

STUDIO TECNICO

Geom. Giovanni Dallasta

Via D. Raggi n.21 - 61121 Pesaro(PU)-Italy -Tel/Fax.0721703529

E MAIL:giovannidallasta2@gmail.com



TRIBUNALE DI PESARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESEC. N. 196/2021

RELAZIONE DI STIMA DEI SEGUENTI IMMOBILI, INSERITI IN UN UNICO LOTTO:

- UN AMPIO FABBRICATO UNIFAMILIARE (A/7) CON SCOPERTO ESCLUSIVO IN
COMUNE DI CARTOCETO (PU) VIA MOMBAROCCIO N.7;

- UN FABBRICATO UNIFAMILIARE PERICOLANTE (A/4) CON SCOPERTO
ESCLUSIVO E TERRENI AGRICOLI IN COMUNE DI CARTOCETO (PU), VIA
MOMBAROCCIO N.5;

- SEDICI APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO UBICATI IN COMUNE DI COLLI
AL METAURO (PU) SEZIONE DI SERRUNGARINA VIA MOMBAROCCIO S.N.

NOMINA C.T.U. , OGGETTO DELL'INCARICO

Con decreto in data 09.05.2022 il Giudice Dott. Lorenzo Pini nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto geom. Giovanni Dallasta, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pesaro-Urbino con il n. 1448, che successivamente dichiarava di accettare l'incarico con verbale di giuramento in data 11.05.2022, nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da PURPLE SVP S.R.L. con sede in Conegliano (TV) (C.F.04846340265) contro **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**) e **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**) con la custodia giudiziaria affidata all' Avv. Di Loreto Paolo.

Ancor prima dell'elaborazione della presente il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti della procedura ed eseguito un controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice di procedura civile, oltre ad aver visionato le ispezioni ipotecarie sottoelencate (**allegato 1-1'-1''**), può affermare che non risultano

documenti mancanti o inidonei e che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva:

- TRASCRIZIONE del 30.01.1989 – Reg. Part. 672 Reg. Gen. 964 Pubblico Ufficiale De Martino Rep. N. 46883 del 12.01.1989 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA;
- TRASCRIZIONE del 30.01.1989 – Reg. Part. 673 Reg. Gen. 965 Pubblico Ufficiale De Martino Rep. N. 46883 del 12.01.1989 ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO;
- TRASCRIZIONE del 09.01.2009 – Reg. Part. 128 Reg. Gen. 170 Pubblico Ufficiale De Martino Rep. N. 106162/28527 del 02.01.2009 ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO EDILIZIO;
 - ISCRIZIONE del 28.09.2012 Reg. Part. N. 9933 – Reg. Gen. N. 1724 - IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 26.09.2012 n. rep 2/2 notaio Colangeli Dario a favore di Banca delle Marche S.P.A. sede di Ancona;
 - ISCRIZIONE del 04.01.2016 Reg. Part. N. 11 – Reg. Gen. N. 2 - IPOTECA GIUDIZIALE nascente da Decreto Ingiuntivo del 11.04.2015 n. rep 2434 emesso da Tribunale di Treviso a favore di Colisel Spumanti S.R.L. sede di Valdobbiadene;
 - ISCRIZIONE del 12.04.2018 Reg. Part. N. 3894 – Reg. Gen. N. 624 - IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 11.04.2018 n. rep. 802/2018 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE DI ROMA, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE sede di Roma;
- TRASCRIZIONE del 03.11.2021 – Reg. Part. N.15173 – Reg. Gen. N.10354 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14.10.2021 n. rep. 1713 emesso da Uff. Giudiziario TRIBUNALE DI PESARO a favore di PURPLE SPV S.R.L. sede di Conegliano (TV).

Si dovrà procedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate.

Per quanto sopra premesso, ho così potuto procedere alla redazione della presente stima, che prevede una vendita ad UNICO LOTTO, corredata di tutta la documentazione, visure, planimetrie, certificazioni, verbali e quant’altro, nel rispetto di quanto disposto dal G.I. nei sedici punti, riportati nel verbale di giuramento suddetto ed ai quali di seguito viene data risposta.

SOPRALLUOGO, INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SUDDIVISIONE DEGLI IMMOBILI IN TRE GRUPPI

A seguito di comunicazione, il Custode Giudiziario fissava alle ore 15 del 26.05.2022 la data del primo accesso agli immobili pignorati (fabbricati e terreni) ubicati in Comune di Cartoceto (PU) via Mombaroccio n. 7 e 5, successivamente al sopralluogo nei terreni pignorati attigui e confinanti siti in Comune di Colli al Metauro, Frazione di Serrungarina, via Mombaroccio, il tutto per poter dare inizio alle operazioni peritali ed effettuare misurazioni e foto **(dalla n.1 alla n.26)**. A fine operazioni il Custode Giudiziario provvedeva a redigere il verbale di accesso **(allegato 2)**, firmato dai presenti.

Nel corso del sopralluogo è stato possibile accertare che l'ampio fabbricato (categoria A/7 abitazione in villa) è abitato dagli esecutati, mentre il secondo corpo di fabbrica (categoria A/4 abitazione di tipo popolare), avendo strutture murarie pericolanti, da tempo non risulta abitato.

Per quanto riguarda i terreni agricoli pignorati, che hanno diverse colture in atto, sono risultati in linea generale ben mantenuti e condotti da una Azienda Agricola, che ha sede nella villa stessa e che ha un contratto con la ditta proprietaria con scadenza il 10.11.2024.

Analizzata la natura, consistenza, ubicazione di tutti gli immobili, compresi nel pignoramento, è stato ritenuto più conveniente ed opportuno, raggrupparli in un UNICO LOTTO, tenuto conto che gli stessi hanno in comune:

- un piccolo laghetto con pompa di sollevamento acqua e condotta fino ai frutteti ed impianto a goccia fino agli olivi;
- una cisterna di contenimento dell'acqua proveniente dal tetto;
- due pozzi dei quali uno (nella particella 224) gravato di servitù di attingere acqua;
- la condotta interrata della fognatura, del tipo a dispersione che collega le due case;
- la strada principale di accesso dalla via pubblica (con fondo permeabile in stabilizzato) e alcune secondarie (su terra) di collegamento ai terreni.

I beni, di che trattasi, compongono un unico podere che risulta essere recintato solamente nella parte adiacente la strada pubblica e che è posizionato a cavallo della linea di confine delle due mappe catastali dei Comuni di Cartoceto e di Colli al Metauro.

E' stata accertata la presenza di una linea aerea elettrica pubblica di bassa tensione, di alimentazione delle due case del podere di che trattasi e una linea del telefono.

Entrambe attraversano i terreni, una a valle e l'altra a monte.

Per quanto sopra ho ritenuto opportuno suddividere gli immobili nei tre sottoelencati GRUPPI, al fine di agevolare la lettura dell'elaborato peritale e dando così risposta, per ogni gruppo, ai sedici quesiti apposti dal G.I.

GRUPPO 1

-Unità immobiliare, costituita da una villa (A/7) con due piani fuori terra ed un piano seminterrato oltre scoperto esclusivo circostante, ubicata in Comune di Cartoceto via Mombaroccio civ.7.

