

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO

GIUDICE: Dott. PINI LORENZO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 15/2025

Parte Procedente: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Parte Esecutata: *****

RELAZIONE PERITALE

CTU: Geom. Alice Rossi

ISCRITTO ALL'ORDINE DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI PESARO E URBINO
AL N. 1741 C.F.:RSS LCA 82E69 D488U
STUDIO IN MONTELABBATE (PU), VIA UNITA' D'ITALIA N. 19
TEL. 340-3565810 – EMAIL (PEC): alice.rossi@geopec.it



01.01 DICHIARAZIONE DI ACCETTAZIONE DELL'INCARICO

La sottoscritta CTU geom. Alice Rossi nominata dal Giudice dell'Esecuzione Ill.mo Dott. Pini Lorenzo, nella causa di esecuzione immobiliare R.G. n. 15/2025, promossa da AMCO S.P.A. contro ***** , ha accettato l'incarico per la redazione della relazione di stima del bene dell'esecuzione immobiliare in oggetto e per rispondere alle disposizioni contenute nel Decreto del 25.02.2025, secondo quanto dichiarato con verbale del 06.03.2025.

01.02 IMMOBILE OGGETTO DEL PROCEDIMENTO

Il procedimento in oggetto riguarda tre unità immobiliari adibite a residenza e due posti auto scoperti facenti parte di un complesso immobiliare di civile abitazione denominato "Residenza Tre Torri" ubicato nel Comune di Fano, località Metaurilia, in Strada Nazionale Adriatica Sud n. 115-117.



L'intero complesso immobiliare è composto da tre piani fuori terra e un piano interrato. Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono tre appartamenti, uno posto al piano primo con ingresso dalla scala "B" civico n. 117 ed interno 12 e gli altri due monolocali, posti al piano secondo con ingresso dalla scala "C" civico n. 115 ed interni n. 7 e n. 8 ed infine due posti auto posti scoperti al piano terra.

L'appartamento al piano primo con ingresso dalla scala "B" civico n. 117 ed interno 12 è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni e due camere da letto oltre due balconi uno che dà nella camera e uno nel soggiorno; il monocale al piano secondo con ingresso dalla scala "C" civico n. 115 ed interno n. 7 è composto da un vano adibito a cucina e pranzo, un bagno, una camera, una zona soppalcata al centro del monocale dove è stata creata una cameretta oltre a piccolo scoperto d'ingresso; l'altro monocale al piano secondo sempre con ingresso dalla scala "C" civico n. 115 ma interno n. 8 è composto da vano adibito a cucina e pranzo, un bagno, una camera, una zona soppalcata al centro del monocale dove è stata creata una cameretta oltre a piccolo scoperto d'ingresso e un terrazzino sul retro da cui si accede dalla camera da letto. Infine sono presenti n. 2 posti auto scoperti delimitati con segnaletica orizzontale a terra ed entrambi pavimentati con asfalto. Uno è sito sul fronte mentre l'altro è posto a circa 100 metri dalle palazzine.

Le unità immobiliari sono intestate alla ditta ***** per la piena di proprietà.

OPERAZIONI PERITALI - ATTIVITÀ ED ADEMPIMENTI

La sottoscritta, per lo svolgimento dell'incarico ricevuto, nelle date di seguito indicate ha effettuato le operazioni appresso descritte:

3.03.2025 - Svolgimento di attività presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Catasto e Cartografia, per l'acquisizione della documentazione catastale;

4.03.2025 – Accesso atti all’archivio del comune di Fano, per reperire tutta

la documentazione edilizia relativa e occorrente;

5.03.2025 – Ricerca e richiesta all’Archivio Notarile della copia dell’atto notarile di compravendita;

17.03.2025 – Primo sopralluogo presso l’unità immobiliare sita al civico n. 117 int. 12 per prenderne visione, in presenza del custode, e della sig.ra Name Diarda Fall come da verbale allegato (**Allegato 2**) effettuato rilievi e documentazione fotografica;

22.04.2025 – Secondo sopralluogo presso l’unità immobiliare sita al civico n. 115 int. 7 in presenza del custode e del sig.re Thiam Abdoulaje e l’unità immobiliare sita al civico n. 115 int. 8 in presenza del custode e del sig.re Babacar Fall come da verbale allegato (**Allegato 2**) effettuato rilievi e documentazione fotografica;

CONTROLLO PRELIMINARE SULLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Nei paragrafi successivi si riportano le risposte ai quesiti sottoposti dal Sig. Giudice, relativi al controllo preliminare sulla completezza della documentazione, ai sensi dell’art. 567, comma secondo, del C.P.C..

02.01 QUESITO A

“L’esperto deve precisare: se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure: se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva”.

Il creditore procedente ha effettuato in data 20.02.2025 il deposito della Certificazione Notarile sostitutiva.

01.03 QUESITO B

“L’esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento”.

La Certificazione Notarile, come riportato alla sua pag. 2, risale agli atti di acquisto derivativi trascritti in data antecedente oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

01.04 QUESITO C

“L’esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l’estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l’estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell’atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento)”.

Il creditore procedente ha depositato l’estratto catastale storico.

01.05 QUESITO D

“Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l’esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione”.

I dati catastali dell’immobile pignorato risultano indicati nella Certificazione Notarile.

01.06 QUESITO E

“L’esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell’esecutato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l’esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine”.

La sottoscritta ha provveduto all’acquisizione del certificato di matrimonio

02.06 QUESITO F

“Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.”.

La sottoscritta dichiara che il pignoramento è stato notificato alla società in persona del legale rappresentante pro tempore.

03. RISPOSTE DEL CTU AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Nei paragrafi successivi si riportano le risposte ai quesiti posti dal Sig. Giudice, contenuti nel Decreto di Fissazione di Udienza ex art. 569 C.P.C. del 14.11.2024.

