

STUDIO TECNICO

Geom. Giovanni Dallasta

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

E MAIL:giovannidallasta3@gmail.com



TRIBUNALE DI PESARO

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESEC. N. 50/2024**

**RELAZIONE DI STIMA DI UNA UNITA' IMMOBILIARE (QUOTA DI ½), COSTITUITA
DA APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO CON RIPOSTIGLI AL PIANO
TERZO E GARAGE AL PIANO TERRA, INSERITA IN UN FABBRICATO BIFAMIGLIARE
UBICATO IN COMUNE DI COLLI AL METAURO, SEZIONE DI SALTARA VIA SALVALAI
N.11.**

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

Con decreto in data 15.05.2020 il Giudice Dott. OMISSIS nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto geom. Giovanni Dallasta, iscritto all'Albo dei geometri con il n. 1448, che successivamente dichiarava di accettare l'incarico con verbale di giuramento in data 20.05.2024, nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da OMISSIS (C.F. e P.I. OMISSIS) contro OMISSIS (C.F. OMISSIS).

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, in sinergia con il Curatore, dopo aver visionato le ispezioni ipotecarie sottoelencate (**allegato 1**) può affermare che non risultano documenti mancanti o inidonei e che si è optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva:

_ TRASCRIZIONE del 16.01.1992 – R.P. 608 – R.G. 710 Pubblico Ufficiale De Martino Alberto Rep. N. 65345 del 28.12.1991 ATTO TRA VIVI – ATTO RICOGNIZIONE CATASTALE;

_ TRASCRIZIONE del 16.01.1992 – R.P. 609 – R.G. 711 Pubblico Ufficiale De Martino Alberto Rep. N. 63345 del 28.12.1991 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

– ISCRIZIONE del 30.09.2013 – R.P. N.1670 – R.G. 9765 – Pubblico Ufficiale Gilardoni Guido rep. 41985/159228 del 26.09.2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI;

– ISCRIZIONE del 12.10.2015 – R.P. N.1926 – R.G. 9924 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE rep. 1980/2015 del 18.09.2015 - IPOTECA GIUDUZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

– ISCRIZIONE del 21.03.2016 – R.P. N.487 – R.G. 2704 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA rep. 1430/2016 del 17.03.2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

– ISCRIZIONE del 21.06.2019 – R.P. 1198 - R.G. N.7584 - Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE rep. 1929/319 del 14.06.2019 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO;

- TRASCRIZIONE del 29.04.2024 – R.P. N.3762 – R.G. N.5256 - Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PESARO Rep. N.746 del 05.04.2024 -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Si dovrà procedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate.

Per quanto sopra premesso, il sottoscritto ha potuto procedere alla redazione della presente stima degli immobili pignorati, corredata di tutta la documentazione, visura, planimetria, certificazioni, verbali e quant'altro, nel rispetto di quanto disposto dal G.I. nei sedici punti riportati nel verbale di giuramento ed ai quali di seguito viene data risposta.

SOPRALLUOGO E INIZIO OPERAZIONI PERITALI

A seguito di comunicazione il Custode Giudiziario fissava per 27.06.2024 la data del primo accesso all' immobile pignorato ubicato in Comune di Colli al Metauro Sezione di Saltare via Salvalai n. 11, il tutto per poter dare inizio alle operazioni peritali.

Conseguentemente alla data prefissata, alle ore 18,30 mi sono recato in loco ove, dopo aver visionato i locali dell'U.I. stessa, ho eseguito una copiosa documentazione

fotografica (**foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12**) inoltre, per quanto sopra, il Custode Giudiziario ha redatto la relativa relazione di primo accesso.

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'immobile era abitato dall'esecutato e famiglia, così come rilevabile dal Certificato Cumulativo - Residenza e Stato di Famiglia - rilasciati dal Comune (**allegato 2**) congiuntamente all'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio (**allegato 3**), ove viene riportato che gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni, gli stessi risultano proprietari per ½ ciascuno del bene da stimare.

