



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A seguito dell'udienza del 17 settembre 2025, nella procedura esecutiva n. 153/2025 R.G. Es. promossa da GARDANT BRIDGE SERVICING S.P.A. rappresentata e difesa dall'Avv. Germano Nicolini contro ██████████ rappresentata e difesa dall'Avv. Giacomo Spinaci, il giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Giuliana Filippello, nominava il sottoscritto geom. Pistelli Piergiorgio, C.F. PST PGR 61D11 A769U, P.Iva 01049040429 residente a Belvedere Ostrense via Mazzini 29/A con studio tecnico in via Crocifisso 5, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Ancona al n. 1383, Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito CTU).

Il giorno 19 settembre 2025, il sottoscritto CTU espletava il proprio impegno accettando l'incarico.

I quesiti posti dal giudice risultano essere i seguenti:

1. Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni e previo altresì accesso all'immobile:
 - 1a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, individuando i nuovi confini e provvedendo, previo incarico (professionale) del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;



2. rediga, quindi, in file separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

2a. L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.

2b. Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro, oltre alle caratteristiche specifiche del bene – (quali la composizione interna, le caratteristiche strutturali e di rifinitura, compresa indicazione dell'impiantistica, ecc.):

- Le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto;
- Le superfici, altezze ed eventuali volumi;
- Lo stato di manutenzione e conservazione;
- L'ubicazione economica;
- Ogni altra informativa che l'esperto riterrà opportuna od utile fornire per completezza della descrizione o della perizia.

2c. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc).

2d. Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari provveda alla "denuncia di variazione" all'Agenzia del Territorio – se ritenuto necessario per procedere alla vendita – previa comunicazione al giudice ed incarico (professionale) di quesiti, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).

2e. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupato da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; - ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi 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, acquisisca comunque copia del contratto; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale

punto, sarà disposta l'integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso; compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.

2f. In caso di situazione di occupazione anomala (es. persona senza titolo ne contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento, ecc) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i consequenziali provvedimenti urgenti).

2g. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

2g1. Per i vincoli che saranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem", servitù, uso, abitazione, ecc.)

2g2. Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:

- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

2g3 Per eventuali difformità urbanistico – catastali:

- difformità urbanistico – edilizie (come da punto 2i)
- difformità catastali
- l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

2h Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- i millesimi condominiali del lotto periziato;
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;
- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.

2i. Provveda, altresì, il perito a verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, ove edificato successivamente al 01.09.1967. Nel caso di fabbricati realizzati tra il 31.10.1942 ed il 01.09.1967 il perito provvederà a distinguere tra:

1. fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità;
2. fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le regolari accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e, se in difetto, all'accertamento della sanabilità/condonabilità).

Ai fini della verifica di sanabilità, lo stimatore dovrà verificare la sussistenza della cd. doppia conformità di cui all'art. 36 d.p.r. 280/2001, il quale richiede, per la sanatoria, che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (la quale ultima, ai sensi dell'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001, dovrà essere presentata entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria);

in caso di parziale difformità, il CTU dovrà accertare l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, indicante 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 difetto le istanze di condono già pendenti il CTU provvederà a valutare i costi di sanabilità delle opere ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e 326/2003, a



condizione che le ragioni di credito dei creditori procedente ed intervenuti, muniti di titolo esecutivo, siano anteriori alle predette leggi;

ove sia da escludere la possibilità dell'aggiudicatario di presentare una domanda di condono ex novo a fronte di ragioni di credito posteriori al 2003, lo stimatore dovrà quantificare i costi di demolizione parziale, che saranno detratti dal prezzo di stima;

ancora, ove la parziale difformità non sanabile non possa essere demolita senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il CTU dovrà darne atto nella propria relazione, provvedendo a quantificare e decurtare dal prezzo di stima la sanzione comminata dall'art 34 d.p.r. 380/2001, pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità del permesso di costruire, se ad uso residenziale, è pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale;

2l. Il perito verificherà la sussistenza del certificato di agibilità, alla sua condizione di fatto o, ove non ancora rilasciato, le condizioni per il suo rilascio.

2m. Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientra fra quelli è prevista la certificazione energetica d.lgs 192/05 come modificato dal d.lgs 311/06, acquisendone, acquistandone, dove esistente, la relativa documentazione. In caso di mancanza della certificazione energetica, provveda il CTU all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.

2n. Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportato in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tenere conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addvenire alla vendita) e altri oneri e pesi.

2o. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggior difficoltà

di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.

ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima, dei file allegati contenenti almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e/o atti di sanatoria, nonché la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma "anomala");

ALLEGHI altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali).

3. DEPOSITI la perizia ESCLUSIVAMENTE IN MODALITA' TELEMATICA: una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L. 196/03.
4. Invia copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo.

Il perito dovrà in ogni caso depositare ricevuta attestante l'avvenuto adempimento.

5. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;
6. SOSPENDA le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, ed avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
7. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione delle operazioni peritali, informando contestualmente che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, di cui aderiscano tutti gli altri creditori.

8. FORMULI tempestiva istanza di invio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, dava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18 dicembre 2025, mediante sopralluogo agli immobili.

Il sottoscritto pertanto, dopo aver visionato e controllato la documentazione ricevuta ed i dati raccolti nel corso degli accertamenti, ha effettuato le opportune misurazioni, la documentazione fotografica sia all'esterno che all'interno e svolto tutte le operazioni peritali necessarie, sull'immobile oggetto di perizia.

Si allega verbale di sopralluogo (allegato "a").

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati nel Comune di Polverigi e più precisamente in via S. Egidio n. 14.

Il compendio in esame è costituito da una azienda agricola zootecnica composta da terreni agricoli (foglio 3 mappali 474, 476, 477, 478, 479, 487, 54, 55, 56, 88, 115, 128, 435, 436, 437, 438, 439, 442, 449, 450, 551, 585) e da fabbricati a servizio dell'attività agricola (foglio 3 mappale 482 sub. 1, mappale 484, mappale 486). L'accesso ai terreni avviene dalla strada pubblica tramite tre accessi carrai, quello principale da via Sant'Egidio n. 14, oltre a due accessi secondari da via del Vivaio n. 14 e via del Vivaio n. 22. Mentre per l'accesso ai fabbricati, dopo essere entrati nella strada posta nei propri terreni, è necessario attraversare dei terreni di altra proprietà. In pratica per arrivare ai fabbricati di proprietà, la sig.ra ████████ utilizza una servitù di passaggio di fatto, non trascritta, nei mappali 552, 553, 587, 589, 590, 591 foglio 3 di altra proprietà. Di contro la sig.ra ████████ concede una servitù di passaggio di fatto, non trascritta nei mappali 551, 585 del foglio 3 di sua proprietà, per arrivare con i mezzi ai terreni e fabbricati di altra proprietà di cui ai mappali 433, 434, 552, 553, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 483, 485 del foglio 3.

I terreni confinano con via Sant'Egidio, via del Vivaio, con i mappali 51, 533, 233, 234, 168, 57, 192, 191, 190, 515, 492, 392, 443, 130, 432, 433, 434, 587, 552, 553, 589 del foglio 3.

Il compendio si trova in zona agricola, ma vicino al centro abitato ed in buona posizione rispetto ai servizi primari ed alle principali vie di collegamento.

ELENCO DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

L'oggetto della perizia secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

a) in Comune amministrativo e censuario di POLVERIGI (AN):

Immobili, il tutto così censito al Catasto Fabbricati di detto Comune:

Foglio 3

- Particella 482 sub 1, via del Vivaio snc, piano T, categoria D/10 Rendita E. 212,40;
- Particella 484, via del Vivaio snc, piano T, categoria D/10 Rendita E. 84,00;
- Particella 486, via del Vivaio snc, piano T, categoria D/10 Rendita E. 1.764,00.

b) in Comune amministrativo e censuario di POLVERIGI (AN):

Terreni, il tutto così censito al Catasto Terreni di detto Comune:

Foglio 3

- Particella 54, seminativo, classe 4, superficie 9 are 30 centiare, reddito dominicale € 2,16, reddito agrario € 3,12.
- Particella 55, seminativo, classe 4, superficie 2 are 94 centiare, reddito dominicale € 0,68, reddito agrario € 0,99;
- Particella 56, seminativo, classe 4, superficie 23 are 60 centiare, reddito dominicale € 5,48, reddito agrario € 7,92;
- Particella 88, semin arbor, classe 4, superficie 23 are 94 centiare, reddito dominicale € 6,18, reddito agrario € 8,04;
- Particella 115, Porz AA, seminativo, classe 2, superficie 72 are 89 centiare, reddito dominicale € 26,35, reddito agrario € 32,00;
- Particella 115, Porz AB, pascolo, classe 1, superficie 31 centiare, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,02;
- Particella 474, seminativo, classe 2, superficie 37 are 29 centiare, reddito dominicale € 13,48, reddito agrario € 16,37;

