 08.07) successivamente è intercorsa una sospensione ammortamento: Annotazione n. 1292 del 21/05/2021 (doc. 08.08); il tutto riguardante i soli immobili di cui al fg. 114, part. 159 e 211 della presente procedura.
6. Iscrizione per ipoteca volontaria del 02/12/2016 – Registro Particolare 2472, R.G. 13511 del del notaio Alfredo De Martino, rep. 13259/9641 del 29/11/2016 a garanzia di mutuo fondiario (doc. 08.09) successivamente è intercorsa una sospensione ammortamento: Annotazione n. 1287 del 21/05/2021 (doc. 08.10) riguardanti tutti gli immobili della procedura: fg. 114, part. 159 e 211 (fabbricati) e part. 212, 396 e 397, ora part. 433, (terreni).
7. Trascrizione contro per pignoramento del 04/10/2023 – Registro Particolare 8230, R.G. 11519 dell'Ufficiale Giudiziario di Pesaro, repertorio 1606 del 22/09/2023 quale atto esecutivo o cautelare per pignoramento di immobili (doc. 08.11) riguardanti tutti gli immobili della procedura: fg. 114, part. 159 e 211 (fabbricati) e part. 212, 396 e 397, ora part. 433, (terreni).

Da ulteriore specifica ispezione ipotecaria sulla ulteriore unità immobiliare produttiva di cui al Fg. 114, part. 211 (doc. 08.02 già richiamato) si è acquisito l'elenco sintetico delle trascrizioni relative da cui emergono ulteriori note rispetto a quelle già esposte in precedenza, in particolare:

1. Atto di compravendita del notaio Alberto De Martino della Provincia di Pesaro e Urbino del 28/12/1995, rep. 86884, trascritto a Pesaro il 11/01/1996 al n° 399 R.P., n° 450 R.G. (doc. 08.12), riguardante il solo immobile di cui al fg. 114, part. 211 della presente procedura.
2. Segue stessa nota di cui al punto 3 dell'immobile precedente (part. 159)
3. Trascrizione contro per costituzione di diritti reali a titolo oneroso, nello specifico per il diritto di servitù di elettrodotto per cabina elettrica a favore di Enel Distribuzione spa, con sede in Roma, C.F.: 05779711000. Atto pubblico del notaio Alberto De Martino della Provincia di Pesaro e Urbino del 29/06/2007, rep. 104219/26974, trascritto il 17/07/2007 al n° 6369 R.P., n° 11949 R.G. (doc. 08.13), riguardante il solo immobile di cui al fg. 114, part. 211 della presente procedura.
4. Trascrizione contro per costituzione di diritti reali a titolo oneroso, nello specifico per il diritto di passaggio pedonale e carraio a favore di Enel Distribuzione spa, con sede in Roma, C.F.: 05779711000. Atto pubblico del notaio Alberto De Martino del 29/06/2007, rep. 104219/26974, trascritto il 17/07/2007 al n° 6370 R.P., n° 11950 R.G. (doc. 08.14), riguardante il solo immobile di cui al fg. 114, part. 211 della presente procedura.

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	30 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

5. Trascrizione contro per costituzione di diritti reali a titolo oneroso, nello specifico per il diritto di servitù di elettrodotto inamovibile a favore di Enel Distribuzione spa, con sede in Roma, C.F.: 05779711000. Atto pubblico del notaio Alberto De Martino del 29/06/2007, rep. 104219/26974, trascritto il 17/07/2007 al n° 6371 R.P., n° 11951 R.G. (doc. 08.15), riguardante il solo immobile di cui al fg. 114, part. 211 della presente procedura.
6. Segue stessa nota di cui al punto 4 dell'immobile precedente (part. 159)
7. Segue stessa nota di cui al punto 5 dell'immobile precedente (part. 159)
8. Segue stessa nota di cui al punto 6 dell'immobile precedente (part. 159)
9. Segue stessa nota di cui al punto 7 dell'immobile precedente (part. 159)

Gli immobili di Località Falcneto n°36/C, Fano (PU), per quanto è stato possibile apprezzare dalle evidenze, è sprovvisto di amministratore di condominio e non vi sono, di conseguenza, vincoli e/o oneri di natura condominiale fino anche a spese già deliberate o già sostenute e risultanti insolute. Restano gli obblighi derivanti dalla gestione delle parti comuni (area scoperta corrispondente alle part. 159 e 211 – fabbricato produttivo e alla part. 212: strada di accesso carrabile all'edificio, nonché alle part. 396 e 433 (ex part. 397): terreni, che peraltro rimangono inclusi nell'unico lotto della presente procedura) e pertanto risultando, in ultima analisi, come un unico insieme di immobili di cui alla presente relazione.

Da rilevare altresì la presenza del collegamento fognario alla rete pubblica del fabbricato produttivo che presumibilmente risulta in comune con quello dell'abitazione adiacente, come da evidenze documentali allegate alla pratica di agibilità di cui al precedente quesito 4 e allegati (doc. 04.13 e 04.14) già citati.

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

Nello specifico, come già evidenziato in dettaglio:

- Servitù passiva a carico della particella 211, fg. 114 a favore di Enel Distribuzione spa quale “*servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica*”; la servitù sarà di durata illimitata fino a quando Enel Distribuzione e suoi aventi causa riterranno necessario avvalersene per esigenze di pubblico servizio e come meglio indicato in allegato (doc. 08.13)
- Servitù passiva a carico della particella 211, fg. 114 a favore di Enel Distribuzione spa quale “*servitù di passaggio pedonale e carraio a carico dell'insediamento produttivo ed ogni sua pertinenza per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera l'accesso al locale cabina necessario all'esercizio, alla sorveglianza, alla manutenzione e alla riparazione della cabina elettrica predetta. Tale accesso avverrà da via pubblica, attraverso le particelle 212, 159 e 211 del foglio 114 del Comune di Fano [...]*” secondo un tracciato predefinito ed evidenziato in allegato al contratto; la servitù sarà di durata illimitata fino a quando Enel Distribuzione e suoi aventi causa riterranno necessario

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	31 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

avvalersene per esigenze di pubblico servizio e come meglio indicato in allegato (doc. 08.14).

in relazione alla precedente servitù, da quanto estratto dalla nota ipotecaria, ne consegue che anche le particelle 212 e 159, oltre alla 211 risultano gravate dalla suddetta servitù.

- Servitù passiva a carico della particella 211, fg. 114 a favore di Enel Distribuzione spa quale “servitù di elettrodotto inamovibile relativa alle linee di media e bassa tensione a 20000 e 400/230 volt, adduzione e uscita dalla cabina elettrica del cui tracciato e fascia asservita” [il concedente] “dichiara di avere preso conoscenza”; la servitù sarà di durata illimitata fino a quando Enel Distribuzione e suoi aventi causa riterranno necessario avvalersene per esigenze di pubblico servizio e come meglio indicato in allegato (doc. 08.15).

L'atto di costituzione della servitù di elettrodotto per cabina elettrica di trasformazione in manufatto del 29/06/2007 stipulato tra Enel Distribuzione spa e [REDACTED]

[REDACTED] è allegato al doc. 08.18.

Certificato ipotecario storico – rif. n.ro PS 82673 anno 2023 relativo a tutti gli immobili oggetto della presente procedura (doc. 08.16), nonché Certificato ipotecario storico integrativo – rif.n.ro PS 83475 anno 2023 (doc. 08.17).

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

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

Calcolo della superficie commerciale

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

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	32 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

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

Determinazione del più probabile valore di mercato.

Il procedimento applicato per la determinazione del valore di mercato dell'immobile descritto si basa sulla stima monoparametrica conseguente a indagini specifiche di mercato e su informazioni del mercato immobiliare della zona, considerato inoltre il momento storico per le compravendite immobiliari per la categoria di immobili produttivi caratterizzato da una potenziale domanda piuttosto modesta a cui si aggiungono ulteriori fattori quali una maggiore difficoltà di accesso al credito, rispetto anche al passato recente, per effetto del repentino aumento dei tassi di interesse bancari su mutui e finanziamenti in genere (anche se in previsione di una prossima discesa), l'ubicazione dell'immobile, in piena zona agricola e non pertinente con la destinazione produttiva e infine le condizioni di conservazione e manutenzione – piuttosto precarie, oltre al grado di commerciabilità del bene oggetto di perizia.