GRUPPO 2

-Unità immobiliare costituita da un fabbricato (A/4) con due piani fuori terra, un ricovero attrezzi, un pozzo ed uno scoperto esclusivo attiguo, ubicata in Comune di Cartoceto via Mombaroccio civ. 5, tale fabbricato risulta al momento pericolante ed in stato di abbandono;

-Tre appezzamenti di terreno agricolo, di diversa superficie e qualità, antistanti e nei pressi del fabbricato sopra citato.

GRUPPO 3

-Sedici appezzamenti di terreno agricolo (con pozzi) di diversa superficie e qualità, ubicati in Comune di Colli al Metauro, Sezione di Serrungarina, via Mombaroccio s.n. .

Come si può notare gli immobili del GRUPPO 1 e 2 risultano in Comune di Cartoceto al Foglio di mappa n.18, mentre gli immobili del GRUPPO 3 sono a confine del Comune di Colli al Metauro al Foglio di mappa n.7.

Si fa presente che quest'ultimo Comune è stato originato da una VARIAZIONE TERRITORIALE del 01.01.2017 con la Legge Regionale n. 29 del 07.12.2016, per mezzo della quale, parte dei terreni del Comune di Serrungarina sono stati trasferiti al Comune di Colli al Metauro, come in questo caso.

STIMA IMMOBILI IN UNICO LOTTO MA SUDDIVISI IN TRE

GRUPPI

GRUPPO 1- Fabbricato unifamiliare (A/7 villa) con scoperto esclusivo in Comune di Cartoceto via Mombaroccio civ. n.7

RISPOSTE AI QUESITI

1) Identificazione del bene

L' unità immobiliare in argomento, compresa nel presente GRUPPO 1, è composta da un ampio fabbricato con abitazione in villa (categoria A/7), che si sviluppa su due piani fuori terra (P.T. - P. PRIMO/SOFFITTA), oltre un piano seminterrato (P.S1) ed uno scoperto esclusivo di forma rettangolare, tale unità immobiliare è ubicata in Comune di Cartoceto, via Mombaroccio civ. n.7

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cartoceto al Foglio 18 Particella 245.

Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da travi e pilastri in c.a. e da murature in mattoni pieni da due o più teste, da solai di piano e di copertura in latero cemento, tramezzature interne in elementi forati di laterizio.

Il tetto è del tipo a capanna, con due falde a quote diverse, il manto di copertura è in tegole con gronde e discendenti in p.v.c..

I tre piani sono collegati da una scala a chiocciola con struttura in ferro verniciato e tamponamento perimetrale in listelli di legno e lastre di vetro, l'immobile non è dotato di ascensore.

2) Sommaria descrizione del bene

L'immobile con Categoria A/7 comprende:

- un piano Seminterrato con una cantina (al momento adibita a cucina non legittimata), un wc., un garage, un disimpegno ed altri cinque vani accessori, tutti dell'altezza di ml. 3, oltre una scala a chiocciola per raggiungere i piani superiori, in sostituzione a quella esterna prevista da progetto;
- un piano Terra (più propriamente da citare come Piano Rialzato in quanto per accedervi occorre fare diversi scalini) composto da una cucina, un bagno, un wc, un disimpegno con

la scala a chiocciola e da altri sette vani utili, tutti dell'altezza di ml. 2,78. Completano il piano, tre ampi balconi e un'ampia scala esterna in c.a.;

-un piano Primo (Sottotetto) con sette vani accessori ed un disimpegno, di altezze variabili che vanno da un minimo di ml.0,90/1,85 nelle parti perimetrali ad un massimo di ml. 1,70/3,00 nelle parti più alte del tetto. In detto piano, risulta realizzato un bagno ed una lavanderia non legittimati (con impianti da chiudere), un balcone accessibile da una portafinestra, alcuni lucernai a parete e velux a soffitto.

I vani interni hanno le pareti intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in parte in piastrelle monocottura ed in parte in listelli in legno (parquet), i pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica, le porte interne, le finestre e porte finestre sono in legno come anche gli scuroni. Gli infissi esterni sono completi di vetri camera.

Tutti i vani (utili nel Piano Rialzato ed accessori nei piani S1 e Sottotetto) si trovano in buono stato di conservazione con materiali, apparecchiature e finiture di buona qualità, fatta eccezione:

- dei marciapiedi perimetrali esterni che in diverse parti hanno ceduto a causa dell'assestamento del terreno, perdendo così la complanarità e mostrando crepe diffuse nella pavimentazione in cotto;
- delle solette a sbalzo dei balconi che a causa dell'infiltrazione di acqua piovana mostrano gravi segnali di ammaloramento del c.a. superficiale e del ferro di armatura rimasto a vista.

I servizi igienici sopra citati sono provvisti di apparecchi igienici sanitari con rubinetterie ed accessori, il tutto di buona qualità.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio (età 40 anni) collegata a cisterna interrata posta di fronte al garage. Tale impianto, che alimenta i radiatori nei piani, garantisce anche la produzione di acqua calda per i servizi igienici e cucina.

L'immobile è provvisto di camini in muratura due per piano di buona fattura ed estetica e di canne fumarie verticali fino all'esterno della copertura.

Nella parte retrostante della villa, in corrispondenza di un muro in c.a. di contenimento del terreno, è stata realizzata in appoggio una tettoia con struttura portante primaria e secondaria in ferro e copertura con pannelli ondulati in eternit. Tale tettoia in quanto non legittimata dovrà essere smontata ed i materiali, alcuni speciali, dovranno essere smaltiti.

Gli impianti esistenti (idrico ed elettrico) sono provvisti di singoli contatori, e collegati alle reti comunali posizionate nella strada pubblica, mentre la rete del gas dista circa 500

mt dalla casa. La condotta della fognatura con tubazioni, pozzetti e fosse biologiche etc., che collega le due case (villa e fabbricato pericolante), è del tipo a dispersione.

L'accesso all'immobile dalla strada principale è garantito da alcune stradine con fondo in stabilizzato.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione della costruzione dell'immobile, la vendita sarà soggetta all'esercizio dell'opzione IVA per la propria imponibilità.

3) Data inizio se costruiti anteriormente al 1967...

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Cartoceto (PU) è stato possibile accertare che il fabbricato, oggetto di stima, risulta realizzato dopo il 1967.

4) Per costruzioni iniziate dopo il 1967

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio del Comune di Cartoceto relativi all'immobile pignorato di che trattasi, risultano essere state rilasciate:

- la Concessione Edilizia n.73 del 07.11.1976;
- la Variante n.18 del 14.02.1978;
- il Certificato di Abitabilità rilasciato in data 03.02.1983 (**allegato 3**).

A riguardo si fa presente che, dall'Ufficio del Genio Civile risulta rilasciato il Certificato datato 16.05.1979 attestante il rispetto del progetto alle Norme Antisismiche e che anche l'Ufficio Sanitario ha certificato il parere favorevole ed il rispetto alle norme dei lavori eseguiti, le due certificazioni risultano allegate all'agibilità.

Visionate le pratiche urbanistiche depositate e i vari pareri favorevoli, e dopo un'attenta analisi dello stato dei luoghi raffrontato con i progetti approvati, sono emerse alcune differenze e difformità, che hanno reso indispensabile un incontro con il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Cartoceto.

Lo stesso, mi ha confermato che per la legittimazione delle differenze emerse in loco, riguardanti le altezze e le superfici scaturite da una carente rappresentazione grafica di progetto, sarà indispensabile una sanatoria dell'immobile con riferimento al DPR n. 380/2001 e alle normative vigenti del Comune con relativi costi previsti.