RISPOSTE AI QUESITI

1) Identificazione del bene

L'immobile da stimare (appartamento) fa parte di un fabbricato bifamigliare ubicato in area pre-collinare all'interno del paese Calcinelli e nelle vicinanze della Sezione di Saltara in Comune Colli al Metauro, realizzato nei primi anni ottanta con strutture portanti (pilastri, travi e solai) in c.a., pareti perimetrali e di spina in muratura da una o più teste, intonacate e tinteggiate.

I solai di piano e di copertura sono in latero cemento, il tetto del tipo a capanna è provvisto di un manto di tegole portoghesi con grondaie e discendenti in rame ed è costituito da due falde con adeguata pendenza.

Tale appartamento è posto al piano secondo ed è raggiungibile dal piano terra a mezzo di una scala esterna esclusiva, ove nei gradini del primo tratto sono state rilevate alcune lesioni dovute ad un assestamento della struttura.

L'unità immobiliare da stimare comprende inoltre alcuni ripostigli posti al piano terzo oltre un garage al piano terra con un locale C.T. (ora ripostiglio) nella parte retrostante.

Tale garage è raggiungibile dalla strada pubblica a mezzo scivolo in cemento con leggera pendenza, i piani secondo e terzo sono collegati da una scala interna.

Per la tipologia, dimensione, destinazione dell'unità immobiliare, di che trattasi, una eventuale divisione non risulta attuabile, conseguentemente si propone di procedere alla vendita della stessa mediante LOTTO UNICO.

Nel corso del sopralluogo è stato inoltre accertato che il lotto di terreno, ove insiste il fabbricato, è diviso catastalmente in due parti con formazione di due scoperti ad uso esclusivo.

Tale lotto, di forma quadrata, è quasi completamente recintato e confina:

- sul lato frontale con la via Salvalai, ove insistono gli ingressi pedonali e carrabili delimitati da muretti con soprastante inferriate;
- sul lato sinistro con altro lotto;
- su gli altri lati (destro e retro) con aree verdi non edificate.

Si fa presente che nel lato destro dello scoperto esclusivo, dell'unità immobiliare di che trattasi, insiste a confine un muro in c.a., che presenta una lesione probabilmente causata dalla spinta del terreno del lotto prospiciente, che ha il piano di campagna ad una quota superiore ed è in leggera pendenza.

Il fabbricato si trova all'interno del paese denominato Calcinelli, vicino all'ex Comune di Saltara e ad una distanza:

- di km. 11 dalla Costa Adriatica;
- di km. 1,2 dal Fiume Metauro;
- di ml.70 dalla SS3;
- di ml. 750 dalla E78 Via Flaminia.

2) **Sommatoria descrizione del bene..**

L' Unità Immobiliare, in argomento, comprende un appartamento posto al piano secondo e composto da un ampio locale finestrato con ingresso, sala pranzo e soggiorno, da una cucina, due camere, un bagno e disimpegno, oltre tre balconi ed un pianerottolo con una lunga scala esterna in c.a. che porta al piano terra.

All'interno gli ambienti hanno pavimentazione in parquet, i rivestimenti in piastrelle di ceramica, le porte in legno, gli infissi (finestre e porte finestre) in alluminio con vetri semidoppi, le pareti interne realizzate in cartongesso e tinteggiate, come pure i soffitti adeguatamente intonacati. Si fa presente che la divisione interna dell'appartamento, così anche riportata nella planimetria catastale allegata, non corrisponde a quella del progetto originario (presentato ed approvato dal Comune), pertanto l'acquirente dovrà presentare un progetto per la sanatoria della nuova suddivisione.

Una scala a due rampe conduce al piano terzo (soffitta) costituito catastalmente da quattro ripostigli ed uno sbroglio, mentre nella realtà un ripostiglio è stato **trasformato in w.c.** ed una parte del ripostiglio grande **utilizzato a lavanderia**. Nei locali in cui sono state eseguite tali opere, che risultano non legittimate da progetti e non sanabili in quanto non rispondenti alle norme igienico-sanitarie, dovranno essere realizzati lavori per il ripristino mediante rimozione degli apparecchi igienico sanitari con chiusura dei relativi allacci degli impianti tecnologici (idrico e scarico), la cui spesa sarà riportata nel cap.4.