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

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

- Immobili di Località Falcinetto n. 36/C, Fano (PU)

Si è esaminato il valore specifico dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio con aggiornamento al 2° semestre 2023 (dati più recenti a disposizione) per il comune di Fano, zona E7, Suburbana/ZONA INDUSTRIALE BELLOCCHI in quanto per la zona R1, Extraurbana/PIANEGGIANTE-COLLINARE CON PICCOLI INSEDIAMENTI (alla quale sono riconducibili i beni oggetto della presente procedura), per la tipologia di immobili civili "capannoni tipici" e in stato di conservazione "normale" non sono riportate quotazioni in quanto la tipologia di immobili produttivi non rientra fra quelle sufficientemente diffuse in quanto si tratta di ambiti agricoli; per la zona adiacente, E7 / zona industriale di Bellocchi – da ritenere decisamente più commerciabile rispetto a quella dell'immobile oggetto di procedura per la tipologia di immobile oggetto del presente elaborato, le quotazioni di mercato indicano valori minimi di € 300,00 e massimi di € 370,00 / mq.

Il borsino immobiliare (aggiornamento aprile 2024) per la zona "pianeggiante-collinare-con-piccoli-insediamenti" del comune di Fano fornisce, per immobili produttivi "capannoni tipici" e in stato di conservazione "normale", valori minimi di € 176,00/mq, medi di € 246,00/mq e massimi

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	33 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

di € 317,00/mq, (per la tipologia di “capannoni produttivi” i valori sono sostanzialmente simili e rispettivamente di € 156,00/mq, € 238,00/mq e € 319,00/mq, così come per la tipologia “magazzini” con valori di € 172,00/mq, € 243,00/mq e € 315,00/mq).

A raffronto si riportano i valori del “Borsino Immobiliare” per la zona definita: “ zona-industriale-Bellocchi” di Fano per la quale fornisce per immobili produttivi “capannoni tipici” e in stato di conservazione “normale”, valori minimi di € 229,00/mq, medi di € 330,00/mq e massimi di € 431,00/mq, (per la tipologia di “capannoni produttivi” i valori sono inferiori e nello specifico rispettivamente di € 165,00/mq, € 261,00/mq e € 357,00/mq, così come per la tipologia “magazzini” con valori di € 192,00/mq, € 271,00/mq e € 351,00/mq), per questa zona con un sostanziale allineamento dei valori medi delle due fonti nella tipologia dei “capannoni tipici”.

Tenuto conto dei valori dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dalla banca dati dell’Agenzia del Territorio (già richiamata in dettaglio in precedenza), ma opportunamente calibrati per considerare la non perfetta rispondenza della zona industriale di Bellocchi rispetto a quella pianeggiante agricola nella quale sono ubicati i beni oggetto di stima e integrato i dati con il borsino immobiliare (aggiornamento aprile 2024): per la zona industriale di Bellocchi in comune di Fano si evince un sostanziale allineamento tra le due fonti con il minimo dell’OMI e medio del Borsino (stabili di fascia media),

tenuto altresì conto che i valori del borsino immobiliare della zona agricola “pianeggiante-collinare-con-piccoli-insediamenti” i valori unitari degli immobili della stessa tipologia sono inferiori a quelli della zona industriale di Bellocchi,

tenuto altresì in considerazione che i beni oggetto della presente procedura si ritiene possano essere assimilati a una fascia minima sia rispetto ai valori dell’OMI, sia a quelli del borsino immobiliare,

tenuto altresì in considerazione dei comparativi rilevati sul mercato, come da prospetto di seguito,

tenuto conto della consistenza e delle condizioni di conservazione precaria dei beni, la presenza di parte delle coperture in materiale contenente amianto e la dotazione impiantistica modestissima, se non totalmente assente,

si ritiene che la valutazione dei beni oggetto di procedura, sia indicata in tabella seguente.

Analisi dei comparativi significativi:

- Comparativo 1:

Tipo di fonte: privato – Data: gennaio 2024

Descrizione: fabbricato in parte su 2 livelli composto da due unità immobiliari. Scoperto esclusivo recintato. Presenti blocco servizi e uffici.

Buone condizioni generali (realizzato nel 1997 ca.).

Indirizzo: via Treves, loc. Bellocchi – Fano (PU)

Superfici per tipologia: scoperto: 200 mq ca.; uffici: 40 mq ca. oltre a produttivo

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	34 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alectap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

Superfici commerciali: 600 mq – Prezzo richiesto: € 210.000 (pari a ca. € 350/mq)

Sconto trattativa: (stimato) 8-10%

Prezzo finale (stimato in arrotondamento): € 190.000

- Comparativo 2:

Tipo di fonte: società di gestione immobiliare – Data: gennaio 2024

Descrizione: porzione di fabbricato cielo-terra di due piani a destinazione artigianale accatastata in cat. D/7. L'immobile si sviluppa al solo piano terra per la parte produttiva e su due livelli per il blocco uffici/servizi. Accessori: corte esclusiva.

Condizioni generali discrete (edificazione: metà anni '60 ca.)

Indirizzo: via Avogadro, loc. Rosciano, Fano (PU)

Superfici per tipologia: scoperto: 247 mq ca.; fabbricato: 393 mq ca.

Superfici commerciali: 428 mq ca. – Prezzo richiesto: € 209.000 (pari a € 485/mq)

Sconto trattativa: (stimato) 10-15%

Prezzo finale (stimato in arrotondamento): € 175.000

- Comparativo 3:

Tipo di fonte: agenzia immobiliare – Data: febbraio 2024

Descrizione: ottimo capannone di 1.000 mq circa completamente indipendente negli accessi e scoperto autonomo. Uffici con ottime rifiniture di 50 mq ca

Accessori: scoperto e terreno di 600 mq ca. e uffici.

Ottime condizioni generali

Indirizzo: zona via Treves, loc. Bellocchi – Fano (PU)

Superfici per tipologia: scoperto: 600 mq ca.; uffici: 50 mq ca.; produttivo: 1000 mq. ca

Superfici commerciali: 1060 mq ca. – Prezzo richiesto: € 500.000 (pari a € 470/mq ca.)

Sconto trattativa: (stimato) 10-12%

Prezzo finale (stimato in arrotondamento): € 440-450.000

- Comparativo 4:

Tipo di fonte: società immobiliare / finanziaria – Data: marzo 2024

Descrizione: stabilimento costituito da una zona produttiva suddivisa in tre navate (55,00x53,00 m), da un corpo adiacente con uffici e servizi (10,00x5,25 m), da un corpo staccato con, in parte, spazio espositivo (22,30x6,00 m), da una tettoia (ca. 75 mq), da locali tecnici (centrale termica, cabina elettrica, ecc.) e da un'area esclusiva esterna per spazi di manovra, connessione e passaggio di circa 1400 mq.

Altre informazioni: laboratorio di altezza al colmo di circa 6,20 m ed altezza utile sotto le catene di 4,5 ml, con blocco servizi (bagni e spogliatoio) di circa 32 mq; finiture: laboratori con pavimentazione industriale in calcestruzzo, uffici con piastrelle in gres.

Condizioni generali sufficienti, ma con necessità manutentive, (edificazione presunta: anni '70).

Indirizzo: via Aspigo, loc. Lucrezia – Cartoceto (PU)

Superfici per tipologia: scoperto: 1400 mq ca.; uffici: 52,5 mq ca.; tettoia: 75 mq ca.

produttivo: 2915 mq. ca; spazio espositivi: 134 mq ca.;

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	35 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

oltre a locali tecnici quali centrale termica, cabina elettrica, ecc.

Superfici commerciali: 3260 mq ca. – Prezzo richiesto: € 570.000 (pari a € 175/mq)

Sconto trattativa: (stimato) 2% ca.

Prezzo finale (stimato in arrotondamento): € 550-560.000

- Comparativo 5:

Tipo di fonte: agenzia immobiliare – Data: prec. a marzo 2024

Descrizione: capannone costruito negli anni '70, con scoperto esclusivo sul fianco e sul retro.

Condizioni generali sufficienti, ma con necessità manutentive, (edificazione presunta: anni '70).

Indirizzo: zona via SC degli Astiennti (zona industriale), loc. Rosciano – Fano (PU)

Superfici per tipologia: scoperto: 1350 mq ca.; produttivo: 880 mq ca.

Superfici commerciali: 1015 mq – Prezzo richiesto: € 350.000 (pari a ca. € 345/mq)

Sconto trattativa: (stimato) 8-10%

Prezzo finale (stimato in arrotondamento): € 315-320.000

Il valore unitario di riferimento per gli immobili di Località Falcineto n°36/C – Fano (PU), di cui alle tabelle nel seguito, scaturisce dalla valutazione di una serie di elementi condizionanti tra cui la zona di ubicazione non ottimale (in ambito agricolo secondo le disposizioni del PRG), lo stato manutentivo precario, per una ampia consistenza del complesso, con presenza anche di coperture in materiale contenente amianto, la consistente presenza di offerte di immobili sul mercato e la scarsità di domanda, oltre al valore ancora elevato dei tassi di interesse in caso di accesso a forme di finanziamento finalizzate agli acquisti immobiliari, nonostante le previsioni di un prossimo abbassamento degli stessi.