In particolare, il progetto in sanatoria dovrà considerare sia l'aumento di volume del fabbricato fuori terra, che l'aumento della superficie accessoria del piano sottotetto per le porzioni di altezza superiore a ml.1,80.

Pertanto si riportano di seguito gli importi relativi alle varie sanatorie dei volumi e superfici e seguito dei calcoli:

- per l'incremento di volume dell'immobile dovuto alla differenza di quota del piano di campagna, l'importo per la sanatoria risulta di **euro 38.000,00**;
- per l'aumento della superficie accessoria (Sa), del sottotetto con altezza superiore a ml. 1,80 e sottoscala, l'importo per la sanatoria risulta di **euro 6.500,00**.

Per quanto riguarda la sanatoria delle modifiche distributive interne ed estetiche esterne, che di seguito i elencano, viene prevista una spesa di **euro 516**:

- luminelli in legno e vetro esistenti nel sottotetto, in corrispondenza della parete che divide la parte bassa con la parte più alta del tetto oltre finestrelle nelle altre pareti;
- lucernaio sottotetto;
- aumento dei gradini della scala esterna con chiusura del sottoscala stesso in corrispondenza dell'ingresso principale sul fronte;
- scala di collegamento interna (a chiocciola);
- per chiusura, apertura o spostamento di finestre e porte finestre su pareti perimetrali e su murature di spina, lievi modifiche distributive interne.

Inoltre si fa presente che per la cucina, la tettoia oltre lavanderia e bagno nel piano sottotetto non legittimate, dovrà essere improntata, da parte del futuro acquirente, una spesa totale di **euro 9.000,00**, necessaria alla chiusura degli allacci, acqua e scarichi dei vari servizi e della cucina oltre alla rimozione, smontaggio e smaltimento delle strutture in ferro e lastre in eternit della tettoia, oneri per la sicurezza.

Per la redazione dei necessari progetti in sanatoria architettonico e strutturale oltre l'aggiornamento catastale della planimetria, che coinvolgeranno gli uffici del Comune, Genio Civile e Catasto, si prevedono le seguenti spese: onorari per i tecnici incaricati, diritti di segreteria, sanzioni, bolli e nuova planimetria catastale, per un importo totale di **euro 12.000,00**.

Gli importi di cui sopra saranno messi in detrazione al valore dell'immobile calcolato al punto 9, in quanto a carico del futuro acquirente

5)Per il terreni....

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 18 della L. 47/95, dato che il pignoramento comprende un fabbricato provvisto di scoperto esclusivo (part. 245), il tutto censito al Catasto Fabbricati.

6)Identificare catastalmente dell'immobile....

L'unità immobiliare, oggetto della presente stima, risulta censita al Catasto Fabbricati

del Comune di Cartoceto (PU) al **foglio 18 particella 245**, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 22, superficie catastale mq. 487, totale escluse aree scoperte mq. 472, rendita euro 2.272,41 (abitazione in villa) di proprietà dei due coniugi in regime di comunione dei beni;

il tutto come riportato nella visura storica, planimetria e mappa catastale (**allegato 4**), che, per motivi di semplificazione, farà parte del presente GRUPPO 1.

7)Appurare all'agenzia del territorio

E' stato appurato che il verbale di pignoramento dell' immobile è stato trascritto in data 03.11.2021 R.G.n.15.173 – R.P. n. 10.354.

8)L'esatta provenienza dei beni

A seguito di consultazione degli atti presso l'Archivio Notarile è stato possibile verificare che l'immobile in argomento è stato oggetto di compravendita con atto notaio Benini L. di Fano (PU) del 09.09.1977 rep. n. 85031 (**allegato 5**), con il quale i coniugi eseguiti hanno acquisito la nuda proprietà per ½ ciascuno e successivamente anche la quota di usufrutto.

9)Determinare il valore dei beni

Dell' immobile in argomento distinto **al N.C.E.U. del Comune di Cartoceto (PU) al Foglio 18 particella 245**, sono state rilevate le varie superfici dell'abitazione, alle quali sono stati applicati i relativi coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM (Sistema Italiano di Misurazione), che ne hanno determinato una **superficie convenzionale di mq. 367,11**.

Il prezzo al mq. risulta essere pari ad **euro 1.500,00** in quanto desunto:

- dallo stato di manutenzione e conservazione, tipologia, categorie catastali, esposizione e posizione dell' immobile;
- dalla tipologia e buono stato di conservazione delle finiture murarie interne;
- dello stato di manutenzione degli impianti tecnologici; e degli impianti tecnologici;
- dalle cattive condizioni di conservazione del marciapiede esterno che presenta deformazioni e crepe;
- dalle cattive condizioni di conservazione delle solette a sbalzo dei balconi con c.a. e ferro ammalorati;

- dalla piacevole posizione dell'abitazione posta nella prima fascia collinare dell' Appenino a pochi chilometri dal paese di Cantiano e dalla strada provinciale, di collegamento dell'area collinare alla costa Adriatica (Pesaro, Fano etc);
- dall' indagine conoscitiva dei vari prezzi di compravendita di immobili simili;
- dal contratto di affitto tutt'ora vigente con scadenza 10/11/2024;
- dal prezzario vigente dell'Ufficio del Territorio di immobili simili;

Per quanto sopra, **il valore complessivo dell' Unità Immobiliare**, di proprietà per 1/1 dei due coniugi eseguiti risulta essere il seguente:

PIANO TERRA (RIALZATO)

Abitazione mq.185,14 x 0,90 = mq. 166,62

PIANO S1

Locali di servizio mq. 137,32 x 0,60= mq. 82,39

Garage PS1 mq. 33,99 x 0,50 = mq. 16,99

Sottoscala mq. 23,83 x 0,25 = mq. 5,95

PIANO PRIMO

Soffitte H>1,70 mq. 100,10 x 0,35 = mq. 35,03

Soffitte H<1,70

mq.83,04-30%= mq. 58,12 x 0,25 = mq. 14,53

Balconi mq. 67,34 x 0,25 = mq. 16,83

SCOPERTO

fino max mq. 185,14 x 0,15 = mq. 27,77

Mq. 367,11 x e/mq.1500 = **euro 550.665,00**

a dedurre:

- | | |
|--|--|
| - oneri per l'incremento di volume fuori terra | importo previsto - euro 38.000,00 |
| - oneri per aumento della Sa | importo previsto - euro 6.500,00 |
| - sanzione per modifiche interne ed esterne | importo previsto - euro 516,00 |
| - spese tecniche prog. Architettonico e strutturale, diritti di segreteria, bolli e nuova planimetria catastale | importo previsto - euro 12.000,00 |
| - spese per chiusura impianti cucina PS1, bagno e lavanderia P.SOTTOTETTO, per rimozione e smaltimento tettoia in ferro ed eternit | importo previsto - euro 9.000,00 |

IMPORTO DEL VALORE DELL'IMMOBILE DEL GRUPPO 1 EURO 492.649,00

(diconsi euro Quattrocentonovantaduemilaseicentoquarantanove,00)

10) A formare lotti per gruppi..

Per le motivazioni argomentate alla risposta al punto 6 si è proceduto alla redazione della stima in UNICO LOTTO con la suddivisione degli immobili pignorati in tre GRUPPI, dei quali questo è indicato con il n.1.