Detti locali hanno il soffitto con un'altezza variabile da ml.2,25 a ml. 0,55, gli stessi sono dotati di due finestre e tre velux in copertura, uno nella falda sul retro e due nella falda sul fronte. I pavimenti in detto piano sono in monocottura come anche i rivestimenti, le porte in legno le pareti verniciate e tinteggiate ad esclusione di alcune zone nella parte bassa lasciate al grezzo ed utilizzate come deposito.

Nei due piani secondo e terzo sono stati rilevati due condizionatori d'aria, mentre una caldaia a gas risulta installata in un ripostiglio del piano soffitta, oltre ad alcune tubazioni a vista degli impianti.

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che la fossa biologica, il contatore dell'acqua e quello dell'energia elettrica, a servizio del fabbricato sono posizionati nello scoperto esclusivo dell'altra u.i., mentre il contatore del gas dell'u.i. oggetto di stima, risulta installato nel muretto di confine con la strada.

Gli impianti tecnologici risultano allacciati alle rete pubbliche esistenti in loco.

Va inoltre precisato che il locale C.T. posto al piano terra, (riportato nel progetto approvato quale locale comune con ingresso dall'esterno), è stato diviso successivamente dai due proprietari a metà, con collegamento diretto interno ai garage. I due piccoli vani sono attualmente utilizzati come ripostigli. Tale sostanziale variazione, non legittimata da alcuna pratica edilizia comunale, è stata ufficializzata a livello catastale mediante la presentazione, presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Pesaro IV Sezione, del Tipo Mappale con Elaborato Planimetrico d'insieme, della Particella 359 sub. 1 (di altro proprietario) e sub. 2 (proprietà dell'esecutato per 1/2) come da Busta n. 182° rif. Tipo Mappale n.4395 del 30.06.1987 Prot. N. 8471 del 16.07.1987 (**allegato 4**), redatto dall'allora tecnico incaricato e firmato dai proprietari.

Tali variazioni dovranno essere inserite nel progetto in sanatoria sopra citato.

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

2bis) A verificare se il bene staggito....

Si fa presente che il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 co.376 legge n. 178/20.

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

Il fabbricato, in cui insiste l'unità immobiliare da stimare, risulta essere stato costruito dopo l'anno 1967.

4) Per costruzioni iniziate dopo il 1967

Dalle verifiche eseguite, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Saltara ora Comune di Colli al Metauro e dalle pratiche reperite, è stato possibile accertare che l'immobile, oggetto di stima, nel PRG Variante 09 del Comune di Colli al Metauro, è inserito in **Zona B2**, TAV. Z02 (Residenziale di Completamento) e che sullo stesso sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- permesso di Costruire n.68/76 del 25.11.1976;
- abitabilità con permesso del Comune in data 16.03.1983;
- domanda in sanatoria, inoltrata al Comune in data 28.03.1986, ai sensi della Legge n.47 del 28.02.1985.

Il tutto come dalla documentazione urbanistica (**allegato 5-5'-5"-5'''**).

E' stato appurato che le opere abusive, dichiarate a suo tempo nella domanda in sanatoria del 1986, riguardavano "modifiche prospettiche non valutabili in termine di superficie" in quanto comprendevano "il restringimento di un terrazzo, di una porta/finestra a finestra, l'apertura di finestrotti e l'allungamento di un terrazzo".

Nel contempo riporto di seguito, suddivise per piano, le varie difformità urbanistiche, che sono state rilevate nel corso del sopralluogo:

PIANO TERRA (GARAGE)

- nella planimetria catastale dell'U.I. (originale agli atti e redatta dal tecnico incaricato in data 17.05.1994), risulta riportato, nel locale garage, un pilastro da 40x40 in cemento, in posizione errata, dato che in loco, tale pilastro si trova ad una distanza di circa un metro rispetto a quella rappresentata nella suddetta planimetria;
- nel piano terra il locale C.T., originariamente previsto comune con accesso dall'esterno, risulta (come già descritto in precedenza) da tempo utilizzato come ripostiglio per metà ciascuno dai due proprietari, dato che ora le due unità immobiliari del fabbricato sono provviste di impianti di riscaldamento autonomi.

PIANO SECONDO (APPARTAMENTO)

- l'attuale divisione interna dei vani, rappresentata nella planimetria catastale allegata e diversa da quella prevista nel progetto originario, non risulta legittimata da alcuna pratica urbanistica.