In tabella seguente si fraziona la consistenza in funzione della tipologia e dello stato di conservazione dei vari blocchi di fabbricati con identificazione secondo la denominazione alfabetica di cui agli elaborati grafici allegati.

Descrizione	Sup. (ca.)	coeff.	Sup. comm.
Part. 159 e 211 con accessori, scoperto esclusivo, oltre ad appezzamento di terreno adiacente			
Edificio A: produttivo (compreso muri esterni e di confine al 50%): superfici al piano terra	300	1	300,0
Edificio B: ex produttivo, collassato (consistenza valutata come area scoperta di pertinenza): superfici al piano terra	225	0,1	25,0
Edificio C: ex tettoia di edificio produttivo, collassato (consistenza valutata come area scoperta di pertinenza): superfici al piano terra	24	0,1	2,4
Edificio D: accessori di edificio produttivo (compreso muri esterni e di confine al 50%): superfici al piano terra. Coefficiente 0,5 quali accessori comunicanti, anche se attualmente con una porzione di edificio collassata	90	0,5	45,0
Edificio E: produttivo (compreso muri esterni e di confine al 50%): superfici al piano terra – parte esistente	81	1	81,0
Edificio E: produttivo (compr. muri est. e di confine al 50%): sup. al p.t.– parte <u>collassata</u> : (consistenza valutata come area scoperta di pertinenza)	60	0,1	6,0
Edificio F: produttivo (compreso muri esterni e di confine al 50%): superfici al piano terra – nota (1)	67	1	67,0
Edificio G: tettoia di edificio produttivo, (consistenza valutata come accessorio non collegato): superfici al piano terra -nota (2)	124	0,25	31,0

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	36 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

Edificio H: produttivo (compreso muri esterni e di confine al 50%): superfici al piano terra	474	1	474,0
Edificio I: produttivo (compreso muri esterni e di confine al 50%): superfici al piano terra	265	1	265,0
Edificio J: uffici e locali di servizio per la zona produttiva (compreso muri esterni e di confine al 50%): superfici al piano terra	98	1	98,0
(A) - Parziale sup. edificata non ponderata: . 1808			1394,4
Edificio K: accessori di edificio produttivo (cabina elettrica): superfici ai piani terra e primo. Coefficiente 0,25 quali accessori non comunicanti	15	0,25	3,7
Area scoperta: part. 212: terreno agricolo destinato a strada di accesso carrabile al fabbricato dalla viabilità pubblica. Consistenza valutata come area scoperta di pertinenza al 10%	168	0,1	16,8
Area scoperta: part. 211: area scoperta esclusiva del fabbricato produttivo. (1712 mq dedotta dell'area di sedime dei fabbricati). Consistenza valutata come area scoperta di pertinenza al 10%	964	0,1	96,4
Area scoperta: part. 159: area scoperta esclusiva del fabbricato produttivo. (1611 mq dedotta dell'area di sedime dei fabbricati). Consistenza valutata come area scoperta di pertinenza al 10%	544	0,1	54,4
Area scoperta: part. 396: terreno agricolo utilizzato come ampliamento dello scoperto di pertinenza del fabbricato produttivo. Consistenza valutata come area scoperta di pertinenza al 10%	349	0,1	34,9
Area scoperta: part. 397: terreno agricolo utilizzato come ampliamento dello scoperto di pertinenza del fabbricato produttivo. Quota indicativa sull'intero. Consistenza valutata come area scoperta di pertinenza al 10%	330	0,1	33,0
Area scoperta: part. 397: terreno agricolo residuale con funzioni agricole. Quota complementare all'intero. Consistenza valutata come terreno agricolo soggetto a valutazione separata.	2901	---	---
(B) - Parziale sup. non edificata (nota 3): . 5271			239,2
Totale superficie del lotto (edificata e non edificata): (A) + (B)	7079		1633,6
Superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento			
Balconi, terrazze e simili	0,0	0,1	0,0
Superficie commerciale complessiva [mq]			1633,6
Valore di riferimento [€/mq]			€ 200,00
Valore commerciale	(C)		€ 326.720,00
Area scoperta: part. 397: terreno agricolo residuale con funzioni agricole. Quota complementare all'intero. Consistenza valutata come terreno agricolo soggetto a valutazione separata.	2901		
Valore di riferimento [€/mq] – nota (4)			€ 2,5773
Valore commerciale (arrotondato)	(D)		€ 7.475,00
Complessivamente			(C)+(D) € 334.195,00

Note:

(1): Edificio F – la porzione di fabbricato presenta altezze superiori a quelle condonate e da ritenere legittimate dal punto di vista urbanistico.

(2): Edificio G – la consistenza è valutata al netto degli abusi edilizi e nello specifico il ripostiglio lato via Falcinetto non ha legittimità urbanistica così come la porzione di tettoia tamponata e trasformata in locali esposizione.

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1502_24_rt_0a.docx	ing. Alessandro Capozzi	Giu. 24	A	37 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				

(3): nella superficie non edificata è stata inclusa anche l'area di sedime della cabina elettrica di cui all'edificio "K"

(4): per il valore di riferimento si è tenuto conto quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Pesaro. Nel documento di riferimento: "Valori Agricoli Medi della provincia", per l'annualità 2022 – ultima disponibile in banca dati, i terreni di qualità "seminativo" nella regione agraria 8 che comprende: "COLLINE LITORANEE DI FANO – Comuni di: CARTOCETO, FANO, MONDAVIO, MONDOLFO, MONTE PORZIO, SAN COSTANZO, TERRE ROVERESCHE, COLLI AL METAURO" riportano una quotazione di € 25773 / ha, pari a € 2,5773/mq.

Da segnalare altresì la scarsa appetibilità di un terreno di così modeste dimensioni, se trattato autonomamente da altri terreni confinanti.

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

Richiamando le considerazioni analitiche del precedente quesito n°4, si riassumono i costi complessivi stimati in € 51-62.500,00 circa, tenuto in ulteriore considerazione *l'assenza di garanzia per vizi e difetti* si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo del 10% (su C+D) pari a € 33.400,00 circa comportando, di conseguenza un deprezzamento complessivo della quotazione indicata quantificabile in arrotondamento in: € 90.000,00 circa.

Si considera una ulteriore riduzione del valore di stima da applicare in considerazione del fatto che *l'immobile risulta parzialmente occupato dall'esecutato e da numerosi inquilini dello stesso e in ulteriore considerazione della possibilità che la parte di terreno attualmente adibita a orti sia utilizzata da estranei di cui non si è potuto conoscere le condizioni*.

In considerazioni delle circostanze evidenziate si ritiene di applicare una riduzione del valore di stima per l'immobile occupato pari a circa il 3% (su C+D) del valore di libero mercato in condizioni di immobile libero e pertanto pari a circa € 10.000,00.

In arrotondamento € 235.000,00

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

Per una migliore commercializzazione dei beni, sentito anche l'Ufficio Tecnico Comunale di Fano, tenuto conto della circostanza che anche se il fabbricato attualmente risulta frazionato in numerose unità immobiliari, lo stato legittimo è costituito dalle uniche unità rispondenti alle particelle 159 e 211 (provenienti dai due condoni di cui al precedente quesito), mentre non sarebbero legittimi i frazionamenti intervenuti con le pratiche edilizie degli anni 2003-2007; considerato inoltre che per sanare i frazionamenti attuali, oggi consentito dalle normative

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data Giu. 24	Revisione A	Pagina 38 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu					

vigenti, si dovrebbe attuare una pratica edilizia che prevede il pagamento degli oneri comunali previsti, peraltro di entità piuttosto rilevante (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, da applicare sulla consistenza degli immobili frazionati, mentre non sarebbe dovuto il solo costo di costruzione), non si ritiene proficua la suddivisione degli immobili in più lotti, pertanto i beni dovranno essere trattati come lotto unico.