- Particella 476, seminativo, classe 2, superficie 3 are 85 centiare, reddito dominicale € 1,39, reddito agrario € 1,69;
- Particella 477, seminativo, classe 4, superficie 15 are 74 centiare, reddito dominicale € 3,66, reddito agrario € 5,28;
- Particella 478, seminativo, classe 4, superficie 28 are 26 centiare, reddito dominicale € 6,57, reddito agrario € 9,49;
- Particella 128, Porz AA, seminativo, classe 4, superficie 64 are, reddito dominicale € 14,87, reddito agrario € 21,48;
- Particella 128, Porz AB, semin arbor, classe 5, superficie 12 are, reddito dominicale € 2,48, reddito agrario € 3,72;
- Particella 479, Porz AA, seminativo, classe 4, superficie 1 ettaro, 71 are e 46 centiare, reddito dominicale € 39,85, reddito agrario € 57,56;
- Particella 479, Porz AB, pascolo, classe 1, superficie 7 are e 65 centiare, reddito dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,40;
- Particella 585, seminativo, classe 4, superficie 96 are 2 centiare, reddito dominicale € 22,32, reddito agrario € 32,23;
- Particella 482, ente urbano, superficie 36 centiare;
- Particella 484, ente urbano, superficie 53 centiare;
- Particella 486, ente urbano, superficie 2 aree e 52 centiare;
- Particella 487, seminativo, classe 4, superficie 23 are 11 centiare, reddito dominicale € 5,37, reddito agrario € 7,76;
- Particella 435, seminativo, classe 4, superficie 54 are 56 centiare, reddito dominicale € 12,68, reddito agrario € 18,32;
- Particella 436, Porz AA, seminativo, classe 4, superficie 80 are e 24 centiare, reddito dominicale € 18,65, reddito agrario € 26,94;
- Particella 436, Porz AB, pascolo, classe 1, superficie 4 are e 76 centiare, reddito dominicale € 0,25, reddito agrario € 0,25;
- Particella 437, seminativo, classe 4, superficie 1 ettaro 85 are 91 centiare, reddito dominicale € 43,21, reddito agrario € 62,41;
- Particella 438, seminativo, classe 4, superficie 56 are 34 centiare, reddito dominicale € 13,09, reddito agrario € 18,91;
- Particella 439, seminativo, classe 3, superficie 2 ettari 6 are 41 centiare, reddito dominicale € 58,63, reddito agrario € 79,95;



- Particella 442, Porz AA, seminativo, classe 3, superficie 2 are e 14 centiare, reddito dominicale € 0,61, reddito agrario € 0,83;
- Particella 442, Porz AB, pascolo, classe 1, superficie 4 are e 36 centiare, reddito dominicale € 0,23, reddito agrario € 0,23;
- Particella 449, seminativo, classe 2, superficie 1 ettari 71 are 40 centiare, reddito dominicale € 61,96, reddito agrario € 75,24;
- Particella 450, seminativo, classe 2, superficie 1 ettari 48 are 88 centiare, reddito dominicale € 83,82, reddito agrario € 65,36;
- Particella 551, seminativo, classe 2, superficie 1 ettari 46 are 80 centiare, reddito dominicale € 53,07, reddito agrario € 64,44.

(allegato "b1 - b2")

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

L'oggetto della perizia è composto da:

a) un fabbricato ad un unico piano avente destinazione uffici e servizi al piano terra.

(foglio 3 mappale 482 sub. 1)

In generale, il fabbricato presenta una struttura in legno lamellare, ancorata da piastre e viti ad una soletta in c.a. di fondazione, copertura a due falde con tavolato di legno, e guaina catramata ardesiata a finire. Esternamente il fabbricato risulta essere tamponato con tavolato di legno. Canali e discendenti in pvc. Porta d'ingresso in legno e vetri, finestre esterne in legno e vetri con portelloni di protezione.

Internamente sono presenti due locali ad ufficio, un ripostiglio con zona cottura, un bagno ed uno spogliatoio, della superficie lorda complessiva di mq. 36,00. Divisori in cartongesso tinteggiati, pavimento in gres porcellanato, porte interne in legno.

Sono presenti impianto elettrico sopratraccia, idrico e fognario sotto traccia. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento sono presenti termosifoni in alluminio alimentato da una caldaia. Attualmente l'impianto di riscaldamento non è allacciato e quindi non funzionante.

Ad oggi l'immobile è in un discreto stato di manutenzione e conservazione per quanto riguarda gli spazi interni, mentre esternamente si presenta in fase di degrado.

(allegato "c" - foto 1-2-3-4-5-6-7-8)

b) un fabbricato ad un unico piano avente destinazione fienile al piano terra. (foglio 3 mappale 484)

In generale, il fabbricato presenta una struttura composta da pilastri e travi in legno, ancorati da piastre e viti ad una soletta in c.a. di fondazione, copertura a due falde con tavolato di legno e lamiera grecata a finire. Esternamente il fabbricato risulta essere tamponato su tre lati con pannelli di osb, mentre il prospetto principale non è tamponato. Non sono presenti porte e finestre.

Internamente non sono presenti divisori ed ha una superficie lorda complessiva di mq. 52,50. Il manufatto è ad uso deposito attrezzi.

Pavimentazione con cemento a finire.

E' presente il solo impianto elettrico sopra traccia con canaline in pvc ed illuminazione al neon.

Ad oggi l'immobile è in un discreto stato di manutenzione e conservazione, per l'uso a cui è destinato.