03.01 QUESITO 1)

“Provveda l'esperto: all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”.

Trattasi di **CINQUE UNITA' IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALI** site nel **Comune di Fano, località Metaurilia, Strada Nazionale Adriatica Sud civ. 115 e 117**, e distinte al Catasto Fabbricati, così come segue:

- Foglio 79 mapp. 565 sub. 57 cat. C/6 classe 1 consistenza 13m², piano terra, superficie catastale 13m² rendita € 50,35;
- Foglio 79 mapp. 565 sub. 86 cat. A/3 classe 3 consistenza 4 vani, piano primo, superficie catastale 85m² rendita € 237,57;
- Foglio 79 mapp. 565 sub. 118 cat. C/6 classe 1 consistenza 14m²,



piano terra, superficie catastale 14m² rendita € 54,23;

- Foglio 79 mapp. 565 sub. 162 cat. A/3 classe 3 consistenza 2,5 vani,

piano secondo, superficie catastale 43m² rendita € 148,48;

- Foglio 79 mapp. 565 sub. 163 cat. A/3 classe 3 consistenza 2,5 vani,

piano secondo, superficie catastale 38m² rendita € 148,48;

come da visura e planimetria catastale ([Allegati 4 e 5](#)).

Nelle proprietà sono comprese anche le parti comuni ai tre appartamenti e ai posti auto come da elaborato planimetrico ([Allegato 6](#)), ed in particolare:

- strada e spazio di manovra (sub.65) comune a tutti i subalterni;
- piazzale parcheggio (sub.66) comune ai subalterni da 44 a 58;
- scala e ascensore (sub.131) comune ai subalterni da 76 a 80, da 83 a 86 oltre ad altri;
- scoperto di ingresso (sub.135) comune ai subalterni da 76 a 80, da 83 a 86 oltre ad altri;
- scoperto e rampa di ingresso (sub.136) comune ai subalterni da 76 a 80, da 83 a 86 oltre ad altri;
- ballatoio e passarelle (sub.137) comune ai subalterni da 83 a 86;
- locale macchine ascensore (sub.141) comune ai subalterni da 76 a 80, da 83 a 86 oltre ad altri;
- ballatoio e passarelle (sub.148) comune ai subalterni da 162a 168 oltre ad altri;
- scala e ascensore (sub.195) comune ai subalterni 88 e da 152 a 185;
- scoperto di ingresso (sub.196) comune ai subalterni 88 e da 152 a 185;
- rampa di ingresso e sosta comune (sub.197) comune ai subalterni 88 e da 152 a 185;
- locale macchine ascensore (sub.199) comune ai subalterni 88 e da 152 a 185;

– ballatoio e passarelle (sub.201) comune ai subalterni 88 e da 152 a 185;

– ballatoio e passarelle (sub.204) comune ai subalterni 88 e da 152 a 185

L'intero complesso immobiliare risulta essere confinante con Strada Nazionale Adriatica Sud e con le proprietà private dei sig.ri Ministrini Pierluigi, Elisa, Simone, Daniela e Carloni Leris (F. 79 mapp. 77 sub.7-10-12-3-14-15-17); Orso Emanuele e Asiku Kiborje (F. 79 mapp. 77 sub. 18-19); dei sig.ri Santini Giuliano e Cristina (F. 79 mapp. 606); dei sig.ri Felici Mara, Menetta Michele e Simonetta, Marinucci Rosanna e Ripanti Davide, Santinelli Silvia, Severi Sauro, Battistini Silvia e Moretti Raniero (F. 79 mapp. 75) oltre ad altri.

Gli immobili così definiti possono essere raccolti in 3 lotti di vendita e più precisamente:

LOTTO 1: Appartamento **Fg. 79 mapp. 565 sub. 86** sito in Strada Nazionale Adriatica Sud al civico n° 117 posto al piano primo e con ingresso dalla scala "B" ed interno 12 e posto auto scoperto al piano terra **Foglio 79 mapp. 565 sub. 57;**



LOTTO 2: Appartamento (monolocale) **Fg. 79 mapp. 565 sub. 162** sito in Strada Nazionale Adriatica Sud al civico n° 115 posto al piano secondo e con ingresso dalla scala "C" ed interno 7 e posto auto scoperto al piano terra **Foglio 79 mapp. 565 sub. 118;**



LOTTO 3: Appartamento (monolocale) **Fg. 79 mapp. 565 sub. 163** sito in Strada Nazionale Adriatica Sud al civico n° 115 posto al piano secondo e con ingresso dalla scala "C" ed interno 8;



03.02 QUESITO 2)

“Provveda l'esperto: ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino”.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate nel comune di Fano, loc. Metaurillia, Strada Nazionale Adriatica Sud zona periferica della città, lontana dal centro di Fano, nella parte meridionale del comune, ed è dispersa lungo 4 km

della Strada Statale 16 Adriatica e 1 km della Strada provinciale 16. Si trova lungo la costa adriatica, poco a sud della foce del fiume Metauro.

Dista circa 8 km dalla stazione ferroviaria e 10 km dal centro città, mentre il residence è a pochi passi dalla spiaggia di Metaurillia.

Il fabbricato in cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto risale ai primi anni 2000 ed è composto da diversi corpi di fabbrica planimetricamente sfalsati tra loro. L'intero residence nel suo complesso è composto da un piano completamente interrato con n. 5 posti auto e n. 27 ripostigli; un piano terra con n. 20 appartamenti e n. 36 posti auto esterni; un primo piano con n. 18 appartamenti e un secondo piano con n. 20 appartamenti. Il piano interrato è accessibile da due ingressi carrabili con rampe e scivoli per le autovetture e da tre corpi scala esterni. Il piano terra ha tutti gli appartamenti accessibili autonomamente dai relativi scoperti o giardini. Il piano primo e secondo sono accessibili da tre corpi scala e ascensori esterni e da percorsi pedonali su passerelle che si diramano da ciascun corpo scala e ascensore verso i singoli appartamenti.