Più in dettaglio, a seguito di specifico confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Fano, si farebbe riferimento al "Regolamento per la disciplina del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) e determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione ai senso del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 34/1992" allegato alla D.C.C. n. 221 del 20/12/2023 (ultima delibera vigente), ma al netto delle eventuali modifiche che verranno apportate a seguito della vigenza del D.L. n. 69/2024 (c.d. "Salva Casa") ancora in fase di conversione. Nello specifico, secondo l'UTC, ma con riserva di valutazione in sede di eventuale istruttoria di una pratica di sanatoria, stante la complessità della situazione di legittimazione del complesso, gli oneri verrebbero calcolati, ai sensi degli artt. 5 e seguenti del citato regolamento, con le tabelle A, B e C con i valori della zona omogenea B: per interventi di ristrutturazione che ammontano a € 3,36 e € 4,70 / mc rispettivamente per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Gli oneri risultanti verrebbero raddoppiati in quanto in sanatoria.

Per quanto premesso, gli immobili inclusi nell'unico lotto, sono identificati come segue:

Lotto unico: Intera e piena proprietà di fabbricato produttivo e accessori in Fano (PU), Località Falcineto n°36/C, sviluppato al solo piano terra (con la sola eccezione della cabina elettrica sviluppata ai piani terra e primo), oltre a scoperto di pertinenza esclusiva. Appezamento di terreno di 3580 mq adiacente agli spazi scoperti di pertinenza del fabbricato produttivo (part.le 396 e 433, ex 397).

<u>Lotto unico</u>	Intera e piena proprietà di edificio produttivo composto da due u.i. adiacenti e unite in Fano (PU), Loc. Falcineto n°36/C, al piano terra (salvo cabina elettrica) e scoperto di pertinenza. Appezamento di terreno di 3580 mq adiacente allo scoperto del fabbricato produttivo. Oltre a strada di accesso carrabile (terreno di 168 mq – part. 212).
Ditta proprietaria	██
Indirizzo	Località Falcineto, 36/C - Fano (PU)
Riferimenti catastali	Comune di Fano (PU) – foglio 114, particella 159 e 211
Tipologia	Fabbricato produttivo e accessori
Superficie complessiva	1634 mq
Confini	Da nord e in senso orario: (riferito all'intera particella dotata di scoperto esclusivo di pertinenza del fabbricato identificato), con le particelle 329, 431, 396 (quest'ultima oggetto della presente procedura), 211 (sempre oggetto della presente procedura), 23 e infine 212 (anch'essa oggetto di procedura), quest'ultima a servizio, quale strada di accesso ai fabbricati dalla viabilità pubblica (via Falcineto).

Riferimenti catastali	Comune di Fano (PU) – foglio 114, particella 212
Tipologia	Terreno – qualità: seminativo, classe 2
Superficie	168 mq
Riferimenti catastali	Comune di Fano (PU) – foglio 114, particella 396
Tipologia	Terreno – qualità: incolto (ex ente urbano, e in precedenza terreno seminativo)
Superficie	349 mq
Riferimenti catastali	Comune di Fano (PU) – foglio 114, particella 433 (ex 397)
Tipologia	Terreno – qualità: incolto (ex ente urbano, e in precedenza terreno seminativo)
Superficie	3231 mq
Superficie complessiva	Appezzamento di terreno: 3748 mq anche se di fatto solo 2900 mq ca. sono ancora destinati a funzioni agricole, i restanti sono utilizzati quali aree esterne del fabbricato produttivo eccetto la part. 212 (168 mq) corrispondente alla strada di avvicinamento al fabbricato dalla viabilità pubblica.
Quotazione degli immobili (intero lotto):	€ 250.000,00 (quota di 1/1 di piena proprietà)

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

I beni oggetto della presente perizia risultano intestati come segue:

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1502_24_rt_0a.docx	ing. Alessandro Capozzi	Giu. 24	A	40 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				

- Immobili di via Falcineto n. 36-c. loc. Falcineto di Fano (PU): opificio e pertinenze – al N.C.E.U.: Foglio 114 di Fano (PU), particelle 159 e 211
- Particella di terreno in loc. Falcineto di Fano (PU) – al N.C.T.: foglio 114 di Fano (PU), particella 212

[REDACTED], per la piena proprietà per l'intero.

- Particelle di terreno in loc. Falcineto di Fano (PU) – al N.C.T.: foglio 114 di Fano (PU), particella 396, 433 (ex 397)

già risultanti prive di intestazione in quanto precedentemente classificate come "Enti Urbani" e derivanti da un precedente frazionamento della particella 211 in data 11/07/2013 (pratica n. PS0074164) ove alla data del suddetto frazionamento la particella 211 risultava sempre intestata a:

[REDACTED] per la piena proprietà per l'intero.

Successivamente le suddette particelle, attraverso atti catastali di cui al paragrafo 1.2 precedente, sono state riportate al catasto terreni con la corrente intestazione:

[REDACTED], per la piena proprietà per l'intero.

Più in dettaglio:

[REDACTED]. La stessa società risulta avere sede legale in comune di Fano (PU), via Falcineto n.36/C; la stessa è costituita in forma giuridica di società in nome collettivo. Il socio amministratore, nonché rappresentante legale dell'impresa è il sig. [REDACTED] il tutto come dedotto da visura storica presso la Camera di Commercio di Pesaro e Urbino – rif. protocollo n. NOV/802/2024/CPS0057 estratto dal Registro Imprese in data 17/04/2024 (doc. 11.01).

La composizione societaria con l'evidenza dei soggetti titolari di diritti su azioni o quote sociali, come si evince dalla stessa visura di cui sopra, è costituita dai seguenti soggetti:

[REDACTED] proprietario di quote per un valore di € 10.225,85
[REDACTED], proprietario di quote per un valore di € 103,29.

Il socio amministratore, nonché rappresentante legale dell'impresa è il sig. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] come risulta dal certificato di residenza e stato di famiglia del Comune di Fano – rif. n. 2024/3434 del 18/04/2024 (doc. 11.02).

_____ risulta deceduta a Maiolati Spontini (AN) in data 18/11/2017, come da Certificato plurimo alla data del decesso rilasciato dal Comune di Fano – rif. n. 2024/3435 del 18/04/2024 (doc. 11.02-bis)

Il sig. _____ ha contratto matrimonio in data 01/08/2010 con la sig.ra _____, come da estratto riassunto di atto di matrimonio emesso dal Comune di Mombaroccio in data 18/04/2024 n. 218 – rif. Anno 2010 Numero 6, Parte II, Serie A, Ufficio 1 (doc. 11.03) dal quale si evince che gli sposi _____ hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni. Dallo stesso documento si evince che i coniugi hanno stipulato apposito atto in data 04/10/2022 (annotazione del 20/10/2022) a rogito del notaio Alfredo De Martino del distretto di Pesaro e Urbino, per la costituzione di un fondo patrimoniale.

Al momento del sopralluogo presso gli immobili di Via Falcinetto n.36-c, loc. Falcinetto di Fano, avvenuto in più riprese nelle date del 28/03/2024, 04/04/2024 e ulteriore del 07/05/2024 i beni oggetti di procedura risultavano variamente occupati o a disposizione dell'esecutato, secondo porzioni non corrispondenti ciascuna a una unità minima catastale (singolo subalterno) ma, al contrario, più occupanti utilizzano porzioni di una o di entrambe le unità produttive.

I terreni agricoli (ora classificati catastalmente come terreni e in precedenza "enti urbani") sono altresì utilizzati in piccole porzioni destinate a orti. Non è stato possibile individuare il soggetto o più soggetti che possano ritenersi averne la disponibilità.

Si allega un elaborato grafico esplicativo (doc. 11.04), per quanto è stato possibile visionare e/o ricostruire, delle porzioni di fabbricato occupate in relazione a un titolo specifico (contratto di locazione, comodato, disponibilità dell'esecutato o altro).

In forma analitica e nel dettaglio dei singoli contratti:

- **Contratto di comodato – "Contratto A", stipulato tra _____ (comodante) - soggetto esecutato e _____ (comodatario)**, (doc. 11.05) stipulato in data 13/03/2015 e registrato al n. 265, serie 3 (data illeggibile). I beni concessi in comodato sono le part. 396 e 397 (ora 433) del fg. 114 in Comune di Fano: terreni di superficie 3580 mq ca e già oggetto della presente Procedura.

Il contratto prevede un comodato gratuito a tempo indeterminato a partire dal 01/03/2015.

Tra gli elementi da rilevare, all'art. 2 è prevista la facoltà del comodante di risolvere il contratto con preavviso di 30 giorni e all'art. 3 la regolamentazione dell'uso: "*esclusivamente per uso agricolo*"; all'art. 4 è previsto il divieto al comodatario di "*sublocare o dare in comodato in tutto o in parte il terreno*".