(allegato "c" - foto 9-10-11-12-13-14)

c) un fabbricato ad un unico piano avente destinazione ricovero cavalli al piano terra. (foglio 3 mappale 486)

In generale, il fabbricato presenta una struttura ferro ancorata da piastre e viti ad una soletta in c.a. di fondazione, copertura a due falde con pannelli sandwich coibentati. Canali in lamiera e discendenti in pvc. Esternamente il fabbricato risulta essere parzialmente tamponato con pannelli di legno e parte non tamponato in quanto i pannelli sono stati rimossi dalla proprietà perché danneggiati, formando di fatto una tettoia. Porte d'ingresso in legno, finestre in legno e vetri.

La copertura è strutturalmente collegata con il fabbricato di cui al mappale 485.

Internamente la parte tamponata del fabbricato è suddivisa in box per ricovero cavalli e ripostigli, con divisori in pannelli di legno, avente una superficie lorda di mq. 125,75, mentre la parte a tettoia ha una superficie lorda di mq. 125,75.

Pavimentazione con cemento a finire, porte interne in legno.

E' presente il solo impianto elettrico sopra traccia e illuminazione al neon.

(allegato "c" - foto 15-16-17-18-19-20)

Ad oggi l'immobile è in un discreto stato di manutenzione e conservazione.

d) terreno agricolo.

Il compendio oggetto di perizia comprende anche un terreno agricolo limitrofo ai fabbricati esistenti, avente una superficie complessiva di mq. 165.416. Ad oggi risultano in essere le seguenti colture e/o attività, così suddivise: - mq. 25.000 a seminativo; - mq. 14.000 a bosco di pauwlonia; - mq. 4.800 a lago; - mq. 102.116 ad incolto; - mq. 17.500 a pascolo e stalli per cavalli; - mq. 2.000 per attività di agility dog. (allegato "k")

Il terreno è per la maggior parte pianeggiante tranne la parte a seminativo che ha una pendenza verso sud, ed il bosco di pauwlonia e parte dell'incolto che ha una pendenza verso nord. Perimetralmente è parzialmente delimitato da recinzioni. Il terreno risulta essere attraversato da strade private in ghiaia ed in terra, sia per il raggiungimento dei fabbricati, sia per il raggiungimento dei vari appezzamenti. Inoltre è presente il passaggio di un metanodotto interrato con relative servitù, di recente realizzazione, che taglia la proprietà in due parti che verrà più avanti dettagliato.

Per quanto riguarda il lago esistente, non si sono avute notizie in merito alla sua epoca e modalità di realizzazione. (allegato "c" - foto 21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36)

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato in oggetto è di proprietà esclusiva della sig.ra:

[REDACTED]
[REDACTED]

I terreni sono in possesso della sig.ra [REDACTED], tranne che per quelli sotto elencati, dove sono presenti i seguenti contratti di affitto:

- Contratto di affitto fondo rustico del 30/12/2024, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 16/01/2025 n. 232 con cui [REDACTED] concede in affitto a [REDACTED], parte del mappale 449 del foglio 3 del catasto terreni, per una superficie totale di circa 3.000 mq, della durata di cinque annate agrarie;
- Contratto di affitto fondo rustico del 11/11/2022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 28/12/2022 n. 7714 con cui [REDACTED] concede in affitto a [REDACTED], parte del mappale 449 e parte del mappale 88 del foglio 3 del catasto

terreni, per una superficie totale di circa 3.000 mq, della durata di cinque annate agrarie;

- Contratto di affitto fondo rustico del 03/06/2023, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 04/07/2023 n. 3630 con cui [REDACTED] concede in affitto a [REDACTED], parte del mappale 479 del foglio 3 del catasto terreni per una superficie totale di circa 3.500 mq, della durata di cinque annate agrarie;
- Contratto di affitto fondo rustico del 02/05/2025, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 14/05/2025 n. 2678 con cui [REDACTED] concede in affitto a [REDACTED], parte del mappale 479 ed il mappale 115 del foglio 3 del catasto terreni, per una superficie totale di circa 21.731 mq, della durata di cinque annate agrarie;
- Contratto di affitto fondo rustico del 01/01/2023, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 04/01/2023 n. 31 con cui [REDACTED] concede in affitto a [REDACTED], parte del mappale 450 e parte del mappale 474 del foglio 3 del catasto terreni, per una superficie totale di circa 800 mq. Inoltre sono stati dati in locazione i fabbricati di cui al catasto fabbricati al mappale 484 e 486 del foglio 3, della durata di cinque annate agrarie;
- Contratto di affitto fondo rustico del 02/05/2025, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 14/05/2025 n. 2679 con cui [REDACTED] concede in affitto a [REDACTED], parte del mappale 551 ed il mappale 477 del foglio 3 del catasto terreni, per una superficie totale di circa 7.754 mq, della durata di cinque annate agrarie;
- Contratto di affitto fondo rustico del 03/01/2025, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 16/01/2025 n. 240 con cui [REDACTED] concede in affitto a [REDACTED] parte del mappale 478 del foglio 3 del catasto terreni, per una superficie totale di circa 500 mq, della durata di cinque annate agrarie;
- Contratto di affitto fondo rustico del 22/11/2022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 01/12/2022 n. 7167 con cui [REDACTED] concede in affitto a [REDACTED] il mappale 442 del foglio 3 del catasto terreni, per una superficie totale di circa 680 mq, della durata di cinque annate agrarie;
- Contratto di affitto fondo rustico del 03/06/2025, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 03/06/2025 n. 3023 con cui [REDACTED] concede in affitto a [REDACTED], parte del mappale 585 del foglio 3 del catasto terreni, per una superficie totale di circa 4.200 mq, della durata di cinque annate agrarie.