L'edificio si presenta con struttura portante in cemento armato e muratura, solai di piano in latero cemento e copertura inclinata a falde. Esternamente il fabbricato si presenta in uno stato di conservazione discreto in quanto da quando è stato costruito non credo che abbia subito nessun lavoro di manutenzione straordinaria o ordinaria.

LOTTO 1:

L'appartamento **Fg. 79 mapp. 565 sub. 86** è situato al piano primo del fabbricato e si accede da vano scala (Scala "B") e ascensore comune sito in Strada Nazionale Adriatica Sud al civico n° 117 int. 12. E' composto da soggiorno/cucina, disimpegno, due bagni di cui uno finestrato, una camera matrimoniale e una camera singola. Completa l'appartamento un terrazzo posto sul fronte dell'immobile da cui si esce dal vano soggiorno/cucina e un altro terrazzo posto sul retro da cui si accede



dalla camera matrimoniale. L'altezza interna dell'appartamento risulta essere di 2.70m. In tutto l'appartamento la pavimentazione è in gres ceramico e i servizi igienici presentano un rivestimento sempre in ceramica e sanitari in ceramica bianca. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati si fa presente che in quasi tutto l'appartamento sono presenti sia nel soffitto sia nelle pareti muffe e umidità come si nota dalla documentazione fotografica. I serramenti esterni sono in legno a taglio termico con tapparelle in pvc, quelli interni in tamburato di colore marroncino. L'appartamento è riscaldato mediante caldaia a gas posizionata esternamente sul fronte e termosifoni. L'appartamento internamente è in scarse condizioni viste la presenza di muffe e umidità e anche le finiture interne quali porte, finestre, tinteggio pareti sono in scarse condizioni.

Il posto auto **Fg. 79 mapp. 565 sub. 57** invece si trova a poca distanza dall'ingresso della scala B in una zona recintata con recinzione metallica e cancello in ferro carrabile e pedonale sull'ingresso ed è il secondo posto auto guardando dal cancello. Il parcheggio è completamente asfaltato e i posti auto sono delimitati con segnaletica orizzontale di color bianco.

LOTTO 2:

L'appartamento **Fg. 79 mapp. 565 sub. 162** è situato al piano secondo del fabbricato e si accede da vano scala (Scala "C") e ascensore comune sito in Strada Nazionale Adriatica Sud al civico n° 115 ed interno n. 7. E' un monocale composto da cucina e pranzo, un bagno, una camera da letto, una zona soppalcata al centro del monocale dove è stata creata una cameretta. La zona soppalcata che è sopra il bagno e il disimpegno, è stata creata con la realizzazione di un solaio in legno con travi e tavolato appoggiate su delle travi in acciaio è stata inoltre inserita una scaletta in legno per salire al piano superiore. Completa l'appartamento uno scoperto esclusivo pavimentato sul fronte dell'appartamento che funge da ingresso all'unità immobiliare. Tale scoperto è delimitato da muretti e cancello pedonale. La zona

giorno ha un'altezza media di 3.26m; mentre la zona notte un'altezza media di circa 3.00m. Il bagno ed il disimpegno risultano avere un'altezza di 2.18m e la cameretta ricavata nel soppalco un'altezza media di circa m. 1.80. In tutto l'appartamento la pavimentazione è in gres ceramico e il servizio igienico presenta un rivestimento sempre in ceramica e sanitari in ceramica bianca. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati si fa presente che in quasi tutto l'appartamento sono presenti sia nel soffitto sia nelle pareti muffe e umidità come si nota dalla documentazione fotografica. I serramenti esterni sono in legno a taglio termico con tapparelle in pvc, quelli interni in tamburato di colore marroncino. L'appartamento è riscaldato mediante caldaia a gas e termosifoni. L'appartamento internamente è in scarse condizioni viste la presenza di muffe e umidità e anche le finiture interne quali porte, finestre, tinteggio pareti sono in scarse condizioni.

Il posto auto **Fg. 79 mapp. 565 sub. 118** invece si trova sul fronte dell'immobile non risulta essere recintato. Il parcheggio è completamente asfaltato e i posti auto sono delimitati con segnaletica orizzontale di color bianco.

LOTTO 3:

L'appartamento **Fg. 79 mapp. 565 sub. 163** è situato al piano secondo del fabbricato e si accede da vano scala (Scala "C") e ascensore comune sito in Strada Nazionale Adriatica Sud al civico n° 115 ed interno n. 8. E' un monolocale composto da cucina e pranzo, un bagno, una camera da letto, una zona soppalcata al centro del monolocale dove è stata creata una cameretta. La zona soppalcata che è sopra il bagno e il disimpegno, è stata creata con la realizzazione di un solaio in legno con travi e tavolato appoggiate su delle travi in acciaio è stata inoltre inserita una scaletta in legno per salire al piano superiore. Completa l'appartamento uno scoperto esclusivo pavimentato sul fronte dell'appartamento che funge da ingresso all'unità immobiliare e un terrazzino sul retro che serve la camera. Lo scoperto sul fronte è delimitato da muretti e cancello pedonale. L'altezza interna dell'appartamento risulta

essere nella zona giorno un'altezza media di 3.26m; nella zona notte un'altezza media di circa 3.00m, mentre il bagno ed il disimpegno risultano avere un'altezza di 2.18m e la cameretta ricavata nel soppalco un'altezza media di circa ml. 1.80. In tutto l'appartamento la pavimentazione è in gres ceramico e il servizio igienico presenta un rivestimento sempre in ceramica e sanitari in ceramica bianca. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati si fa presente che in quasi tutto l'appartamento sono presenti sia nel soffitto sia nelle pareti muffe e umidità come si nota dalla documentazione fotografica. I serramenti esterni sono in legno a taglio termico con tapparelle in pvc, quelli interni in tamburato di colore marroncino. L'appartamento è riscaldato mediante caldaia a gas e termosifoni. L'appartamento internamente è in scarse condizioni viste la presenza di muffe e umidità e anche le finiture interne quali porte, finestre, tinteggio pareti sono in scarse condizioni.