11) Lo stato del possesso dei beni ...

Come appurato nel corso del sopralluogo eseguito in data 26.05.2022 e riportato nel verbale primo accesso, l'immobile civ.7 è abitato dai coniugi esegutati in comunione dei beni, così come riportato nei certificati comunali rispettivamente contestuale di residenza e famiglia ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio **(allegati 6)**.

Da accertamenti effettuati è emerso che tutti gli immobili pignorati sono oggetto di contratto di affitto (allegato 7), per usi agricoli, tra **OMISSIS** (proprietario/comproprietario), **OMISSIS** (usufruttuaria deceduta) e **OMISSIS** (Titolare della Az. Agr. "**OMISSIS**" ed esegutata insieme al marito), che svolge (dal 1990) l'attività agricola di coltivazione della vite, olivi, frutteto, vinificazione, così come riportato nella Visura Camerale ordinaria **(allegato 7')** della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura delle Marche.

12) Se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa...

L'immobile pignorato non è stato oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13) Allegare planimetrie ed una congrua documentazione fotografica

Oltre alle nutrita documentazione allegata alla presente perizia sono state scattate foto per rappresentare al meglio lo stato dei luoghi.

14) Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.....

Per la tipologia, conformazione, uso degli immobili riportati nel pignoramento, si è proceduto alla redazione della stima in UNICO LOTTO con la suddivisione degli immobili pignorati in n.3 GRUPPI, dei quali questo è indicato con il n.1.

15) Allegare perizia senza i dati personali..

Il presente elaborato peritale verrà epurato dei dati personali degli esecutati.

16) Allegare la check list

E' stata redatta e trasmessa dal Custode.

GRUPPO 2 - Fabbricato pericolante unifamiliare (A/4), in Comune di Cartoceto via Mombaroccio n. 5, provvisto di ricovero attrezzi, pozzo e scoperto esclusivo, oltre tre appezzamenti di terreno agricolo limitrofi.

RISPOSTE AI QUESITI

1) Identificazione dei beni

Gli immobili compresi nel presente GRUPPO 2 sono i seguenti:

- una unità immobiliare (A/4) ubicata in Comune di Cartoceto, via Mombaroccio n.5 e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cartoceto al Foglio 18 Particella 484, la stessa si sviluppa su due piani (Piano Terra e Primo) e comprende anche un ricovero attrezzi attiguo oltre uno scoperto esclusivo, ove insiste un pozzo in muratura;
- tre appezzamenti di terreno agricolo, con diverse superfici e qualità, posti a confine con l'unità immobiliare precedentemente identificata e censiti al Catasto Terreni del Comune di Cartoceto al Foglio 18 Particella n. 273, n. 2 e n. 3.

Preso atto, durante il sopralluogo, che il fabbricato risultava pericolante ed in parte crollato non si è potuto accedere all'interno ma si è provveduto esclusivamente ad effettuare un rilievo esterno con misure e foto.

Le strutture portanti dell'immobile sono costituite da murature perimetrali e di spina in mattoni pieni a più teste (lesionate), i solai di piano in legno, tramezzature interne in elementi forati di laterizio e mattoni pieni posti a coltello, la copertura in coppi e gli infissi esterni, ove presenti, sono in legno ammalorati.

Dalla planimetria catastale che corrisponde a quanto approvato dal progetto presentato in Comune risulta che, i due piani, sono collegati da una scala a rampa unica.

I tre appezzamenti di terreno che sono a confine con lo scoperto esclusivo sopra detto risultano coltivati dall' Azienda Agricola in virtù del contratto di affitto citato nel punto 11 del GRUPPO 1.

2) Sommaria descrizione dei beni

Dell'immobile con categoria A/4, che è in condizioni pessime di conservazione, si elencano di seguito i dati ed i vani riportati nella planimetria catastale divisi in due piani:

- Piano Terra con una cucina, un soggiorno e una dispensa delle altezze variabili da ml. 3,00 a ml. 2,90, un wc sottoscala, un deposito dell'altezza variabile da ml. 3,45 a ml. 2,85, un ripostiglio dell'altezza da ml. 2,80 a ml. 2,20 con un forno attiguo, ed un ricovero attrezzi (copertura crollata) in aderenza alla parete retrostante dell'altezza di ml. 3,00 a ml. 2,85 di forma rettangolare, uno scoperto esclusivo circostante, ove insiste un deposito interrato per acqua piovana proveniente dal tetto;
- Piano Primo collegato da scala interna ad una rampa comprendente tre camere da letto delle quali due intercomunicanti.

Come già detto, le strutture murarie del fabbricato risultavano in pessimo stato di conservazione con crepe e lesioni passanti, rendendo l'immobile inagibile e quindi inabitabile.

Si fa presente che in parte dello scoperto esclusivo risultano in atto alcune colture, condotte dall'Azienda Agricola in virtù del contratto come già riportato al punto 11 del GRUPPO 1.

Oltre il fabbricato con scoperto, gli altri immobili compresi nel presente GRUPPO 2, corrispondono a tre appezzamenti di terreno agricolo confinanti tra loro, con superfici catastali variabili di mq. 1.609 (P.2), mq. 824 (P.273) e mq. 31.691 (P. 3), con qualità variabili da uliveto a vigneto e seminativo oltre prato, che saranno ancor meglio specificati nel cap. 6 "Identificazione catastale".

In detti terreni non sono state rilevate costruzioni in genere, fatta eccezione delle sottoelencate strutture provvisorie e precarie, necessarie alla conduzione agricola, quali:

- un piccolo capanno a protezione della pompa e delle apparecchiature idriche necessarie al sollevamento dell'acqua dal lago attiguo;
- un piccolo capanno per ricovero tubazioni idriche;

- due depositi cilindrici in lamiera di ferro poggianti su basamenti in muratura per nafta necessaria ai mezzi agricoli.

Nei tre lotti di terreno (peraltro ben mantenuti dall'Azienda Agricola già citata) non sono state realizzate recinzioni.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione della costruzione dell'immobile, la vendita sarà soggetta all'esercizio dell'opzione IVA per la propria imponibilità.

3) Data inizio se costruiti anteriormente al 1967...

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Cartoceto (PU) non è stato possibile risalire alla data di costruzione del fabbricato di che trattasi, comunque dalle varie mappe comunali non sembra presente prima dell'anno 1967.

4) Per costruzioni iniziate dopo il 1967

A livello urbanistico, per i lavori di ristrutturazione del fabbricato pignorato (P.484) è stata inoltrata una pratica D.I.A. in data 05.12.2008 prot. n. 12321, accettata dal Comune in data 07.01.2009, tali lavori iniziarono in data 09.02.2009 con la sola demolizione di alcuni capanni e poi sospesi.

Successivamente per i lavori medesimi è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 36 del 19.09.2013 (**allegato 3'**).

Tutte le pratiche edilizie di cui sopra avevano un unico fine e cioè quello di ristrutturare il fabbricato colonico per adibirlo ad Azienda Agricola "**OMISSIS**" di "**OMISSIS**", con la realizzazione anche di un piano interrato, di una loggia aperta e di altre superficie accessorie.

I lavori inerenti tale progetto non hanno avuto seguito, come si evince anche in loco ove l'immobile e le aree perimetrali sono risultate in stato di semi abbandono inoltre, il progetto, risulta decaduto.