PIANO TERZO (SOFFITTA)

- nella copertura risultano realizzati tre velux non presenti nei progetti depositati, pertanto non legittimati;

- le altezze interne, prese al colmo e in gronda delle due falde del tetto del tipo a capanna, sono superiori di cm.55 (=ml. 2,25 h. attuale – ml. 1,70 h. di progetto) rispetto a quelle riportate nel progetto, tale aumento di volume risulta sanabile in virtù della Legge Regionale n.17 del 2015, in quanto:

1) trattasi di “*variazione non essenziale*” rientrante nella tolleranza prevista dall’art. 8;

2) la “*documentazione prelevata al Comune comprova l’originalità di tale modifica*” prevista dall’art. 9 bis.

Per quanto sopra, le difformità urbanistiche sopra citate dovranno essere inserite in un progetto in sanatoria (senza opere) da trasmettere al Comune (per i velux anche da trasmettere al Genio Civile), per una previsione di spesa, quantificata per un totale di **euro 6.500**, che comprenderà:

- l’importo dell’onorario del tecnico, incaricato dal futuro acquirente, che dovrà elaborare una nuova planimetria catastale apportando le varie modifiche interne elencate e quant’altre che potranno essere eventualmente accertate mediante un preliminare rilievo;

- l’importo delle sanzioni, dei bolli, dei diritti di segreteria etc.

A carico del nuovo acquirente saranno anche a carico le **opere di ripristino**, riguardante la rimozione degli apparecchi igienico sanitario del wc e lavanderia (installati nella soffitta) con sigillatura dei relativi allacci degli impianti tecnologici (idrico e scarico) che comporteranno una spesa di **euro 700,00**.

Gli importi di spesa di cui sopra saranno messi in detrazione all’importo del valore del bene pignorato, di seguito stimato.

5)Per il terreni....

Il lotto di terreno, ove insiste in fabbricato con l’Unità Immobiliare pignorata, risulta passato al N.C.E.U. dato che comprende due scoperti esclusivi di pertinenza delle due abitazioni, quindi non è risultato necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

6)Identificare catastalmente l’immobile....

L’ Unità Immobiliare, oggetto della presente stima, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Colli al Metauro al foglio 4 particella 359:

- sub. 2 - categoria A/2, classe 3, vani 7, superficie catastale mq. 180, totale escluse aree scoperte mq. 180, rendita euro 614,58 (civile abitazione P. T-2-3).

Il tutto come riportato nella visura storica e planimetria catastale (**allegato 6**).

7) Appurare all'agenzia del territorio

E' stato appurato che l'atto di pignoramento dell' immobile, trascritto in data 29.04.2024, comprende l'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato per 1/2.

8) L'esatta provenienza dei beni

L'Unità immobiliare è stata acquistata con un primo atto di compravendita notaio Alberto de Martino di Fano del 17.01.1977 rep. n.7138 (**allegati 7**) e con un secondo dall'esecutato e consorte in ragione di ½ ciascuno con atto notaio Alberto de Martino di Fano del 28.12.1991 rep. n. 65345 , trascritto il 16.01.1992 ai nn. 608-609 (part.) e nn.710-711 (gen.) (**allegati 8**).

9) Determinare il valore del bene

Dell' immobile in argomento, distinto **al N.C.E.U. del Comune di Colli al Metauro al Foglio 4 particella 359**, sub. 2 - categoria A/2, classe 3, vani 7, superficie catastale mq. 180, totale escluse aree scoperte mq. 180, rendita euro 614,58 (civile abitazione P. T-2-3), sono state rilevate le varie superfici dell'abitazione e dei vani accessori con le diverse destinazioni ed alle stesse sono stati applicati i relativi coefficienti di ponderazione, previsti dal criterio SIM (Sistema Italiano di Misurazione), che hanno determinato una **superficie commerciale totale di mq.188,45**.