Per accedere ai terreni affittati dalla strada pubblica, il passaggio è garantito dalle strade interne di proprietà di [REDACTED].

(allegato "d1-d2")

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ancona in data 28/04/2008 ai numeri 10869/2255 per Euro 580.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 290.000,00 a favore di Banca delle Marche spa con sede in Ancona, domicilio ipotecario eletto Ancona via Menicucci n. 4/6, codice fiscale 01377380421 e contro [REDACTED] sopra generalizzata;

Si precisa che i mappali 485 e 447 foglio 3 del CT risultano svincolati con atto di restrizione beni annotato ad Ancona il 21/11/2022 ai numeri 28738/5774;

b) Costituzione di vincolo di destinazione trascritto a Ancona l'11/09/2008 ai numeri 21977/13345 a favore del Comune di Polverigi con sede in Polverigi codice fiscale 00168450427 e contro la signora [REDACTED] sopra generalizzata gravante sul mappale 431 foglio 3;

c) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ancona in data 31/12/2008 ai numeri 31427/7214 per Euro 1.000.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 500.000,00 a favore di Banca delle Marche spa con sede in Ancona, domicilio ipotecario eletto Ancona via Menicucci n. 4/6, codice fiscale 01377380421 e contro [REDACTED] sopra generalizzata;

Si precisa che i mappali 485 e 447 foglio 3 del CT risultano svincolati con atto di restrizione beni annotato ad Ancona il 21/11/2022 ai numeri 28739/5775;

d) Costituzione di servitù coatta trascritta a Ancona il 15/04/2025 ai numeri 7980/5586 a favore di SNAM RETE GAS SPA con sede a San Donato Milanese codice fiscale 10238291008 e contro la signora [REDACTED] sopra generalizzata gravante sui

mappali 449,438,54, 450, 436, 55,56 e 551;

e) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Ancona in data 24/07/2025 ai numeri 16506/11718 a favore di BPER Banca S.p.a., sede Modena (MO), codice fiscale 01153230360 e contro ██████████ sopra generalizzata;

Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento viene inserito erroneamente il mappale 447 foglio 3 del CT ma detto mappale risulta essere stato venduto alla signora ██████████ nata a Fano il 04/10/1994 dalla signora ██████████ sopra generalizzata con atto di compravendita ricevuto dal notaio Olmi Luigi di Ancona del 27/02/2023 repertorio 11691/6924 e trascritto ad Ancona il 02/03/2023 ai numeri 4514/3033;

(allegato "e1")

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

Si precisa che:

- Il mappale 551 foglio 3 del CT risulta essere erroneamente non inserito nel certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c.
- i mappali 474 e 476 foglio 3 del CT derivano da frazionamento del 21/08/2009 pratica numero AN0178810 del mappale 122 foglio 3;
- i mappali 477 e 478 foglio 3 del CT derivano da frazionamento del 21/08/2009 pratica numero AN0178810 del mappale 127 foglio 3;
- il mappale 551 foglio 3 del CT deriva da frazionamento del 03/04/2023 pratica AN0034409 del mappale 475 foglio 3, il quale deriva da frazionamento del 21/08/2009 pratica numero AN0178810 del mappale 122 foglio 3;
- i mappali 479, 481, 482, 484, 486 e 487 foglio 3 del CT derivano da frazionamento del 21/08/2009 pratica numero AN0178810 del mappale 431 foglio 3 il quale deriva da frazionamento del 16/11/2007 pratica AN0287424 del mappale 179;
- il mappale 481 foglio 3 del CT è stato soppresso con frazionamento del 03/04/2023 pratica AN0034409 originando il mappale 585 foglio 3 del CT ancora di proprietà della signora ██████████ sopra generalizzata;
- il mappale 482 sub 1 deriva da variazione del 10/11/2022 pratica AN0096308 del mappale 482 il quale nuova costituzione del 09/09/2009 pratica AN0188157;