03.02 QUESITO 2bis)

“Provveda l'esperto: a verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art.1 co. 376 legge n. 178-20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal caso, segnalando al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati”.

L'immobile in questione, non è un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ma si tratta di fabbricato realizzato da privato.

03.03 QUESITO 3)

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

L'intero fabbricato è stato costruito in data successiva al 2 settembre 1967

(vedi paragrafo successivo).

03.04 QUESITO 4)

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

Da quanto reperito e ricostruito presso l’archivio urbanistico del Comune di Fano, risulta che l’intero residence è stato costruito in tre fasi separate e le unità immobiliari oggetto della seguente esecuzione rientrano nella fase due per il “Lotto n. 1” e nella fase tre per i “Lotti n. 2 e 3”. Per tale motivo si riportano solamente i permessi relativi agli immobili oggetto di esecuzione.

LOTTO 1:

- Concessione Edilizia n. 472 del 19.06.2002: costruzione iniziale blocco fase 2;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1325 del 8.09.2003: prima variante blocco

fase 2;

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1715 del 3.12.2004: variante finale blocco fase 2;
- Certificato di Agibilità n. 73 del 19.04.2005;

LOTTO 2 e 3:

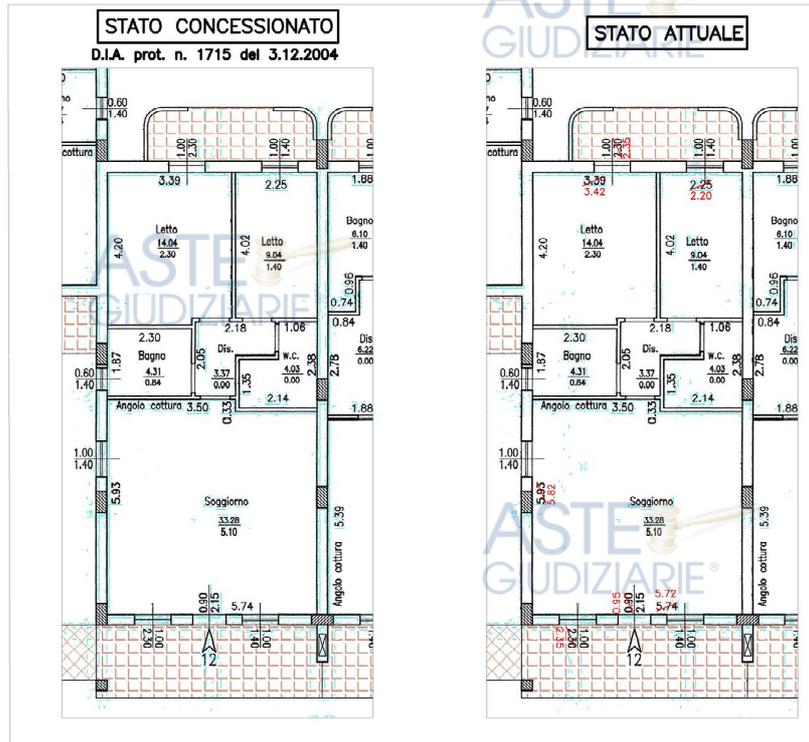
- Concessione Edilizia n. 473 del 19.06.2002: costruzione iniziale blocco fase 3;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1324 del 8.09.2003: prima variante blocco fase 3;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1257 del 16.09.2005: seconda variante blocco fase 3;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 311 del 16.03.2006: variante finale blocco fase 3;
- Certificato di Agibilità n. 84 del 18.05.2006;

come si evince dalla documentazione urbanistica (**Allegato 7**).

Lo stato dei luoghi delle unità immobiliari facenti parte del lotto 1 risulta conforme ai progetti depositati presso il Comune di Fano e alle planimetrie catastali agli atti a patto per alcune piccole differenze che rientrano nelle tolleranze costruttive che di seguito vengono meglio descritte.

Tolleranze costruttive (art. 34/bis del D.P.R. n. 380/2001)

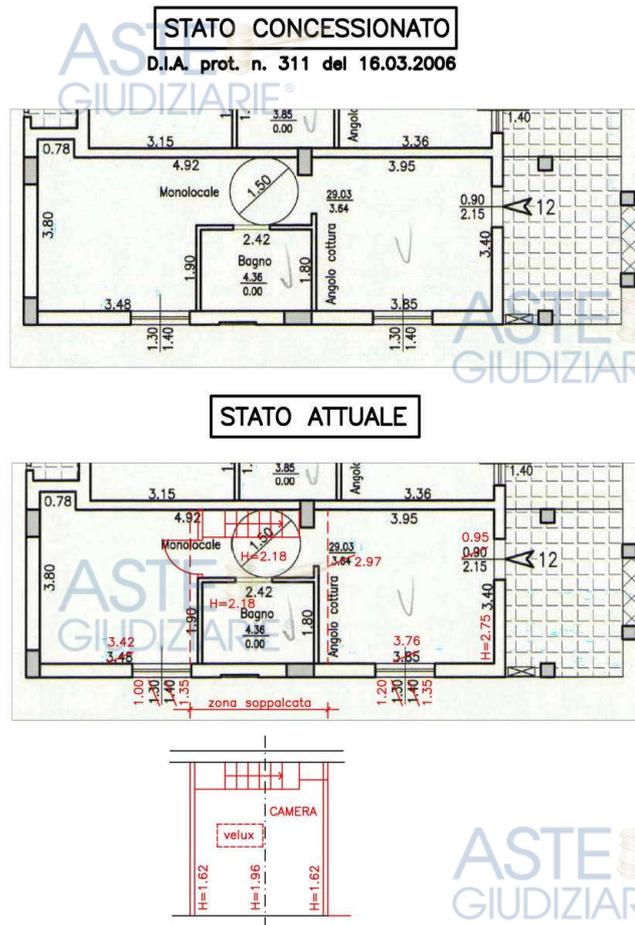
- **Unità immobiliare Fg. 79 mapp. 565 sub. 86 (LOTTO 1)**