Il prezzo di applicazione al mq. risulta essere pari ad **euro 1.200**, in quanto desunto:

- dal discreto stato di manutenzione e conservazione delle parti strutturali e del fabbricato nel suo insieme;
- dal discreto stato di manutenzione e conservazione delle parti murarie e di finitura interne;
- dalla tipologia e categoria catastale attribuita alla unità immobiliare;
- dalla esposizione e posizione della stessa, rispetto al centro del Comune più vicino e dalle varie Frazioni limitrofe;
- dalla distanza delle varie arterie stradali;
- dallo stato di manutenzione e conservazione degli impianti tecnologici e dei loro componenti;
- dalle sistemazioni esterne dello scoperto esclusivo;

- dalla presenza di una crepa, nel muro di recinzione posto nel confine del lato destro, causata dalla spinta del terreno del lotto attiguo;
- dalla presenza di lesioni di una parte della scala principale esterna a causa di un probabile assestamento della struttura stessa, che al momento non ne pregiudica l'utilizzo;
- dalla vicinanza ml. 600 di una zona industriale;
- dall' indagine conoscitiva dei vari prezzi di compravendita di immobili simili;
- dal prezzario vigente dell'Ufficio del Territorio di immobili situati in quella zona;

Per quanto sopra il valore complessivo dell' Unità Immobiliare e della quota di proprietà per 1/2 dell'esecutato, censita al N.C.E.U. **al foglio n. 4 del Comune di Colli al Metauro, particella 359 sub. 2**, risulta essere il seguente:

Abitazione P.2°	mq. 125,02	x 0,90 =	mq. 112,51
Balconi	mq. 13,21	x 0,25 =	mq. 3,30
Soffitta P.3° H>1,7	mq. 47,80	x 0,25 =	mq. 11,95
Soffitta P.3° H<1,7	mq.77,22 -30%x	0,25 =	mq. 13,51
Autorimessa P.T.	mq. 60,62	x 0,50 =	mq. 30,31
Scoperto esclusivo	mq. 112,51	x 0,15 =	mq. 16,87

Superficie Commerciale totale mq. 188,45

Pertanto il valore commerciale dell' immobile è il seguente

$$\text{mq. 188,45 x e/mq. 1.200,00 = euro 226.140,00}$$

-A dedurre importo di spesa per progetto

in sanatoria e nuova planimetria catastale - euro 6.500,00

-A dedurre importo di spesa opere di ripristino

Wc e lavanderia piano soffitta - euro 700,00

IMPORTO VALORE NETTO U.I. EURO 218.940,00

Dato che dell'immobile stimato, non divisibile, l'esecutato detiene la quota di 1/2 di piena proprietà, l'importo di vendita della metà della stessa è pari a

$$(218.940,00 \times 1/2) = \text{EURO 109.470,00}$$

(diconsi euro centonovemilaquattrocentosettanta,00).

10) A formare lotti per gruppi..

Per le motivazioni argomentate alla risposta al punto 6 non si dovrà procedere

alla formazioni di lotti per gruppi.

11) Lo stato del possesso dei beni ...

Come appurato nel corso del sopralluogo eseguito in data 27.06.2024, l'immobile è abitato dall'esecutato e famiglia.

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

L'unità immobiliare pignorata non è 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 le seguenti **foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12**.

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

La vendita dovrà essere eseguita mediante unico lotto.

15)Allegare perizia senza i dati personali..

Si provvederà a quanto richiesto dal quesito.

16)Allegare la check list

Check list allegata al fascicolo da parte del Custode.

Quanto sopra in esecuzione del mandato ricevuto.

Pesaro, 24.02.2025

Il C.T.U.

geom. Giovanni Dallasta

Allegati:

- Documentazione fotografica (**foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12**);
- Ispezioni ipotecarie (**allegato 1**);
- Certificato Cumulativo - Residenza e Stato di Famiglia (**allegato 2**);
- Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio (**allegato 3**);
- Tipo Mappale con elaborato planimetrico (**allegato 4**);
- Pratiche urbanistiche (**allegato 5-5'-5"-5'''**);
- Visura e planimetria catastale (**allegato 6**);
- Atto di compravendita (**allegato 7**);
- Atto di ricognizione catastale e compravendita (**allegato 8**).