- il mappale 484 foglio 3 del NCEU deriva nuova costituzione del 09/09/2009 pratica AN0188194;
- il mappale 486 foglio 3 del NCEU deriva nuova costituzione del 09/09/2009 pratica AN0188399;
- il mappale 435 foglio 3 del CT deriva da frazionamento del 16/11/2007 pratica AN0287424 del mappale 179;
- i mappali 436, 437 e 438 foglio 3 del CT derivano da frazionamento del 16/11/2007 pratica AN0287424 del mappale 53;
- i mappali 439 e 442 derivano da frazionamento del 16/11/2007 pratica AN0287424 del mappale 164 foglio 3;
- i mappali 449 e 450 derivano da frazionamento del 16/11/2007 pratica AN0287424 del mappale 409 il quale deriva da frazionamento del 22/07/2007 pratica AN0227142 del mappale 89 foglio 3 del CT;

- in merito alla servitù coattiva per il passaggio del metanodotto ed all'occupazione temporanea, con determinazione n. 51 del 18/06/2024, il Comune di Polverigi ha imposto la servitù coattiva a favore della società SNAM RETE GAS S.P.A., il cui indennizzo ammontava a complessivi € 16.424,00. La sig.ra [REDACTED] non ha accettato la somma offerta e si è avvalsa della procedura di stima dell'indennità definitiva prevista dall'art. 21 del DPR 327/01. La perizia definitiva della terna tecnica ha portato ad un indennizzo pari ad € 65.823,31. Tale indennizzo a sua volta non è stato accettato dalla SNAM RETE GAS S.P.A. che è ricorsa in appello. Ad oggi l'indennizzo definitivo non è stato ancora stabilito, pertanto non verrà quantificato nella presente perizia. (allegato "f1-f2-f3-f4")

RICERCA STORICA CATASTALE E DELLE PROPRIETA' - PROVENIENZA

A tutto il giorno 24/07/2025, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di [REDACTED] sopra generalizzata, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) [REDACTED] sopra generalizzata divenne piena proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 28/04/2008 ricevuto dal notaio Bortoluzzi Vittorio di Ancona numero 179440/18870 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di

Ancona in data 28/04/2008 ai numeri 10868/6729, dai signori [REDACTED]

b) [REDACTED] divenne piena proprietaria per la quota di 1/2 ed i signori [REDACTED] e [REDACTED] divennero pieni proprietari per la quota di 1/04 ciascuno con atto di compravendita ricevuto dal notaio Palumbo Annamaria di Ancona del 02/06/1989 repertorio 23808 e trascritto ad Ancona il 09/06/1989 ai numeri 9007/5531 dall'Ente di Sviluppo nelle Marche con sede ad Ancona codice fiscale 00207020421;
(allegato "e2")

MILLESIMI CONDOMINIALI E SPESE DI GESTIONE DEL CONDOMINIO

Per quanto riguarda gli immobili, essendo di unica proprietà, non è presente un amministratore di condominio e non sono presenti le tabelle millesimali.

Non sono presenti spese condominiali ne pagate ne da pagare.

Non sono presenti neanche ulteriori cause in corso.

CERTIFICATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Alla data del sopralluogo non era presente per il fabbricati, l'attestato di prestazione energetica. (A.P.E.)

L'unico immobile in cui è obbligatoria la dotazione dell'A.P.E. è il mappale 482 sub. 1 del foglio 3 in quanto immobile riscaldato. Gli altri immobili non hanno destinazione residenziale e non sono riscaldati, pertanto non è obbligatoria la dotazione dell'A.P.E.

Ad oggi non è possibile redigere l'A.P.E. in quanto nel fabbricato di cui al mappale 482 sub. 1 del foglio 3, non è presente il libretto della caldaia ed il proprietario allo stato attuale non ne ha la disponibilità. Il libretto della caldaia è un allegato obbligatorio per la presentazione dell'A.P.E. sul portale della Regione Marche.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Si fa riferimento al P.R.G. vigente del Comune di Polverigi.

Il fabbricato ricade in zona urbanistica E – zona agricola normale, normato all'art. 30 del vigente P.R.G.

(allegato "g")

VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA

Per la verifica della regolarità urbanistica degli immobili, si è provveduto ad eseguire accesso agli atti presso il Comune di Polverigi il giorno 29/09/2025.

Il giorno 25/11/2025, il Comune di Polverigi ha rilasciato copie digitali in merito alla documentazione presente agli atti in archivio urbanistico, riferito agli immobili in oggetto.

Il giorno 18/12/2025, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le misurazioni degli immobili, confrontando i risultati con quanto presente agli atti, per poi effettuare le proprie considerazioni.

Il rispetto della regolarità è stata verificata per ogni immobile:

a) fabbricato uso uffici al piano terra (mappale 482 sub. 1 foglio 3)

Da quanto emerso, il fabbricato è stato costruito in forza del permesso di costruire n. 29 del 22/08/2008, successiva variante con permesso di costruire n. 21 del 09/06/2009 e reso agibile con attestazione di agibilità in data 16/06/2010 prot. 3640.

Si è potuto constatare che quanto sul posto corrisponde a quanto depositato agli atti, tranne che per la presenza di un divisorio all'interno dell'ufficio che lo divide in due locali. Tale modifica è stata realizzata dalla proprietà, in assenza di titoli abilitativi.