Non essendo previsto alcun canone contrattuale ovviamente non si può ritrovare la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della stipula. Un valore prudenziale per la locazione di terreno agricolo nella zona in cui sono ubicati i beni oggetto di Procedura può essere ritenuto nell'ambito di € 900-1000 / ettaro per anno. Nel caso specifico, trattandosi di una porzione minima e circa 3580 mq di potrebbe stimare un valore di € 350-400 / ettaro per

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	42 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

anno (€ 1000 * 0,3580 ettari = € 358 x anno), tuttavia, nel caso di frammentazione in porzioni di dimensioni molto contenute condotte a orto (quale la situazione rilevata al momento degli accessi), la locazione complessiva si ritiene possa essere anche sensibilmente superiore.

- Contratto di locazione commerciale – “Contratto B1”, stipulato tra

[REDACTED] (locatario) - soggetto esecutato e

[REDACTED] con sede a [REDACTED]

(conduttore) (doc. 11.06) stipulato in data 23/06/2005 e registrato al n. 1829, serie 3 Presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Fano. Il bene concesso in locazione consiste in porzione di capannone artigianale per una superficie di circa 300 mq in via Falcineto n.36 in Comune di Fano.

La locazione ha decorrenza dal 01/07/2005 e della durata di 6+6 anni (pertanto fino al 30/06/2011 alla prima scadenza e al 30/06/2017 alla seconda scadenza).

Il canone contrattuale (art. 3 del contratto richiamato) è fissato nell’importo annuo di € 9600,00 oltre IVA frazionato in rate mensili pari a € 800,00 oltre IVA; è previsto l’aggiornamento ISTAT a partire dal 01/07/2006 (art. 4).

Successivamente è stata stipulata una scrittura privata “in modifica al contratto di locazione commerciale del 23/06/2005” datata 24/07/2013 (doc. 11.07). E’ prevista la riduzione del canone di locazione a € 4800,00 / annue da corrispondere in rate mensili anticipate di € 400,00 (non è specificato se soggetto ad applicazione dell’IVA). La validità decorre dal 01/08/2013 e fino a revoca da parte del locatore.

Il contratto è stato registrato al n. 1745, serie 3 Presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Fano in data 29/07/2014 e riporta una precedente registrazione telematica in data 28/11/2006 al n. 968, serie 3T con scadenza al 30/06/2017 non corrispondente al primo contratto di cui sopra.

Il canone di locazione contrattualizzato, pari a € 400,00/mese, può essere considerato allineato rispetto ai parametri di mercato attuali, se non lievemente superiore: secondo l’Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI per la zona E7 - Suburbana/ZONA INDUSTRIALE BELLOCCHI, in quanto per la fascia di competenza: R1 - Extraurbana/PIANEGGIANTE-COLLINARE CON PICCOLI INSEDIAMENTI non sono disponibili dati) dati del 2° sem. 2023, ultimi disponibili, il canone di locazione oscilla tra € 1,40/mq x mese e € 1,80/mq x mese, a fronte del canone corrente applicato di € 1,33/mq x mese sulla consistenza convenzionale di 300 mq ca. tenendo anche in considerazione della minor appetibilità della zona in cui è ubicato l’immobile rispetto alla fascia E7 di riferimento dell’OMI). Valori inferiori sono riportati dal Borsino Immobiliare con riferimento alla zona specifica (l’equivalente della R1 Dell’OMI) con valori compresi tra € 0,71 e 1,49 / mq*mese per i capannoni produttivi.

Al momento della stipula, nel 2013, i valori per le locazioni riportate dall’OMI erano decisamente superiori ai correnti.

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	43 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

**- Contratto di locazione commerciale – “Contratto B2”, stipulato tra [REDACTED]
[REDACTED] (locatario) - soggetto esecutato e [REDACTED]
[REDACTED] (conduttore)**

(doc. 11.08) stipulato in data 12/09/2018 e registrato al n. 2059, serie 3T Presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Fano. Il bene concesso in locazione consiste in porzione di capannone artigianale per una superficie di circa 500 mq in via Falcineto n.36/C in Comune di Fano.

La locazione ha decorrenza dal 01/10/2018 e della durata di 6+6 anni (pertanto fino al 30/09/2024 alla prima scadenza).

Il canone contrattuale (art. 3 del contratto richiamato) è fissato nell’importo annuo di € 7800,00 oltre IVA frazionato in rate mensili pari a € 650,00 oltre IVA; non è esplicitato l’eventuale esercizio dell’aggiornamento ISTAT.

Il canone di locazione contrattualizzato, pari a € 650,00/mese, può essere considerato allineato rispetto ai parametri di mercato attuali: secondo l’Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI per la zona E7 - Suburbana/ZONA INDUSTRIALE BELLOCCHI, in quanto per la fascia di competenza: R1 - Extraurbana/PIANEGGIANTE-COLLINARE CON PICCOLI INSEDIAMENTI non sono disponibili dati) dati del 2° sem. 2023, ultimi disponibili, il canone di locazione oscilla tra € 1,40/mq x mese e € 1,80/mq x mese, a fronte del canone corrente applicato di € 1,30/mq x mese sulla consistenza convenzionale di 500 mq ca. (nella realtà la consistenza dell’immobile locato risulta leggermente inferiore) tenendo anche in considerazione della minor appetibilità della zona in cui è ubicato l’immobile rispetto alla fascia E7 di riferimento dell’OMI). Valori inferiori sono riportati dal Borsino Immobiliare con riferimento alla zona specifica (l’equivalente della R1 Dell’OMI) con valori compresi tra € 0,71 e 1,49 / mq*mese per i capannoni produttivi.

**- Contratto di locazione transitorio – “Contratto B3”, stipulato tra [REDACTED]
[REDACTED] (locatario) - soggetto esecutato e [REDACTED]
[REDACTED]**

[REDACTED] (conduttore) (doc. 11.09) stipulato in data 01/10/2022 e registrato al n. 2486, serie 3T Presso l’Agenzia delle Entrate – in modalità telematica (codice identificativo TQH22T002486000GG). Il bene concesso in locazione consiste in porzione di area scoperta di fabbricati artigianale per una superficie di circa 60 mq in via Falcineto n.36/C in Comune di Fano. La locazione ha decorrenza dal 01/10/2022 e della durata di 2 anni (pertanto fino al 30/09/2024).

Il canone contrattuale (art. 3 del contratto richiamato) è fissato nell’importo complessivo di € 2000,00 per l’intero periodo (non specificato se in regime di applicazione IVA) frazionato in rate quadrimestrali pari a € 333,33.

Il canone di locazione contrattualizzato, rapportato alla singola mensilità, è pari a € 83,33/mese, può essere considerato elevato rispetto ai parametri di mercato attuali: secondo l’Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI per la zona E7 - Suburbana/ZONA INDUSTRIALE BELLOCCHI, in quanto per la fascia di competenza: R1 - Extraurbana/PIANEGGIANTE-COLLINARE CON

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	44 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

PICCOLI INSEDIAMENTI non sono disponibili dati) dati del 2° sem. 2023, ultimi disponibili, il canone di locazione oscilla tra € 1,40/mq x mese e € 1,80/mq x mese, a fronte del canone corrente applicato di € 1,39/mq x mese sulla consistenza convenzionale di 60 mq ca.: si tratta di un valore applicabile per fabbricati produttivi, ma non appare congruo se applicato per aree scoperte di pertinenza, a meno di non ritenere che la minima entità dimensionale aumenti il canone unitario applicato.

- Contratto di locazione “ad uso diverso dall’abitativo” – “Contratto B4”, stipulato tra [REDACTED]. (locatario) - soggetto esecutato e [REDACTED]

[REDACTED] (conduttore) (doc. 11.10) stipulato in data 01/07/2022 e registrato al n. 1591, serie 3T Presso l’Agenzia delle Entrate – in modalità telematica (codice identificativo TQH22T001591000ZH). Il bene concesso in locazione consiste in porzione di fabbricato artigianale – con uso limitato al solo deposito – per per una superficie di circa 250 mq in via Falcineto n.36/C in Comune di Fano. La locazione ha decorrenza dal 01/07/2022 e della durata di 3 anni (pertanto fino al 30/06/2025).

Il canone contrattuale (art. 3 del contratto richiamato) è fissato nell’importo annuo di € 3600,00 oltre IVA frazionato in rate mensili pari a € 300,00 oltre IVA; non è esplicitato l’eventuale esercizio dell’aggiornamento ISTAT.