Ritengo doveroso informare che le tavole grafiche, che fanno parte della documentazione progettuale approvata dal Comune, rappresentano lo Stato di Fatto del fabbricato legittimato.

In ultimo, come già detto, non essendo accessibili alcune aree limitrofe al fabbricato pericolante, in quanto ricche di vegetazione in stato di abbandono, si prevede una somma di **euro 3.000** per la loro pulizia e lo smaltimento dei materiali eventualmente rinvenuti.

Nella particella 3, come sopra accennato, è stata accertata l'esistenza di un laghetto che, da verifiche effettuate sulle tavole aerofotogrammetriche dell'anno 1973

presso l'ufficio addetto della Provincia di Pesaro Urbino, risultava già presente e presumibilmente utilizzato a fini agricoli.

5) Per il terreni....

Per i tre terreni agricoli è stato richiesto e ritirato il certificato di destinazione urbanistica datato 27.10.2022 n.3042 (**allegato 3''**), ai sensi dell'art. 18 della L. n. 47 del 28.02.1985, rilasciatomi dal Comune di Cartoceto. Nello stesso sono evidenziati gli eventuali vincoli, prescrizioni e destinazioni di PRG dei terreni pignorati.

6) Identificare catastalmente l'immobile....

Gli immobili, compresi nel presente GRUPPO 2, risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cartoceto (PU) al **foglio 18**:

- catasto fabbricati

particella 484, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 10, superficie catastale mq. 310, totale escluse aree scoperte mq. 279, rendita euro 253,06 (abitazione di tipo popolare);

- catasto terreni

- **particella 273** della superficie totale di mq. 824 suddivisa in due porzioni

AA - sup. mq. 335 – qual. seminativo – cl. 4 –Rd e. 1,12 - Ra e.1,04;

AB - sup. mq. 489 – qual. prato – cl. U –Rd e. 0,43 - Ra e.0,20;

- **particella 2** della superficie totale di mq. 1.609 suddivisa in tre porzioni

AA - sup. mq.157 – qual. uliveto – cl. 2 –Rd e. 0,45 Ra e.0,41;

AB - sup. mq. 4 – qual. vigneto – cl. 2 –Rd e. 0,03 Ra e.0,02;

- **particella 3** della superficie totale di mq. 31.691 suddivisa in due porzioni

AA - sup. mq. 11.146 – qual. uliveto – cl. 2 –Rd e. 31,66 Ra e.28,78;

AB - sup. mq. 20.545 – qual. seminativo – cl. 4 –Rd e. 68,97 Ra e.63,66;

di proprietà 1/1 del sig. **OMISSIS** così come riportato nelle visure storiche, planimetrie e mappe catastali (**allegato 4'**) e corrispondenti a quelle pignorate che, per motivi di semplificazione, fanno parte del presente GRUPPO 2.

7) Appurare all'agenzia del territorio

Si è appurato che il verbale di pignoramento degli immobili è stato trascritto in data 03.11.2021 R.G.n.15.173 – R.P. n. 10.354.

8)L'esatta provenienza dei beni

La quota intera di nuda proprietà degli immobili in argomento è pervenuta a **OMISSIS** per atto di donazione accettata del 12.01.1989 rep. n.46883 e con Ricongiungimento di Usufrutto dei genitori defunti, come rilevabile anche nelle ispezioni ipotecarie e trascrizioni (allegato 1').

9)Determinare il valore dei beni

Si fa presente che per il fabbricato (P.484) è stata presa in considerazione la superficie catastale (escluse aree esterne) di mq. 279, in quanto non è stato possibile rilevare le varie superfici interne, perché trattasi di fabbricato pericolante. Alla superficie stessa è stato applicato il relativo coefficiente di ponderazione previsto dal criterio SIM (Sistema Italiano di Misurazione) che né ha determinato una **superficie convenzionale di mq.292,95.**

Il valore del fabbricato di **euro 250,00 al mq.** è stato desunto:

- dal cattivo stato di manutenzione e conservazione, tale da pregiudicare la stabilità e staticità delle strutture portanti dello stesso, con deposito in aderenza già crollato,
- dalla tipologia, categoria catastale, esposizione e posizione dell'immobile;
- dalla tipologia e pessimo stato di conservazione delle finiture murarie e degli impianti tecnologici;
- dalla presenza di due depositi carburante, cilindrici in lamiera, per mezzi agricoli;
- dalla presenza di un laghetto all'interno della particella 3 con attiguo capanno per le pompe ed un altro per tubazioni;
- dalla presenza di un deposito acqua piovana proveniente dal tetto;
- dalla presenza di impianti irrigui a servizio della attività agricola;
- dalla vicinanza del paese di Cartoceto;
- dalla vicinanza verso la costa Adriatica con Fano e Pesaro che distano una diecina di chilometri;
- del contratto di affitto vigente;
- dall'indagine conoscitiva dei vari prezzi di compravendita di immobili similari;
- dal prezzo vigente dell'Ufficio del Territorio di immobili similari;

Per i terreni sono stati applicati i prezzi riportati nella "Tabella dei valori agricoli medi della Regione Marche" della Commissione di Pesaro-Urbino.

Per quanto sopra si calcola di seguito la superficie convenzionale ed **il valore complessivo del fabbricato e dei terreni** in Comune di Cartoceto al Foglio 18, di proprietà per 1/1 dell'esecutato **OMISSIS** risulta essere il seguente:

Catasto Urbano- Particella 484

Sup. Catastale mq. 279 x 0,90 = mq. 251,10

Scoperto

fino max mq.

dell'abitazione mq. 279 x 0,15 = mq. 41,85

Mq. 292,95 x e/mq. 250,00= euro 73.237,50

Catasto Terreni.

- **particella 273** della superficie totale di mq. 824 suddivisa in due porzioni

AA - qual. seminativo - sup. mq. 335 x e/mq 2,577 = euro 863,29

AB - qual. prato- sup. mq. 489 x e/mq 1,624 = euro 794,13

- **particella 2** della superficie totale di mq. 1.609 suddivisa in tre porzioni

AA – qual. uliveto - sup. mq.157 x e/mq 4,015 = euro 630,35

AB - qual. vigneto - sup. mq. 4 x e/mq 5,631 = euro 22,52

AC - qual. seminativo sup. mq.1.448 x e/mq 2,577 = euro 3.731,49

- **particella 3** della superficie totale di mq. 31.691 suddivisa in due porzioni

AA – qual. uliveto sup. mq. 11.146 x e/mq 4,015 = euro 44.751,19

AB – qual. Seminativo sup. mq. 20.545 x e/mq 2,577 = euro 52.944,46

SOMMANO euro 176.974,93

A dedurre

- per pulizia aree non accessibili e smaltimento

materiale - euro 3.000,00

IMPORTO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI DEL GRUPPO 2 EURO 173.974,93

(diconsi euro Centosettantatremilanovecentosettantaquattro,93)

10) A formare lotti per gruppi..

Per le motivazioni argomentate nella risposta al punto 6 si è proceduto alla redazione della stima in unico Lotto con la suddivisione degli immobili pignorati in tre GRUPPI, dei quali questo è indicato con il n. 2

11) Lo stato del possesso dei beni ...

Come appurato nel corso del sopralluogo, l'immobile non risulta utilizzato in quanto gravemente lesionato e quindi inaccessibile anche a causa della folta vegetazione che invade parte dell'area prospiciente il perimetro del fabbricato e del capanno attiguo.