Come si evince dal raffronto qua sopra tra lo stato concessionato e lo stato attuale, vi sono piccole incongruenze delle misure interne dell'appartamento e le porte finestre risultano essere di altezza cm. 235 anziché cm. 230. E' palese che queste piccole modifiche siano state eseguite durante i lavori di costruzione dell'immobile perciò possono rientrare nel comma 2 e 2bis dell'art. 34/bis DPR 380/01. Per cui come vi è scritto nel comma 3 del suddetto articolo *"le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali"*.

Lo stato dei luoghi delle unità immobiliari facenti parte dei lotti 2 e 3 risulta non conforme ai progetti depositati presso il Comune di Fano e alle planimetrie

- Unità immobiliare Fg. 79 mapp. 565 sub. 162 (LOTTO 2)



Come si evince dal raffronto qua sopra tra lo stato concessionato e lo stato attuale, vi sono piccole incongruenze delle misure interne dell'appartamento, è palese che queste piccole modifiche siano state eseguite durante i lavori di costruzione dell'immobile perciò possono rientrare nel comma 2 e 2bis dell'art. 34/bis DPR 380/01. Inoltre risultano essere errate le dimensioni delle finestre in quanto realizzate più piccole di quelle previste nel progetto. Questa modifica però ha comportato la NON verifica dei rapporti di illuminazione ed areazione dei locali

previsti per legge e cioè l'1/8 della superficie delle finestre rispetto alla superficie pavimentata. La situazione quindi non risulta sanabile per cui bisogna ripristinare le dimensioni delle finestre previste nel progetto e per far ciò occorre smontare gli infissi attuali, allargare la bucatura nella muratura e installare gli infissi con le dimensioni corrette. Progettualmente era previsto un unico locale ma in realtà è stato realizzato un tramezzo con inserimento di porta per dividere la zona giorno dalla camera, anche questo lavoro essendo non sanabile occorre demolirlo. Infine anche il soppalco è stato realizzato abusivamente e anche tale opera non è possibile sanarla in quanto le altezze interne sotto il soppalco non risultano essere conforme alle altezze minime di legge è cioè ml. 2.40 per il locale bagno, ma allo stato attuale risulta essere ml. 2.18. In effetti nel progetto autorizzativo nel locale bagno era previsto un solaio a ml. 2.40. Per tali motivi occorre eliminare l'intero soppalco e ripristinare lo stato concessionato dell'appartamento. Infine è stata realizzata una velux in copertura delle dimensioni di cm. 50x100 atta attualmente ad illuminare ed arieggiare la cameretta ricavata sopra il soppalco. Essendo progettualmente non prevista tale opera è possibile sanarla presentando in comune un progetto di sanatoria mediante la pratica di SCIA in sanatoria. In questa pratica si dovrà rappresentare lo stato attuale dell'immobile e lo stato a lavori ripristinati evidenziando oltre alle opere sanabili anche tutte le opere sopra descritte non sanabili e che quindi dovranno essere rimosse.

La sottoscritta pertanto procede alla **quantificazione dei costi per i lavori di ripristino sopra elencati, per la pratica edilizia di sanatoria necessaria e l'aggiornamento catastale:**

- Lavori di ripristino dimensioni finestre € 5'000,00;
- Demolizione del tramezzo e porta che divide la camera dalla zona giorno € 500,00;
- Demolizione di tutta la struttura del soppalco € 3'000,00;

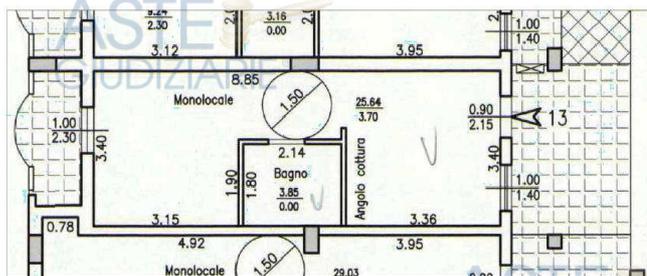
- Realizzazione della nuova controsoffittatura in bagno € 600,00;
- Competenze tecniche per redarre il progetto di sanatoria € 2'500,00;
- Competenze tecniche per aggiornamento catastale € 500,00;
- Diritti di segreteria comunali € 150,00;
- Sanzione da versare in comune € 1'000,00;
- Diritti di segreteria catastali € 70,00

per un importo complessivo di € 13'320,00.