FOTO 1 – Appartamento P2



FOTO 2 – Scala d'ingresso



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8 – Piano Terzo Sottotetto



FOTO 9

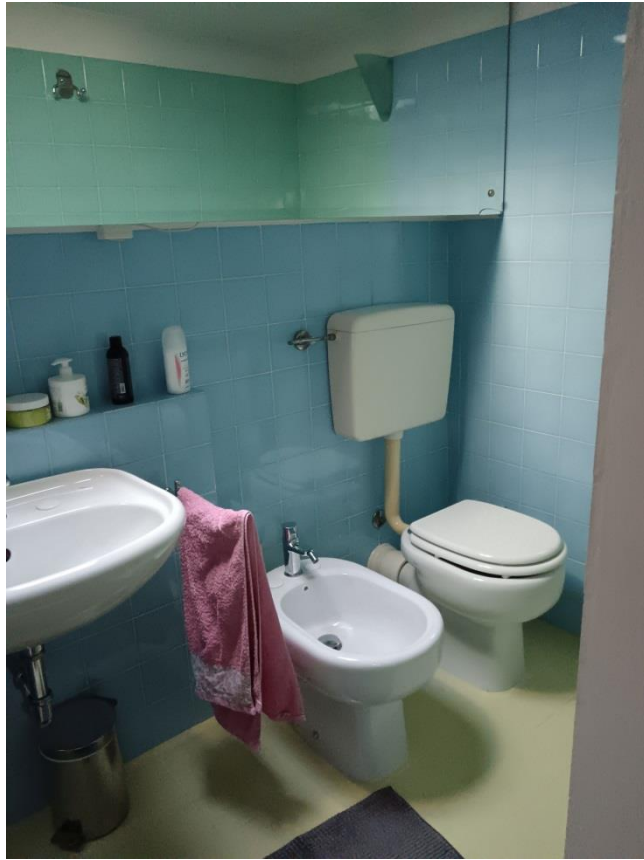


FOTO 10 – Scoperto esclusivo



FOTO 11 – Garage PT



Foto 12



STUDIO TECNICO

Geom. Giovanni Dallasta

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

E MAIL: giovannidallasta3@gmail.com



TRIBUNALE DI PESARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESEC. N. 50/2024

**RELAZIONE DI STIMA DI UNA UNITA' IMMOBILIARE, COSTITUITA DA
APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO CON RIPOSTIGLI AL PIANO TERZO
E GARAGE AL PIANO TERRA, INSERITA IN UN FABBRICATO BIFAMIGLIARE
UBICATO IN COMUNE DI COLLI AL METAURO, SEZIONE DI SALTARA VIA SALVALAI
N.11.**

**RISPOSTA AI QUESITI DI CUI ALLA RICHIESTA DEL 04.12.2025 A FIRMA DEL DELEGATO ALLA
VENDITA AVV. NICOLA MATTEO**

In data 04.12.2025 il Delegato alla vendita Avv. Nicola Matteo depositava istanza all'III.mo G.I. per aver risposta al seguente quesito relativo all'elaborato peritale dal sottoscritto depositato: ***“Si ritiene necessario chiedere all'esperto estimatore se sia necessario, per un corretto trasferimento del bene (anche in termini di imposizione fiscale), procedere ad un accatastamento separato del garage (C/6), posto al piano terra, al quale si accede autonomamente e il quale non risulta collegato internamente con l'appartamento pignorato posto al piano secondo. Si chiede altresì che il CTU indichi l'esito della domanda in sanatoria del 28.03.1986.”***

Come riportato nella CTU depositata, i locali autorimessa e C.T. posti al piano terra dell'immobile oggetto di esecuzione, per i quali il Delegato chiede chiarimenti sull'eventuale necessità di accatastarli separatamente all'abitazione gli stessi, necessitando di una pratica in sanatoria per alcune irregolarità, non possono attualmente

essere oggetto di accatastamento con frazionamento che potrà invece essere effettuato a sanatoria approvata come riportato al punto 4 della CTU datata 24.02.2025.

Nel contempo si informa che per la pratica di condono del 28.03.1986 PROT. 2285 depositata presso il Comune di Colli al Metauro (ex. Saltara) ed allegata alla CTU (allegato 5), dovrà essere richiesta la definizione da parte del nuovo proprietario e successivo ritiro previo pagamento di diritti e bolli, spese ricomprese al punto 4 della CTU.

Pesaro, 26.01.2026

IL CTU

Geom. Giovanni Dallasta