L'Azienda Agricola "OMISSIS" di OMISSIS, detiene in affitto la conduzione dei terreni, compresi quelli del presente GRUPPO, in virtù del contratto già citato nella trattazione del GRUPPO 1.

12) Se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa...

L'immobile pignorato non è stato oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13) Allegare planimetrie ed una congrua documentazione fotografica

Oltre alla nutrita documentazione allegata alla presente perizia sono state scattate foto di tutti gli immobili.

14) Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.....

Per la tipologia, conformazione, uso degli immobili riportati nel pignoramento, è stato ritenuto conveniente suddividerli in tre distinti GRUPPI, dei quali il presente corrisponde al n. 2.

15) Allegare perizia senza i dati personali..

Si provvederà ad allegare l'elaborato peritale epurato dei dati sensibili degli esecutati.

16)Allegare la check list

E' stata redatta in sincronia con Custode la Check list che lo stesso ha provveduto a depositare.

GRUPPO 3 - Sedici appezzamenti di terreno agricolo di diversa superficie e qualità, in Comune di Colli al Metauro, Frazione di Serrungarina, via Mombaroccio s.n.

RISPOSTE AI QUESITI

1) Identificazione dei beni

Gli immobili in argomento corrispondono a sedici appezzamenti di terreno agricolo di diversa qualità e superficie che, nell'insieme, hanno una forma quasi romboidale per una superficie totale catastale di mq. 73.413, ubicati in Comune di Colli al Metauro, via Mombaroccio s.n.

Tali terreni pignorati sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Colli al Metauro al Foglio 7 Particelle 112, 116, 223, 117, 118, 121, 178, 224, 227, 228, 230, 232, 235, 238, 282, 281.

2) Sommaria descrizione dei beni

I terreni si sviluppano a valle della via Mombaroccio e sono confinanti ai mappali riguardanti i fabbricati inseriti nel GRUPPO 1-2, ubicati in Comune di Cartoceto.

Il loro piano di campagna è in leggera pendenza senza recinzioni e/o delimitazioni, con vegetazione di alberi e siepi.

All'interno del podere, nella particella 224, è stato rilevato un pozzo, gravato da servitù di attingere acqua, così come riportato nell'atto di compravendita citato al punto 8 ed un altro pozzo nella particella 121. Occorre segnalare che entrambi i pozzi potrebbero necessitare di manutenzione per il ripristino della loro efficienza.

La qualità dei terreni in prevalenza è vigneto e pereto, oltre gelseto, seminativo irriguo e bosco e sarà meglio descritta al punto 6).

La strada, che collega tali terreni alla via pubblica è la tesa già descritta ed utilizzata per accedere agli immobili dei gruppi 1 e 2.

3) Data inizio se costruiti anteriormente al 1967...

Nei terreni oggetto di stima e compresi nel GRUPPO 3, non esistono costruzioni di alcun tipo.

4) Per costruzioni iniziate dopo il 1967

Come già detto al punto 3) nei terreni non sono presenti costruzioni.

5) Per il terreni....

Per i terreni pignorati è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica datato 14.09.2022 prot. n.27991 (**allegato 3''''**), ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, che mi è stato rilasciato dal Comune di Colli al Metauro. Nello stesso sono evidenziati gli eventuali vincoli, prescrizioni e destinazioni di PRG dei terreni pignorati.

6) Identificare catastalmente l'immobile....

I sedici appezzamenti di terreno agricolo, compresi nel presente GRUPPO 3, risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Colli al Metauro (PU) Sezione di Serrungarina **al foglio 7:**

- **particella 112** – qual. vigneto-classe 2- sup. mq. 29.607 – Rd e. 259,94-Ra e. 168,20;
 - **particella 116** – qualità vigneto-classe 2-sup. mq. 6.625 – Rd e. 58,17-Ra e. 37,64;
 - **particella 223** – qualità vigneto-classe 2-sup. mq. 2.127 – Rd e. 18,67-Ra e. 12,08;
 - **particella 117** – qualità sem.irr-classe U-sup. mq. 322 – Rd e. 3,49-Ra e. 1,75;
- di proprietà per 1/1 di ██████████ in regime di comunione dei beni
- **particella 118** – qualità gelseto-classe U-sup. mq. 310 – Rd e. 0,48 -Ra e. 0,40;
 - **particella 121** divisa in due porzioni
 - A - qualità bosco misto- classe 2-sup. mq. 2.204 – Rd e. 2,28 -Ra e. 0,34;
 - B – qualità gelseto-classe U-sup. mq. 663 – Rd e. 1,03-Ra e. 0,86;
 - particella 178**- qualità pereto-classe U -sup. mq. 14.395 – Rd e. 156,12-Ra e. 78,06;
 - particella 224**- qualità pereto-classe U -sup. mq. 9.708 – Rd e. 105,29-Ra e. 52,64;
 - **particella 227** divisa in due porzioni
 - AA - qualità sem. irr.- classe U-sup. mq.36 – Rd e. 0,39 -Ra e. 0,20;
 - AB – qualità pereto-classe U-sup. mq. 400 – Rd e. 4,34-Ra e. 2,17
 - **particella 228** divisa in due porzioni
 - A - qualità sem. irr.- classe U-sup. mq. 2.673 – Rd e. 28,99 -Ra e.14,50;
 - B – qualità gelseto-classe U-sup. mq. 781 – Rd e. 1,21-Ra e. 1,01;
 - particella 230**- qualità bosco misto- classe 2-sup. mq. 764 – Rd e. 0,79 -Ra e. 0,12;
 - particella 232**- qualità pereto-classe U -sup. mq. 176 – Rd e. 1,91-Ra e. 0,95;
 - particella 235**- qualità pereto-classe U -sup. mq. 14 – Rd e. 0,15 -Ra e. 0,08;
 - particella 238**- qualità pereto-classe U -sup. mq. 131 – Rd e. 1,42-Ra e. 0,71;;
 - **particella 282** divisa in due porzioni

AA - qualità sem. irr.- classe U-sup. mq. 740 – Rd e. 8,03 -Ra e.4,01;

AB – qualità pereto-classe U-sup. mq. 1.622 – Rd e. 17,59-Ra e. 8,80;

-particella 281- qualità bosco misto -classe 2 -sup. mq. 115 – Rd e. 0,12-Ra e. 0,02.

Più specificatamente la proprietà delle particelle 112-116-223 risulta per 1/1 di **OMISSIS**, mentre la proprietà delle particelle 117-118-121-178-224-227-228-230-232-235-238-281-282 risulta per ½ ciascuno dei sig.ri **OMISSIS** e **OMISSIS**, coniugi in regime di comunione dei beni.

Il tutto come riportato nelle visure storiche e mappe catastali (**allegato 4''**), e corrispondenti a quelle pignorate che sono comprese nel presente GRUPPO 3.

7) Appurare all'agenzia del territorio

E' stato appurato che il verbale di pignoramento degli immobili è stato trascritto in data 03.11.2021 R.G.n.15.173 – R.P. n. 10.354.