Di seguito si elencano gli adempimenti e gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

I lavori interni eseguiti in assenza di titoli abilitativi risultano essere sanabili ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. n. 380/2001.

Le pratiche amministrative necessarie sono:

1. CILA in sanatoria per la regolarizzazione dello stato dei luoghi, comprensivo di oblazione, elaborati grafici, relazione tecnica e la modulistica necessaria, da depositare presso il SUAP del Comune di Polverigi.

2. Denuncia di variazione catastale da depositare presso il Catasto Fabbricati di Ancona.

La sanzione amministrativa da corrispondere al Comune di Polverigi è pari ad € 1.000,00.

Le spese tecniche sono stimate in € 1.500,00.

b) fabbricato a destinazione fienile al piano terra. (mappale 484 foglio 3)

Da quanto emerso, il fabbricato è stato costruito in forza del permesso di costruire n. 29 del 22/08/2008, successiva variante con permesso di costruire n. 21 del 09/06/2009 e reso agibile con attestazione di agibilità in data 16/06/2010 prot. 3640.

Si è potuto constatare che quanto presente sul posto, corrisponde a quanto depositato agli atti. Pertanto il manufatto risulta essere regolare urbanisticamente.

c) fabbricato a destinazione ricovero cavalli al piano terra. (mappale 486 foglio 3)

Da quanto emerso, il fabbricato è stato costruito in forza del permesso di costruire n. 29 del 22/08/2008, successiva variante con permesso di costruire n. 21 del 09/06/2009 e reso agibile con attestazione di agibilità in data 16/06/2010 prot. 3640.

Si è potuto constatare che quanto sul posto corrisponde a quanto depositato agli atti, tranne che per l'assenza dei pannelli di tamponatura esterna su parte del manufatto in quanto, a detta del proprietario, rimossi perché danneggiati dagli agenti atmosferici. Di conseguenza è stato spostata la porta di accesso al fabbricato. Tale modifica ha reso di fatto una parte di fabbricato a tettoia. Tale modifica è stata realizzata dalla proprietà, in assenza di titoli abilitativi. Sono rimasti invariati la struttura e la volumetria dell'immobile.

Di seguito si elencano gli adempimenti e gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

I lavori interni eseguiti in assenza di titoli abilitativi risultano essere sanabili ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. n. 380/2001.

Le pratiche amministrative necessarie sono:

1. SCIA in sanatoria per la regolarizzazione dello stato dei luoghi, comprensivo di oblazione, elaborati grafici, relazione tecnica e la modulistica necessaria, da depositare presso il SUAP del Comune di Polverigi.

2. Denuncia di variazione catastale da depositare presso il Catasto Fabbricati di Ancona.

La sanzione amministrativa da corrispondere al Comune di Polverigi è pari ad € 1.000,00.

Le spese tecniche sono stimate in € 2.500,00.

Alla luce di quanto sopra esposto, per il ripristino della regolarità urbanistica di tutti i fabbricati, la spesa stimata sarà di € 6.000,00. Tale cifra andrà detratta al valore finale degli immobili oggetto di perizia.

In aggiunta a quanto sopra elencato, sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- DIA prot. n. 4292 del 04/07/2006 e variante con DIA prot. n. 7505 del 01/12/2006 per la realizzazione di una recinzione e per la bonifica idrica dei terreni;
- DIA prot. n. 3007 del 30/05/2013 per la stabilizzazione di un'area agricola;
- Rilascio dell'Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.) per lo scarico di acque reflue con prot. n. 4436 – 1280 del 14/04/2015;
- Rilascio dell'aggiornamento dell'Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.) per lo scarico di acque reflue con prot. n. 7722 del 29/08/2022;

(allegato "h")

REGOLARITA' CATASTALE

Per verificare la regolarità catastale, si è provveduto a fare l'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate il giorno 19/09/2025 per acquisire le mappe, le visure e le planimetrie catastali.

Durante il sopralluogo si è verificato che le stesse difformità urbanistiche sono presenti anche catastalmente, pertanto sarà necessario aggiornare le planimetrie catastali dei fabbricati di cui ai mappali 482 sub. 1 e 486 del foglio 3. Inoltre nella planimetria del mappale 482 sub. 1, è riportato erroneamente in sub. 2 invece che il sub. 1.

Pertanto ad oggi non è verificata la regolarità catastale per gli immobili sopra elencati, mentre è verificata la regolarità catastale del mappale 484 del foglio 3.