Il canone di locazione contrattualizzato, pari a € 300,00/mese, può essere considerato allineato, se non superiore, rispetto ai parametri di mercato attuali: secondo l’Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI per la zona E7 - Suburbana/ZONA INDUSTRIALE BELLOCCHI, in quanto per la fascia di competenza: R1 - Extraurbana/PIANEGGIANTE-COLLINARE CON PICCOLI INSEDIAMENTI non sono disponibili dati) dati del 2° sem. 2023, ultimi disponibili, il canone di locazione oscilla tra € 1,40/mq x mese e € 1,80/mq x mese, a fronte del canone corrente applicato di € 1,20/mq x mese sulla consistenza convenzionale di 250 mq ca.: lo stato di conservazione precario, l’altezza ridotta e gli spazi limitati sono elementi penalizzanti per il canone di locazione, oltre, non secondaria, la minore appetibilità della zona in cui è ubicato l’immobile rispetto alla fascia E7 di riferimento dell’OMI). Valori inferiori sono riportati dal Borsino Immobiliare con riferimento alla zona specifica (l’equivalente della R1 Dell’OMI) con valori compresi tra € 0,71 e 1,49 / mq*mese per i capannoni produttivi, con l’assimilazione del fabbricato esistente ai valori minimi dell’intervallo proposto.

- Contratto di locazione transitorio – “Contratto B5”, stipulato tra [REDACTED] (locatario) - soggetto esecutato e [REDACTED]

(conduttore) (doc. 11.11) stipulato in data 01/07/2022 e registrato al n. 1501, serie 3T Presso l’Agenzia delle Entrate – in modalità telematica (codice identificativo TQH22T001501000FF). Il bene concesso in locazione consiste in porzione di fabbricato artigianale – con uso limitato al

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	45 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

solo deposito – per una superficie di circa 80 mq in via Falcineto n.36/C in Comune di Fano. La locazione ha decorrenza dal 01/09/2022 e della durata di 1 anno (pertanto fino al 31/08/2023). Il canone contrattuale (art. 3 del contratto richiamato) è fissato nell'importo annuo di € 3000,00 oltre IVA frazionato in rate mensili pari a € 250,00 oltre IVA.

Il canone di locazione contrattualizzato, pari a € 250,00/mese, può essere considerato superiore, rispetto ai parametri di mercato attuali: secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI per la zona E7 - Suburbana/ZONA INDUSTRIALE BELLOCCHI, in quanto per la fascia di competenza: R1 - Extraurbana/PIANEGGIANTE-COLLINARE CON PICCOLI INSEDIAMENTI non sono disponibili dati) dati del 2° sem. 2023, ultimi disponibili, il canone di locazione oscilla tra € 1,40/mq x mese e € 1,80/mq x mese, a fronte del canone corrente applicato di € 3,12/mq x mese sulla consistenza convenzionale di 80 mq ca.: la dimensione ridotta della superficie locata può giustificare solo in parte il canone superiore ai valori di mercato correnti anche in considerazione della minore appetibilità della zona in cui è ubicato l'immobile rispetto alla fascia E7 di riferimento dell'OMI).

Successivamente è stata inoltrata all'Agenzia delle Entrate una richiesta di registrazione per il prolungamento del contratto per una ulteriore annualità e pertanto con nuova scadenza al 31/08/2024. Richiesta del 22/11/2023, rif. prot. 23112234503127338 (doc. 11.12); non si ha evidenza della corretta registrazione della richiesta.

- Contratto di locazione commerciale – “Contratto B6”, stipulato tra

(locatario) - soggetto esecutato e

(conduttore) (doc. 11.13), stipulato in data

15/04/2020 e registrato in data 19/05/2020 al n. 833, serie 3T Presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio di Fano. Il bene concesso in locazione consiste in porzione di fabbricato artigianale in via Falcineto n.36/C in Comune di Fano e identificata con una planimetria apparentemente allegata, ma non corrispondente all'effettiva occupazione in quanto, al momento dei sopralluoghi, l'occupante conduceva una porzione maggiore di quanto indicato in planimetria allegata all'atto di locazione.

La locazione ha decorrenza dal 15/04/2020 e della durata di 6+6 anni (pertanto fino al 14/04/2026 alla prima scadenza).

Il canone contrattuale (art. 3 del contratto richiamato) è fissato nell'importo annuo di € 2400,00 (non è esplicitato il regime di eventuale applicazione dell'IVA) in rate mensili pari a € 200,00. E' previsto l'aggiornamento ISTAT a partire dal terzo anno nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie (art. 5).

Il canone di locazione contrattualizzato, pari a € 200,00/mese, può essere considerato superiore, rispetto ai parametri di mercato attuali, se rapportato alla superficie di poco meno di 70 mq rappresentati in planimetria di cui detto (canone applicato di € 2,85/mq x mese), mentre è in linea ai parametri di mercato (o lievemente inferiore) se rapportato all'effettiva superficie

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	46 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

occupata pari a circa 150 mq: secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI per la zona E7 - Suburbana/ZONA INDUSTRIALE BELLOCCHI, in quanto per la fascia di competenza: R1 - Extraurbana/PIANEGGIANTE-COLLINARE CON PICCOLI INSEDIAMENTI non sono disponibili dati) dati del 2° sem. 2023, ultimi disponibili, il canone di locazione oscilla tra € 1,40/mq x mese e € 1,80/mq x mese, a fronte del canone corrente applicato (rapportato alla superficie effettivamente occupata di 150 mq) di € 1,33/mq x mese: la dimensione ridotta della superficie locata può giustificare solo in parte il canone superiore ai valori di mercato correnti (nel caso della superficie ridotta come da planimetria) anche in considerazione della minore appetibilità della zona in cui è ubicato l'immobile rispetto alla fascia E7 di riferimento dell'OMI).

- Contratto di comodato – “Contratto C”, stipulato tra

(comodante) - soggetto esecutato e

(comodatario), (doc. 11.14) stipulato in data 20/01/2022 e registrato al n. 86, serie 3 il 01/02/2022 presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio di Fano. Il bene concesso in comodato è costituito da una porzione di circa 100 mq di opificio al fg. 114, part. 159. Nella realtà si tratta di una porzione di fabbricato collassata e pertanto priva di copertura.

Il contratto prevede un comodato gratuito a tempo indeterminato a partire dal 20/01/2022.

Tra gli elementi da rilevare, all'art. 1 la durata del comodato è “a tempo indeterminato”, all'art. 2 è previsto l'impegno del comodante a **non** risolvere il contratto “*per i primi due anni e mezzo (30 mesi) [...] mentre successivamente sarà a discrezione del Comodante la facoltà di risolvere il contratto di comodato con un preavviso di 3 mesi*”, infine all'art. 3 la regolamentazione dell'uso: “*come deposito di attrezzi*”; a fronte della gratuità della cessione il comodatario si è impegnato a eseguire alcune opere manutentive di carattere edile.

Non essendo previsto alcun canone contrattuale ovviamente non si può ritrovare la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della stipula.

Successivamente, con istanza al G.E. in data 08/05/2024, il sig. ha richiesto di poter continuare a occupare la porzione di immobile precedentemente in comodato gratuito, a fronte del pagamento di € 100,00/mese; sentito il creditore precedente che si è espresso favorevolmente, il G.E. ha concesso la suddetta autorizzazione (documentazione già in atti e pertanto non ripetuta).

- Contratto di comodato – “Contratto D”, stipulato tra

(comodante) - soggetto esecutato e

(comodatario), (doc. 11.15) stipulato in data 20/09/2021 e registrato al n. 1003, serie 3 il 20/09/2021 presso l'Agenzia delle Entrate. Il bene concesso in comodato è costituito da una porzione di circa 40 mq di opificio al fg. 114, part. 159. Non è stato possibile

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	47 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

accertare di quale porzione di fabbricato si tratti per l'assenza del conduttore nelle tre sessioni di sopralluogo effettuate.

Il contratto prevede un comodato gratuito a tempo indeterminato a partire dal 20/09/2021.

Tra gli elementi da rilevare, all'art. 1 la durata del comodato è "a tempo indeterminato", all'art. 2 è prevista la facoltà del Comodante di risolvere il contratto "con un preavviso di 3 mesi dalla data della richiesta mediante lettera raccomandata", all'art. 6 il comodante autorizza il comodatario "a costruire un box in legno completo di impianto elettrico [...]" con spese a carico del comodatario e con l'ulteriore pattuizione che: "al termine del contratto tale struttura potrà essere rimossa dal comodatario che ne farà l'uso che ritiene più congruo"; infine all'art. 7 la facoltà del comodatario di: "usare il bagno in comune nei pressi della struttura".

Non essendo previsto alcun canone contrattuale ovviamente non si può ritrovare la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della stipula.