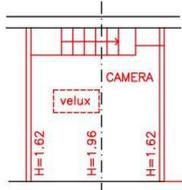
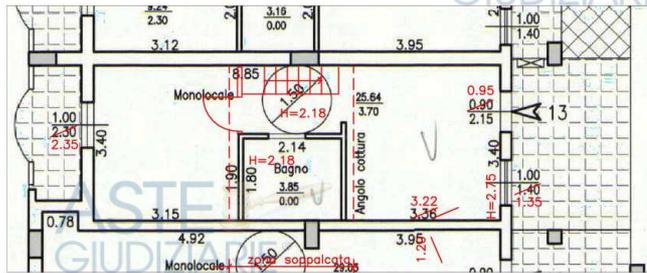
- **Unità immobiliare Fg. 79 mapp. 565 sub. 163 (LOTTO 3)**

STATO CONCESSIONATO

D.I.A. prot. n. 311 del 16.03.2006



STATO ATTUALE



Come si evince dal raffronto qua sopra tra lo stato concessionato e lo stato attuale, vi sono piccole incongruenze delle misure interne dell'appartamento e delle dimensioni delle finestre in quanto la porta finestra della camera risulta essere più alta di cm. 5 e la finestra della zona giorno invece più bassa di cm. 5, tali modifiche però comportano comunque la verifica dei rapporti di illuminazione ed areazione previsti dalle normative vigenti. E' palese dunque che queste piccole modifiche siano state eseguite durante i lavori di costruzione dell'immobile perciò possono rientrare nel comma 2 e 2bis dell'art. 34/bis DPR 380/01 (tolleranze costruttive). Progettualmente era previsto un unico locale ma in realtà è stato realizzato un tramezzo con inserimento di porta per dividere la zona giorno dalla camera, anche questo lavoro essendo non sanabile occorre demolirlo. Infine anche il soppalco è stato realizzato abusivamente e anche tale opera non è possibile sanarla in quanto le altezze interne sotto il soppalco non risultano essere conformi alle altezze minime di legge è cioè ml. 2.40 per il locale bagno ma allo stato attuale risulta essere ml. 2.18. In effetti nel progetto autorizzativo nel locale bagno era previsto un solaio a ml. 2.40. Per tali motivi occorre eliminare l'intero soppalco e ripristinare lo stato concessionato dell'appartamento. Infine è stata realizzata una velux in copertura delle dimensioni di cm. 50x100 atta attualmente ad illuminare ed arieggiare la cameretta ricavata sopra il soppalco. Essendo progettualmente non prevista tale opera è possibile sanarla presentando in comune un progetto di sanatoria mediante la pratica di SCIA in sanatoria. In questa pratica si dovrà rappresentare lo stato attuale dell'immobile e lo stato a lavori ripristinati evidenziando oltre alle opere sanabile anche tutte le opere sopra descritte non sanabili e che quindi dovranno essere rimosse.

La sottoscritta pertanto procede alla **quantificazione dei costi per i lavori di ripristino sopra elencati, per la pratica edilizia di sanatoria necessaria e l'aggiornamento catastale:**

- Demolizione del tramezzo e porta che divide la camera dalla zona giorno € 500,00;
- Demolizione di tutta la struttura del soppalco € 3'000,00;
- Realizzazione della nuova controsoffittatura in bagno € 600,00;
- Competenze tecniche per redarre il progetto di sanatoria € 2'500,00;
- Competenze tecniche per aggiornamento catastale € 500,00;
- Diritti di segreteria comunali € 150,00;
- Sanzione da versare in comune € 1'000,00;
- Diritti di segreteria catastali € 70,00

per un importo complessivo di € 8'320,00.

03.05 QUESITO 5)

“Provveda l'esperto: ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985”.

Nessun terreno è oggetto del presente procedimento.

03.06. QUESITO 6)

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

LOTTO 1:

- Foglio 79 mapp. 565 sub. 57 cat. C/6 classe 1 consistenza 13m², piano

terra, superficie catastale 13m² rendita € 50,35;

- Foglio 79 mapp. 565 sub. 86 cat. A/3 classe 3 consistenza 4 vani, piano primo, superficie catastale 85m² rendita € 237,57;

LOTTO 2:

- Foglio 79 mapp. 565 sub. 118 cat. C/6 classe 1 consistenza 14m², piano terra, superficie catastale 14m² rendita € 54,23;

- Foglio 79 mapp. 565 sub. 162 cat. A/3 classe 3 consistenza 2,5 vani, piano secondo, superficie catastale 43m² rendita € 148,48;

LOTTO 3:

- Foglio 79 mapp. 565 sub. 163 cat. A/3 classe 3 consistenza 2,5 vani, piano secondo, superficie catastale 38m² rendita € 148,48;

Le unità immobiliari sono perfettamente rispondenti al verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del territorio di Pesaro in data 13.02.2025 ai numeri di registro particolare 1096 e registro generale 1663.

03.07. QUESITO 7)

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

All'atto della notifica del pignoramento l'esecutata ditta ***** era intestataria delle unità immobiliari identificate con sub. 57 e 87 in piena proprietà in base all'atto del 03.08.2005

Pubblico ufficiale Cafiero Enrico Sede Mondolfo (PU) Repertorio n. 94036 -
Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 7086.1/2005 Reparto PI di
Pesaro in atti dal 08.08.2005; ed era intestataria delle unità immobiliari identificate
con sub. 118, 162 e 163 in piena proprietà in base all'atto del 02.08.2006 Pubblico
ufficiale Cafiero Enrico Sede Mondolfo (PU) Repertorio n. 99013 - Compravendita
Nota presentata con Modello Unico n. 6969.1/2006 Reparto PI di Pesaro in atti dal
08.08.2006.

03.08. QUESITO 8)

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

Le verifiche effettuate sull'esatta provenienza dei beni immobili e sulle
vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio
antecedente al pignoramento, hanno confermato quanto riportato nel Certificato
Notarile.