8) L'esatta provenienza dei beni

A seguito di consultazione presso l'Archivio Notarile è stato possibile verificare che gli immobili in argomento sono stati oggetto di compravendita con i seguenti atti (**allegato 5**), notaio De Martino di Fano del 09.12.1996 rep. N. 88519, voltura n. 78.1/1997 in atti dal 03.04.1997 per le particelle 112-116-223 risulta per 1/1 di **OMISSIS**, notaio Esposito Mario di Fano del 16.02.1989 rep. N. 47355, voltura n. 2074.1/1989 in atti dal 09.01.1996 per le particelle 117-118-121-178-224-227-228-230-232-235-238-281-282, risulta per ½ ciascuno dei sig.ri **OMISSIS** e **OMISSIS**, coniugi in regime di comunione dei beni.

9) Determinare il valore dei beni

Degli immobili in argomento distinti e censiti al **C.T. del Comune di Colli al Metauro (PU) Sezione di Serrungarina al Foglio 7 particelle 112-116-223-117-118-121-178-224-227-228-230-232-235-238-282-28** sono state computate le varie superfici catastali, alle quali sono stati applicati i vari prezzi al mq. sulla base di quelli riportati nella "Tabella dei valori agricoli medi della Regione Marche" della Commissione di Pesaro-Urbino, così come di seguito riportato:

- **particella 112**– qual. vigneto- sup. mq. 29.607 x euro/mq. 5,631 = e. 166.717,01
- **particella 116** – qualità vigneto sup. mq. 6.625 x euro/mq. 5,631 = e. 37.305,37
- **particella 223** – qualità vigneto-sup. mq. 2.127 x euro/mq. 5,631 = e. 11.977,13

- particella 117 – qualità sem.irr-sup. mq. 322	x euro/mq. 4,061	= e.	1.307,64
- particella 118 – qualità gelseto-sup. mq. 310	x euro/mq. 2,000	= e.	620,00
- particella 121 divisa in due porzioni			
A - qualità bosco misto -sup. mq. 2.204	x euro/mq. 1,033	= e.	2.276,73
B – qualità gelseto- sup. mq. 663	x euro/mq. 2,000	= e.	1.326,00
- particella 178 - qualità pereto -sup. mq. 14.395	x euro/mq. 4,874	= e.	70.161,23
- particella 224 - qualità pereto -sup. mq. 9.708	x euro/mq. 4,874	= e.	47.316,79
- particella 227 divisa in due porzioni			
AA - qualità sem. irr.-sup. mq.36	x euro/mq. 4,061	= e.	146,19
AB – qualità pereto -sup. mq. 400	x euro/mq. 4,874	= e.	1.949,60
- particella 228 divisa in due porzioni			
A - qualità sem. irr.-sup. mq. 2.673	x euro/mq. 4,061	= e.	10.855,05
B – qualità gelseto -sup. mq. 781	x euro/mq. 2,000	= e.	1.562,00
- particella 230 - qual. bosco mi- sup. mq. 764	x euro/mq. 1,033	= e.	789,21
- particella 232 - qualità pereto - sup. mq. 176	x euro/mq. 4,874	= e.	857,82
- particella 235 - qualità pereto - sup. mq. 14	x euro/mq. 4,874	= e.	68,23
- particella 238 - qualità pereto -sup. mq. 131	x euro/mq. 4,874	= e.	638,49
- particella 282 divisa in due porzioni			
AA - qualità sem. irr.-sup. mq. 740	x euro/mq. 4,061	= e.	3.005,14
AB – qualità pereto- sup. mq. 1.622	x euro/mq. 4,874	= e.	7.905,62
- particella 281 -qual.bosco mi -sup. mq.115	x euro/mq. 1,033	= e.	118,79

IMPORTO VALORE DEI TERRENI AGRICOLI DEL GRUPPO 3 EURO 366.904,04

(diconsi euro Trecentosessantaseimilanovecentoquattro/04)

10) A formare lotti per gruppi..

Per le motivazioni argomentate alla risposta al punto 6 si è proceduto alla suddivisione degli immobili pignorati in tre GRUPPI, il presente corrisponde al n.3.

11) Lo stato del possesso dei beni ...

Come appurato nel corso del sopralluogo eseguito in data 26.05.2022 i terreni in argomento, che sono privi di recinzione, risultano condotti e coltivati dalla Azienda Agr. "OMISSIS" di OMISSIS che svolge (dal 1990) negli stessi, l'attività agricola di

coltivazione della vite, olivi, frutteto, vinificazione, in base al contratto già citato nella trattazione del GRUPPO 1.

12) Se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa...

L'immobile pignorato non è stato oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13) Allegare planimetrie ed una congrua documentazione fotografica

Oltre alle nutrita documentazione allegata alla presente perizia sono state scattate foto su tutti gli immobili.

14) Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.....

Per la tipologia, conformazione ed uso degli immobili riportati nel pignoramento, è stato ritenuto opportuno suddividerli in tre distinti GRUPPI, dei quali il presente corrisponde al n.3.

15) Allegare perizia senza i dati personali..

Si provvederà ad allegare l'elaborato peritale epurato dei dati sensibili degli esecutati.

16) Allegare la check list

E' stata redatta in sincronia con Custode la Check list che lo stesso ha provveduto a depositare.

**RIEPILOGO VALORI DEI TRE GRUPPI DEGLI IMMOBILI
COMPRESI IN UN UNICO LOTTO**

IMPORTO VALORE IMMOBILE GRUPPO 1	Euro 492.649,00
IMPORTO VALORE IMMOBILI GRUPPO 2	Euro 173.974,93
IMPORTO VALORE IMMOBILI GRUPPO 3	Euro 366.904,04

IMPORTO TOTALE VALORE IMMOBILI	Euro 1.033.527,97
	(diconsi euro Unmillionetrentetremilacinquecentoventisette,97)

Quanto sopra in esecuzione del mandato ricevuto.

Pesaro 27.01.2023

Il C.T.U.
geom. Giovanni Dallasta

Allegati:

- documentazione fotografica gruppo 1 - 2 (**foto dal n. 1 al n. 12**);
- documentazione fotografica gruppo 3 (**foto dal n. 13 a n. 18**);
- ispezioni ipotecarie gruppo 1 - 2 - 3 (**allegato 1-1'-1''**);
- verbale del sopralluogo redatto dal Curatore gruppo 1 - 2 - 3 (**allegato 2**);
- concessioni urbanistiche gruppo 1 e 2 (**allegato 3 – 3'**);
- certificati di destinazione urbanistica gruppo 2 e 3 (**allegato 3'' – 3'''**);
- visure, planimetrie ed estratti di mappa catastali gruppo 1 - 2 - 3 (**allegato 4 – 4' - 4''**);
- atti di compravendita gruppo 1 - 3 (**allegato 5**);
- certificato di famiglia, residenza ed estratto...matrimonio eseguiti gruppo 1 (**allegato 6**);
- Contratto affitto azienda Agricola "OMISSIS" (**allegato 7**);
- Visura camerale azienda Agricola "OMISSIS" (**allegato 7'**).

GRUPPO 1

Comune di Cartoceto – F.18 part. 245 C.F.