In accordo con i valori dell'OMI e del Borsino Immobiliare già precedentemente richiamati e tenuto conto che l'oggetto della locazione consiste in una porzione di opificio priva di servizi igienici, si può ritenere congruo un canone parametrato prossimi ai valori minimi del Borsino che riporta valori compresi tra € 0,71 e 1,49 / mq*mese per i capannoni produttivi, anche tenuto conto della modesta superficie oggetto di locazione; ne consegue un canone valutabile prudenzialmente in:

€ 0,80 e 1,00 / mq*mese * 40 mq = € 30-40,00/mese o, in altri termini: € 360-480,00/anno.

- Denuncia cumulativa dei contratti di affitto dal 25/02/2016 al 25/02/2017 di fondo agricolo – "Contratto E", stipulato tra [REDACTED] e n°7 soggetti privati, i cui dati e maggiori dettagli sono reperibili in allegato (doc. 11.16). Si tratta di una denuncia di contratti terminati in quanto riferiti al periodo 2016. Si tratta, per ciascun soggetto indicato, di locazioni di "fondo agricolo" della superficie di 60 mq a fronte di un canone di € 350,00 annui.

A tutt'oggi permane una situazione di apparente concessione di appezzamenti di terreno con modalità simili a quelle denunciate per l'anno 2016, ma senza alcun riscontro contrattuale e/o di denuncia all'ufficio competente.

Per una rappresentazione più immediata si allegano elaborati grafici indicanti le aree occupate dai rispettivi conduttori correlate al contratto in essere (doc. 11.04) elaborato grafico composto da n°2 tavole.

E' stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica per il fabbricato produttivo (o la sua parte afferente alla part. 159 del fg. 114) redatto dal geom. Cinzia Cadeddu della provincia di Pesaro e Urbino in data 26/08/2018 – rif. cod. 2018-23404 e che si allega (doc. 11.17).

I beni oggetto di procedura, per la loro caratterizzazione, non sono inclusi in alcun ambito condominiale e di conseguenza sono privi di amministratore costituendo un insieme di blocchi

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	48 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

che costituiscono un fabbricato produttivo con accessori e non essendovi l'obbligo di nomina in tal senso. Per lo stesso motivo non risultano presenti tabelle millesimali, non sono state rilevate spese fisse (annue o periodiche) per la gestione del bene e non vi è traccia di spese straordinarie già deliberate / commissionate, così come di spese condominiali risalenti agli ultimi due anni e non pagate.

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

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

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

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

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

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

In particolare per il lotto unico (comprendente l'immobile produttivo con i relativi accessori, lo scoperto e i terreni adiacenti al fabbricato) corrisponde l'allegato doc. 13.01 composto da n°4 parti per la documentazione fotografica di cui al capoverso precedente.

Si allegano altresì elaborati grafici che riportano le evidenze del rilievo metrico effettuato e le principali difformità rilevate tra lo stato di fatto e quello legittimato (doc. 13.02) composto da n°6 tavole relativamente alle unità immobiliari oggetto della procedura.

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

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

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

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	49 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

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

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

Si allegano:

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

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

Pesaro, 15 giugno 2024

Il C.T.U.
Ing. Alessandro Capozzi

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data Giu. 24	Revisione A	Pagina 50 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu					

3. ALLEGATI

- Verbale di accesso e sopralluogo a porzione dell'immobile oggetto di procedura sito in loc. Falcineto n.36/c in Comune di Fano (PU) occupato da [REDACTED] (doc. 00.01)
- Verbale di accesso e sopralluogo a porzione dell'immobile oggetto di procedura sito in loc. Falcineto n.36/c in Comune di Fano (PU) occupato da [REDACTED] (doc. 00.02)
- Verbale di accesso e sopralluogo a porzione dell'immobile oggetto di procedura sito in loc. Falcineto n.36/c in Comune di Fano (PU) occupato da [REDACTED] (doc. 00.03)
- Verbale di accesso e sopralluogo a porzione dell'immobile oggetto di procedura sito in loc. Falcineto n.36/c, Fano (PU) nella disponibilità di [REDACTED] (esecutato) (doc. 00.04)
- Verbale di accesso e sopralluogo a porzione dell'immobile oggetto di procedura sito in loc. Falcineto n.36/c in Comune di Fano (PU) occupato da [REDACTED] (doc. 00.05)
- Ricevuta di aggiornamento catasto terreni (doc. 00.06)
- Ricevuta nuovo fabbricato (area urbana) al catasto fabbricati (part. 396) (doc. 00.07)
- Ricevuta nuovo fabbricato (area urbana) al catasto fabbr. (part. 433, ex 397) (doc. 00.08)
- Tipo Frazionamento approvato in data 11/072013 – prot. 2013/74164 (doc. 00.09)
- Accettazione e registrazione istanza per il passaggio delle particelle 396 e 433 (ex 397) dal catasto urbano (cat. F/1 – aree urbane) al catasto terreni in qualità di incolto (doc. 00.10)
- Visura storica ventennale u.i. in Fano (PU), foglio 114, particella 159 (doc. 01.01);
- Planimetria catastale u.i. in Fano (PU), foglio 114, particella 159 (doc. 01.02);
- Estratto di mappa comune di Fano (PU), fg. 114, part. 212 (rappresentativo dell'intera area dei beni oggetto di procedura) (doc. 01.03);
- Estratto di mappa comune di Fano (PU), fg. 114, part. 396 (rappresentativo dell'intera area dei beni in procedura) aggiornato dopo gli atti di cui al paragrafo 1.2 (doc. 01.03-bis)
- Visura storica ventennale u.i. in Fano (PU), foglio 114, particella 211 (doc. 01.04);
- Planimetria catastale u.i. in Fano (PU), foglio 114, particella 211 (doc. 01.05);
- Visura storica ventennale u.i. in Fano (PU), foglio 114, particella 212 (doc. 01.06);
- Visura storica ventennale u.i. in Fano (PU), foglio 114, particella 396 (doc. 01.07);
- Visura storica ventennale u.i. in Fano (PU), foglio 114, particella 397 (doc. 01.08);

Per gli immobili siti in Via Falcineto n.36-c, loc. Falcineto in Comune di Fano (PU):

- Licenza Edilizia n. 2898 del 18/11/1971 – Pr.Ed. n. 450–prot. 17951/71 (doc. 04.01)
- Elab. grafici di cui alla Lic. Edilizia. n. 2898 del 18/11/1971 (doc. 04.02)
- Condono L.47/85: domanda del 17/04/1992 rif. n. progressivo 0313661009 (doc. 04.03)
- Condono L.47/85: relazione descrittiva (doc. 04.04)
- Condono L.47/85: Certificato di idoneità statica (doc. 04.05)
- Condono L.47/85: tavola 1 allegata al certificato di idoneità statica (doc. 04.06)
- Condono L.47/85: planimetria catastale (doc. 04.07)

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	51 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