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 gli Uffici di Pubblicità
Immobiliare di Pesaro in data 06/08/2005 ai numeri 13835/3790 per Euro
196.500,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro
131.000,00 a favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.a. con
sede in Fabriano (AN), codice fiscale 000777904 durata 15 anni e contro
***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU

Foglio 79 mapp.565 sub. 57 e 86 del comune di Fano;

b) **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pesaro in data 02/08/2006 ai numeri 13635/3735 per Euro 304.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 152.000,00 a favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.a. con sede in Fabriano (AN), codice fiscale 000777904 durata 15 anni e contro ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU

Foglio 79 mapp.565 sub. 118, 119, 162 e 163 del comune di Fano;

c) **Verbale di pignoramento** immobili trascritto agli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pesaro in data 13/02/2025 ai numeri 1663/1096 a favore di Amco-asset Management Compani S.p.a., sede Napoli, codice fiscale 05828330638 e contro ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU

Foglio 79 mapp.565 sub. 57, 86, 118, 162 e 163 del comune di Fano.

03.09. QUESITO 9)

“Provveda l’esperto: a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.

Tutte le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici estratti dai pubblici uffici e sulla base delle misurazioni effettuate in loco. Le misure delle superfici sono al lordo dei muri esterni. Alle superfici sono state applicate i relativi

coefficienti coincidenti con quelli riportati nel Sistema Italiano di Misurazione (SIM)

– Codice delle valutazioni immobiliari – e quindi si sono determinate le superfici commerciali.

La stima commerciale ovvero la determinazione del valore di mercato, è stata determinata attraverso un'indagine dei valori di compravendita, dalle quotazioni Omi, Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzie delle Entrate, nonché attraverso la consultazione dell'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino della FIAIP, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, tenendo conto di diversi fattori: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, dimensioni, stato di conservazione, anno e criteri di costruzione.

LOTTO 1

Unità Immobiliare	Superficie reale mq.	Coeff. ragguglio	Superficie commerciale mq.
Piano Terra			
Posto auto	13,00	0,50	6,50
Piano Primo			
Appartamento	79,20	1,00	79,20
Terrazzo fronte	12,50	0,30	3,75
Terrazzo retro	7,10	0,30	2,13
		TOTALE MQ.	91,58

Valore di mercato dell'immobile

Immobile: Mq. 91,58 x € 1'400,00/mq = € 128'212,00

in arrotondamento **€ 128'200,00**

(diconsi Euro centoventottomiladuecento/00)



Unità Immobiliare	Superficie reale mq.	Coeff. ragguglio	Superficie commerciale mq.
Piano Terra			
Posto auto	13,00	0,50	6,50
Piano Secondo			
Appartamento	40,52	1,00	40,52
Terrazzo fronte	9,52	0,30	2,86
		TOTALE MQ.	49,88

Valore di mercato dell'immobile

Immobile: Mq. 49,88 x € 1'400,00/mq = € 69'832,00

Importo Totale da dedurre per lavori **da realizzare, progetto di sanatoria e aggiornamento catastale**: € 13'320,00

Valore Finale = € 69'832,00 - € 13'320,00 = € 56'512,00

in arrotondamento **€ 56'500,00**

(diconsi Euro cinquantaseimilacinquecento/00)

Unità Immobiliare	Superficie reale mq.	Coeff. ragguglio	Superficie commerciale mq.
Piano Secondo			
Appartamento	34,58	1,00	34,58
Terrazzo fronte	12,80	0,30	3,84
Terrazzo retro	4,20	0,30	1,26
		TOTALE MQ.	39,68

Valore di mercato dell'immobile

Immobile: Mq. 39,68 x € 1'400,00/mq = € 55'552,00

Importo Totale da dedurre per lavori da realizzare, progetto di sanatoria

e aggiornamento catastale: € 8'320,00

Valore Finale = € 55'552,00 - € 8'320,00 = € 47'232,00

in arrotondamento **€ 47'200,00**

(diconsi Euro quarantasettemiladuecento/00)

03.10. QUESITO 10)

“Provveda l'esperto: a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale”.

Si rimanda al Punto 1 della presente relazione.

03.11. QUESITO 11)

“Provveda l'esperto: ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato".

LOTTO 1

L'appartamento di cui al sub 86 (parte Lotto 1) ad oggi risulta essere occupato dal sig.re Ndiaye Mustafa nato a Passy (Senegal) il 2.01.1965 (c.f. NDYMTP65A02Z343B) e la sua famiglia composta dalla moglie la sig.ra Name Diarda Fall e i tre figli minorenni Ndiaye Oumi, Ndiaye Aminata e Ndiaye Abdoumhadir con regolare contratto di locazione (**Allegato 9**) stipulato in data 31.01.2015, registrato in data 06.03.2015 al n. 639 serie 3T per la durata di quattro anni dal 31.01.2015 al 30.01.2019 e l'ultimo rinnovo in data 14.09.2023 protocollo n. 23041919333135913-001, con durata fino al 30.01.2027.

I millesimi condominiali relativi al Lotto 1 risultano i seguenti in base alla tabella A Generale e tabella B Scale e Ascensore: (**Allegato 8**).

TABELLA "A" (millesimi di comproprietà da utilizzarsi per la ripartizione delle spese di interesse generale dell'intero complesso costituito dalle scale A-B-C, dalle autorimesse e dai posti auto scoperti):

- Sub. 57 posto auto scoperto = 0,63 millesimi
- Sub. 86 appartamento = 16,74 millesimi;

TABELLA "A.2" (millesimi di comproprietà da utilizzarsi per la ripartizione delle spese di interesse generale della scala B):

- Sub. 86 appartamento = 70,99 millesimi;

TABELLA "A.4" (millesimi di comproprietà da utilizzarsi per la ripartizione delle spese di interesse generale dai posti auto scoperti):

- Sub. 57 posto auto scoperto = 59,27 millesimi



TABELLA "B.2" (millesimi di comproprietà da utilizzarsi per la ripartizione delle spese di pulizia, illuminazione e manutenzione della scala B e relativo ascensore):

- Sub. 86 appartamento = 84,51 millesimi;

Come comunicato dall'amministratore di condominio, le spese ordinarie annuali di gestione relative all'appartamento (sub. 86) oggetto di esecuzione sono di € 127.02.