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5

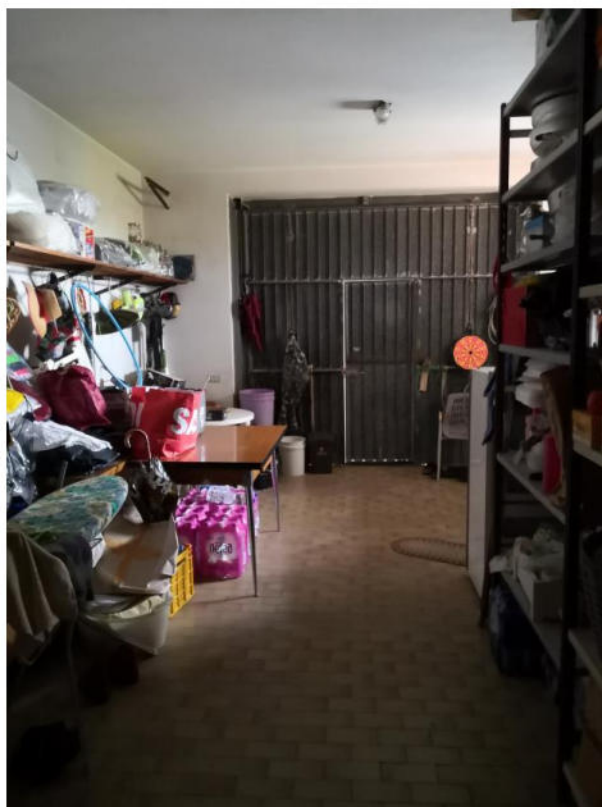


FOTO 6

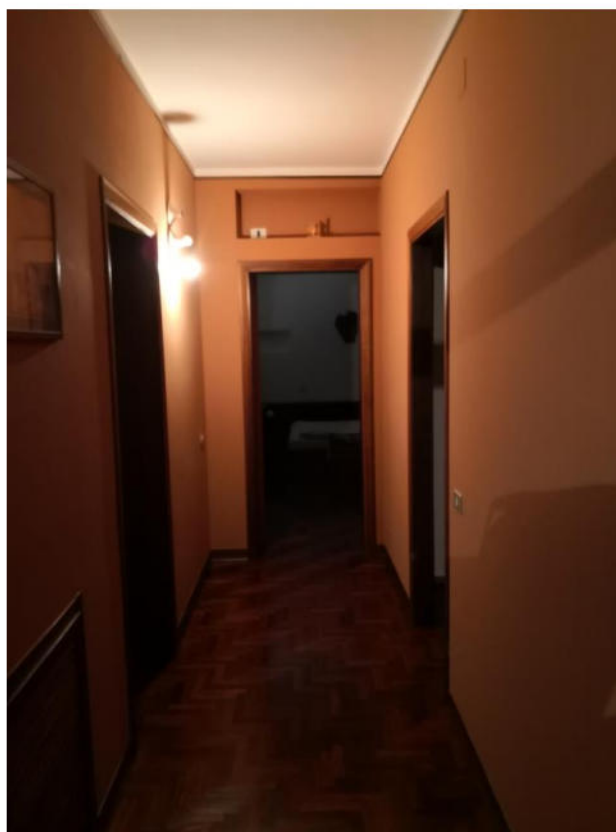


FOTO 7

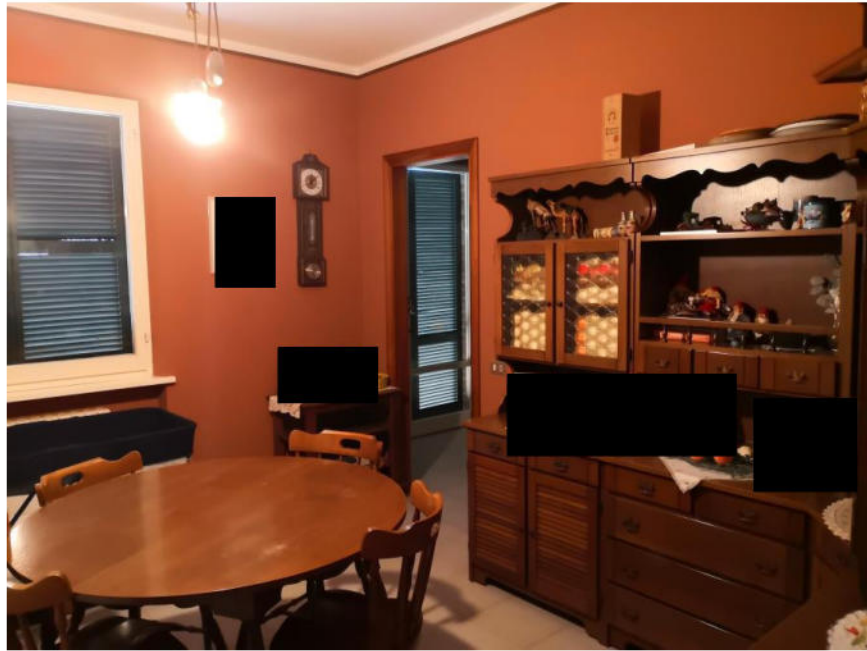


FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



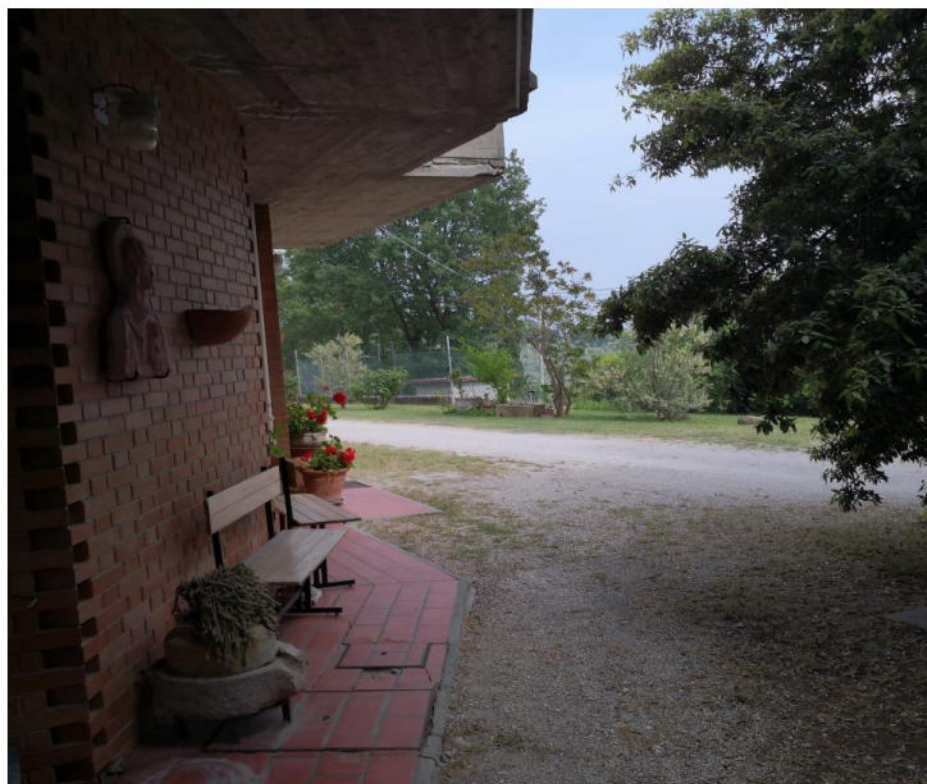
FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



GRUPPO 2

Comune di Cartoceto – F.18 part. 484 C.F. e part. 273-2-3 C.T.

FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22



GRUPPO 3

Comune di Colli al Metauro – F.7 part. 112-116-223-117-118-121-178-224-
227-228-230-232-235-238-282-281 C.T.

FOTO 23



FOTO 24



FOTO 25



FOTO 26