(allegati "i" – "j")

Si allega inoltre preventivo per la redazione della variazione catastale per i due immobili. (allegato "I")

CRITERIO E GIUDIZIO DI STIMA

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza da ciò, oggi la stima si effettua attraverso una indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi. Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di ritenere di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili. Gli elementi assunti a tale ricerca al fine di raffrontare l'immobile, oggetto della presente perizia, con quelli di valore noto, mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una tranquilla formulazione di stima.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dei rilievi, ispezioni, indagini eseguite e la conoscenza diretta dei prezzi praticati in zona per i beni simili considerato:

- c) L'ubicazione, la consistenza, l'aspetto estetico nel suo contesto e le finiture;
- d) La vetustà e lo stato di manutenzione degli immobili;
- e) Per i terreni, le colture in atto, le locazioni e le servitù presenti;
- f) L'attuale andamento del mercato immobiliare.

Dopo quanto sopra descritto, tenuto conto dei prezzi del mercato attuale, di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, si ritiene giusto ed equo attribuire un valore pari ad: **€/mq. 700,00** per quanto riguarda il fabbricato di cui al mappale 482 sub. 1; **€/mq. 300,00** per quanto riguarda i fabbricati di cui ai mappali 484 e 486; ad **€/mq. 2,50** per quanto riguarda i terreni.

Al valore totale, dovranno essere detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica degli immobili.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

La consistenza degli immobili viene determinata dalla somma delle superfici lorde, moltiplicate per i coefficienti di destinazione, in modo da determinare la superficie commerciale.

Sulla base delle misure rilevate sul posto, le unità immobiliari risultano essere così suddivise:

a) fabbricato ad uso uffici al piano terra (mappale 482 sub. 1 foglio 3)

- uffici e servizi $\text{mq. } 36,00 \times 1,00 = \text{mq. } 36,00$

Totale superficie commerciale = mq. 36,00

b) fabbricato ad uso fienile al piano terra (mappale 484 foglio 3)

- fienile $\text{mq. } 52,50 \times 0,80 = \text{mq. } 42,00$

c) fabbricato ad uso ricovero cavalli al piano terra (mappale 486 foglio 3)

- box ricovero cavalli $\text{mq. } 125,75 \times 1,00 = \text{mq. } 125,75$

- tettoia $\text{mq. } 125,75 \times 0,80 = \text{mq. } 100,60$

Totale superficie commerciale = mq. 268,35

d) Terreno agricolo

- terreno agricolo $= \text{mq. } 165.416,00$

Totale superficie commerciale = mq. 165.416,00

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto dell'ubicazione, consistenza, appetibilità, collocabilità, il più probabile valore corrente del compendio in argomento nella sua concreta situazione attuale, viene determinato in:

- per il fabbricato a) = €/mq. 700,00 x mq. 36,00 = € 25.200,00

- per i fabbricati b+c) = €/mq. 300,00 x mq. 268,35 = € 80.505,00

Al valore sopra determinato, sarà detratto l'importo necessario per la regolarizzazione catastale dell'immobile.

Pertanto il valore finale degli immobili sarà di € 25.200 + € 80.505,00 - € 6.000,00 = € 99.705,00, arrotondato ad **€ 100.000,00 (euro centomila/00)**.

ASTE GIUDIZIARIE®
- per i terreni d) = €/mq. 2,50 x mq. 165.416,00 = € 413.540,00,
arrotondato ad **€ 413.000,00 (quattrocentotredicimila/00).**

CONCLUSIONI E CONSIDERAZIONI

ASTE GIUDIZIARIE®
Il valore totale dei fabbricati distinti al N.C.E.U. al foglio 3 mappale 482 sub. 1; mappale 484; mappale 486; e terreni distinti al N.C.T. al foglio 3 mappali 474, 476, 477, 478, 479, 487, 54, 55, 56, 88, 115, 128, 435, 436, 437, 438, 439, 442, 449, 450, 551, 585 del Comune di Polverigi, ammontano ad €
ASTE GIUDIZIARIE®
100.000,00 + € 413.000,00 = € 513.000,00 (euro cinquecentotredicimila/00).

ASTE GIUDIZIARIE®
In base allo stato dei luoghi, il lotto in vendita non è divisibile e dovrà essere interamente ceduto in un'unica soluzione.

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Belvedere Ostrense li 19 gennaio 2026

ASTE GIUDIZIARIE®
Il tecnico

Pistelli geom. Piergiorgio

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

DOCUMENTI ALLEGATI

- a) Verbale di sopralluogo;
- b1) Visure catastali;
- b2) Mappa catastale con evidenziate le proprietà;
- c) Documentazione fotografica;
- d1) Contratti di affitto;
- d2) Planimetrie con elenco affitti;
- e1) Visure ipotecarie;
- e2) Visura ipotecaria trascrizione compravendita;
- f1) Determinazione esproprio Comune di Polverigi;
- f2) Elaborato grafico esproprio;
- f3) Piano particellare esproprio;
- f4) Estratto della perizia della terna ex art. 21 del DPR 327/2001;
- g) Stralcio di P.R.G.;
- h) Documentazione urbanistica;
- i) Planimetrie catastali;
- j) Mappa catastale aggiornata;
- k) Planimetria con colture in atto;
- l) Parcella professionale per variazione catastale;