Alla data della perizia le spese condominiali scadute ed insolute ammontano a € 346,75 (Allegato 8). Mentre non sono previste spese straordinarie di gestione già deliberate.

LOTTO 2

L'appartamento di cui al sub 162 (parte Lotto 2) ad oggi risulta essere occupato dal sig.re Thiam Abdoulaye nato in Senegal il 18.08.1960 (c.f. THMBLY60M18Z343I) con regolare contratto di locazione (**Allegato 9**) stipulato in data 01.03.2015, registrato in data 25.03.2015 al n. 786 serie 3T per la durata di quattro anni dal 01.03.2015 al 28.02.2019, e l'ultimo rinnovo in data 19.04.2023 protocollo n. 23041919334745938-001, con durata fino al 28.02.2027.

I millesimi condominiali relativi al Lotto 2 risultano i seguenti in base alla tabella A Generale e tabella B Scale e Ascensore: (**Allegato 8**).

TABELLA "A" (millesimi di comproprietà da utilizzarsi per la ripartizione delle spese di interesse generale dell'intero complesso costituito dalle scale A-B-C, dalle autorimesse e dai posti auto scoperti):

- Sub. 118 posto auto scoperto = 0,66 millesimi
- Sub. 162 appartamento = 10,72 millesimi;

TABELLA "A.3" (millesimi di comproprietà da utilizzarsi per la ripartizione delle spese di interesse generale della scala C):

- Sub. 162 appartamento = 33,76 millesimi;

TABELLA "A.4" (millesimi di comproprietà da utilizzarsi per la ripartizione delle spese di interesse generale dai posti auto scoperti):



Sub. 118 posto auto scoperto = 100,68 millesimi

TABELLA "B.3" (millesimi di comproprietà da utilizzarsi per la ripartizione delle spese di pulizia, illuminazione e manutenzione della scala C e relativo ascensore):

- Sub. 162 appartamento = 51,74 millesimi;

Come comunicato dall'amministratore di condominio, le spese ordinarie annuali di gestione relative all'appartamento (sub. 162) oggetto di esecuzione sono di € 397,73. **Alla data della perizia le spese ordinarie condominiali scadute ed insolute ammontano a € 710,81, mentre le spese straordinarie condominiali scadute ed insolute ammontano a € 5'005,69. (Allegato 8).**

LOTTO 3

L'appartamento di cui al sub 163 ad oggi risulta essere occupato dal sig.re Fall Babacar nato a Dakar (Senegal) il 21.07.1969 (c.f. FLLBCR69L21Z343U) e il figlio maggiorenne Fall Bassirou con regolare contratto di locazione (Allegato 9) stipulato in data 10.05.2021, registrato in data 31.05.2021 al n. 1256 serie 3T per la durata di quattro anni dal 10.05.2021 al 09.05.2025.

I millesimi condominiali relativi al Lotto 3 risultano i seguenti in base alla tabella A Generale e tabella B Scale e Ascensore: (Allegato 8).

TABELLA "A" (millesimi di comproprietà da utilizzarsi per la ripartizione delle spese di interesse generale dell'intero complesso costituito dalle scale A-B-C, dalle autorimesse e dai posti auto scoperti):

- Sub. 163 appartamento = 7,87 millesimi;

TABELLA "A.3" (millesimi di comproprietà da utilizzarsi per la ripartizione delle spese di interesse generale della scala C):

- Sub. 162 appartamento = 24,79 millesimi;

TABELLA "B.3" (millesimi di comproprietà da utilizzarsi per la ripartizione delle spese di pulizia, illuminazione e manutenzione della scala C e relativo ascensore):

- Sub. 163 appartamento = 45,37 millesimi;



Come comunicato dall'amministratore di condominio, le spese ordinarie annuali di gestione relative all'appartamento (sub. 163) oggetto di esecuzione sono di € 311,69. **Alla data della perizia le spese ordinarie condominiali scadute ed insolute ammontano a € 616,22, mentre le spese straordinarie condominiali scadute ed insolute ammontano a € 4'509,74. (Allegato 8).**

03.12. QUESITO 12)

“Provveda l'esperto: ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità”.

La sottoscritta ha accertato che il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

03.13. QUESITO 13)

“Provveda l'esperto: ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri”.

La sottoscritta ha provveduto ad allegare la planimetria dell'immobile ed una congrua documentazione fotografica. (Allegati 1 e 5).

03.14. QUESITO 14)

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

La sottoscritta ha provveduto al deposito di quanto richiesto. (Allegato 10)

03.15. QUESITO 15)

“Provveda l'esperto: ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza

l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita".

La sottoscritta ha provveduto al deposito di quanto richiesto. (**Allegato 11**)

03.16. QUESITO 16)

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

La sottoscritta ha provveduto al deposito di quanto richiesto. (**Allegato 12 e 13**)

Tanto la sottoscritta riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per quant'altro necessario.

Montelabbate, 05.05.2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Alice Rossi



A corredo della seguente relazione si allegano i seguenti documenti:

- **Allegato 1** Documentazione fotografica
- **Allegato 2** Verbali di sopralluogo
- **Allegato 3** Estratto di matrimonio
- **Allegato 4** Visura catastale
- **Allegato 5** Planimetria catastale
- **Allegato 6** Elaborato planimetrico
- **Allegato 7.1** Pratiche edilizie Lotto 1
- **Allegato 7.2** Pratiche edilizie Lotti 2 - 3
- **Allegato 8** Regolamento condomino, tabelle millesimali e spese
- **Allegato 9** Contratti di locazioni
- **Allegato 10** Descrizione del lotto finalizzata alla vendita
- **Allegato 11** Versione della perizia in conformità alle direttive per la privacy
- **Allegato 12** Check List dei principali controlli effettuati
- **Allegato 13** Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf.