- Condono L.47/85:Concessione n. 7438/C del 08/04/1994 – prot. Gen. n. 14238 (doc. 04.08)
- Condono L.724/94: domanda del 22/02/1995 rif. prot. 8768 (doc. 04.09)
- Condono L.724/94: tavola grafica consistenze fabbricati in condono (doc. 04.10)
- Condono L.724/94: Concessione n. 236/C del 01/10/1996 – prot. Gen. n. 8768 (doc. 04.11)
- Certificato di Agibilità del 26/11/1998 (doc. 04.12)
- Autorizzazione allaccio a fognatura pubblica di acque reflue provenienti da insediamento produttivo emessa dal Comune di Fano in data 06/12/1996 (doc. 04.13)
- Elaborato grafico schema fognario a firma dell'Arch. Roberta Giulini di Fano (doc. 04.14)
- DIA n. 1044 del 26/06/2003 per "Ristrutturazione e frazionamento di un laboratorio": modulo richiesta al Comune di Fano (doc. 04.15)
- DIA n. 1044 del 26/06/2003: Relazione tecnica illustrativa (doc. 04.16)
- DIA n. 1044 del 26/06/2003: Tavola 1 (stato di fatto) (doc. 04.17)
- DIA n. 1044 del 26/06/2003: Tavola 2 (stato di progetto) (doc. 04.18)
- DIA n. 1257 del 08/08/2003: - Richiesta attivazione D.I.A. (doc. 04.19)
- DIA n. 1257 del 08/08/2003: Tavola unica (doc. 04.20)
- Permesso mantenimento allaccio a pubblica fognatura per scarico acque reflue domestiche e di acque meteoriche n. 300 del 03/10/2003 di ASET spa (doc. 04.20-bis).
- DIA n. 11 del 12/01/2004, prot. n. 807: - Richiesta attivazione D.I.A. (doc. 04.21)
- DIA n. 11 del 12/01/2004, prot. n. 807: Tavola unica (doc. 04.22)
- DIA n. 124/04 del 04/02/2004: - Richiesta attivazione D.I.A. (doc. 04.23)
- DIA n. 124/04 del 04/02/2004: Tavola unica (doc. 04.24)
- DIA rif. prot. 19790 del 27/03/07: richiesta attivazione D.I.A. (doc. 04.25)
- DIA rif. prot. 19790 del 27/03/07: relazione tecnica illustrativa (doc. 04.26)
- DIA rif. prot. 19790 del 27/03/07: Tavola 1 – stato di fatto (doc. 04.27)
- DIA rif. prot. 19790 del 27/03/07: Tavola 2 – stato di progetto (doc. 04.28)
- DIA rif. prot. 19790 del 27/03/07: richiesta di chiarimenti e integrazioni da parte del Comune di Fano – rif. prot. 73462 del 06/11/2007 a cui non c'è evidenza di risposta (doc. 04.29)
- Certificato di Destinazione Urbanistica Fano, fg 114, part. 212,211,159,396,397 (doc. 05.01)
- Stralcio PRG vigente del Comune di Fano (doc. 05.02)
- Ispezione ipotecaria: elenco sintetico delle trascrizioni immobile di Loc. Falcineto, n.36/C, Fano (NCEU Fano, di cui al Fg. 114, part. 159 (doc. 08.01)
- Ispezione ipotecaria: elenco sintetico delle trascrizioni immobile di Loc. Falcineto, n.36/C, Fano (NCEU Fano, di cui al Fg. 114, part. 211 (doc. 08.02)
- Ispezione ipotecaria: elenco sintetico delle trascrizioni immobile di Loc. Falcineto, n.36/C, Fano (NCT Fano, di cui al Fg. 114, part. 212 (doc. 08.02-bis)
- Atto di compravendita del notaio Alberto De Martino (Prov. Pesaro e Urbino) del 23/12/91, rep. 65220, trascritto a Pesaro il 20/01/1992 al n° 819 R.P., n° 947 R.G. (doc. 08.03)

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	52 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

- Atto tra vivi per mutamento di denominazione o ragione sociale del notaio Alberto De Martino del 01/12/92, rep.71388, trascr. il 29/12/92, n°7489 R.P., n°11263 R.G. (doc. 08.04)
- Iscrizione contro per ipoteca volontaria del 11/08/2011 – R.P. 2319, R.G. 10291 del notaio Alfredo De Martino, rep. 7712/5697 del 09/08/2011 a garanzia di mutuo fondiario (doc. 08.05) con successiva modifica condizioni e sospensione ammortamento: Annotazione n. 1293 del 21/05/2021 (doc. 08.06).
- Iscrizione contro per ipoteca volontaria del 10/01/2013 – R.P. 41, R.G. 265 del pubblico ufficiale Cecchetelli Alessandro, rep. 77896/18331 del 07/01/2013 a garanzia di mutuo fondiario (doc. 08.07) con successiva sospensione ammortamento: Annotazione n. 1292 del 21/05/2021 (doc. 08.08).
- Iscrizione contro per ipoteca volontaria del 02/12/2016 – R.P. 2472, R.G. 13511 del notaio Alfredo De Martino, rep. 13259/9641 del 29/11/2016 a garanzia di mutuo fondiario (doc. 08.09) con successiva modifica condizioni e sospensione ammortamento: Annotazione n. 1287 del 21/05/2021 (doc. 08.10).
- Trascrizione contro per pignoramento del 04/10/2023 – R.P. 8230, R.G. 11519 (doc. 08.11).
- Atto di compravendita del notaio Alberto De Martino della Provincia di Pesaro e Urbino del 28/12/1995, rep. 86884, trascritto l' 11/01/1996 al n° 399 R.P., n° 450 R.G. (doc. 08.12)
- Trascrizione contro per costituzione di diritti reali a titolo oneroso: diritto di servitù di elettrodotto per cabina elettrica a favore di Enel Distribuzione spa. Atto pubblico del notaio Alberto De Martino del 29/06/2007, rep. 104219/26974, trascritto il 17/07/2007 al n° 6369 R.P., n° 11949 R.G. (doc. 08.13)
- Trascrizione contro per costituzione di diritti reali a titolo oneroso: diritto di passaggio pedonale e carraio a favore di Enel Distribuzione spa. Atto pubblico del notaio Alberto De Martino del 29/06/2007, rep. 104219/26974, trascritto il 17/07/2007 al n° 6370 R.P., n° 11950 R.G. (doc. 08.14).
- Trascrizione contro per costituzione di diritti reali a titolo oneroso: diritto di servitù di elettrodotto inamovibile a favore di Enel Distribuzione spa. Atto pubblico del notaio Alberto De Martino del 29/06/2007, rep. 104219/26974, trascritto il 17/07/2007 al n° 6371 R.P., n° 11951 R.G. (doc. 08.15)
- Certificato ipotecario storico – rif. n.ro PS 82673 anno 2023 relativo a tutti gli immobili oggetto della presente procedura (doc. 08.16),
- Certificato ipotecario storico integrativo – rif.n.ro PS 83475 anno 2023 (doc. 08.17).
- Visura storica presso la Camera di Commercio di Pesaro e Urbino di: " [REDACTED] " (doc. 11.01)
- Certificato personale cumulativo e stato di famiglia di [REDACTED] (doc. 11.02)
- Certificato plurimo alla data del decesso di [REDACTED] (doc. 11.02-bis)
- Estratto riassunto di atto di matrimonio di [REDACTED] (doc.11.03)
- Elaborato grafico esplicativo riportante le aree occupate dai rispettivi conduttori correlate ai rispettivi contratti al momento dei sopralluoghi (doc. 11.04): n°2 tavole

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	53 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								

- Contratto di comodato – “Contratto A”, stipulato tra [REDACTED] (comodante) - soggetto esecutato e [REDACTED] (comodatario) (doc. 11.05)
- Contratto di locazione commerciale – “Contratto B1”, stipulato tra [REDACTED] (locatario) - soggetto esecutato e [REDACTED] (doc. 11.06)
- scrittura privata “in modifica al contratto di locazione commerciale del 23/06/2005” datata 24/07/2013 (doc. 11.07)
- Contratto di locazione commerciale – “Contratto B2”, tra [REDACTED] (locatario) - soggetto esecutato e [REDACTED] (doc. 11.08)
- Contratto di locazione transitorio – “Contratto B3”, stipulato tra [REDACTED] (locatario) - soggetto esecutato e [REDACTED] (doc. 11.09)
- Contratto di locazione “ad uso diverso dall’abitativo” – “Contratto B4”, stipulato tra [REDACTED] (locatario) - soggetto esecutato e [REDACTED] (doc. 11.10)
- Contratto di locazione transitorio – “Contratto B5”, stipulato tra [REDACTED] (locatario) - soggetto esecutato e [REDACTED] (doc. 11.11)
- Richiesta di registrazione per il prolungamento del contratto con [REDACTED] (doc. 11.12)
- Contratto di locazione commerciale – “Contratto B2”, stipulato tra [REDACTED] (locatario) - soggetto esecutato e [REDACTED] (doc. 11.13)
- Contratto di comodato – “Contratto C”, stipulato tra [REDACTED] (comodante) - soggetto esecutato e [REDACTED] (comodatario) (doc. 11.14)
- Contratto di comodato – “Contratto D”, stipulato tra [REDACTED] (comodante) - soggetto esecutato e [REDACTED] (comodatario) (doc. 11.15)
- Denuncia cumulativa dei contratti d’affitto di fondo agricolo – “Documento E”, stipulati tra [REDACTED] e n°7 soggetti privati, riferiti all’anno 2016 e non più attuali (doc. 11.16)
- Attestato di Prestazione Energetica dell’immobile produttivo in Loc. Falcineto, 36/C – Fano (rif. catastali: fg. 114, part. 159) (doc. 11.17).
- Documentazione fotografica (doc. 13.01) suddivisa in n°4 parti
- Elaborati grafici (n°6 tavole) con le evidenze del rilievo metrico effettuato e le principali difformità rilevate tra lo stato di fatto e quello legittimato (doc. 13.02) per gli immobili di Località Falcineto n°36/c, Fano (PU)
- Descrizione sintetica dell’unico lotto formati (doc. 14.01)
- Check list dei principali controlli sui documenti di cui all’art. 567 Il co. C.p.c. (doc. 16.01)
- Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf (doc. 16.02)

Nome File	1502_24_rt_0a.docx	Elaborazione ing. Alessandro Capozzi	Data	Giu. 24	Revisione	A	Pagina	54 di 54
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335.5389221 - e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu								