

TRIBUNALE DI ANCONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima di beni immobili

siti in Comune di Corinaldo, vian°

oggetto di esecuzione immobiliare nella procedura esecutiva

n° 415/07 R.Es. promossa da **BANCA DI CREDITO**

COOPERATIVO DI CORINALDO contro

- G. Es.: Dott. Lauro Mogetta

- Udienda al 12/11/2008

* * * * *

La relazione che segue è così articolata:

- PREMESSA;
- SOPRALLUOGO AI BENI OGGETTO DI STIMA;
- NOTIZIE GENERALI E DESCRIZIONE DELLA ZONA;
- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E SITUAZIONE URBANISTICA;
- INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E TITOLI DI PROVENIENZA;
- SITUAZIONE CATASTALE;
- SERVITU', VINCOLI E GRAVAMI;
- SITUAZIONE CONDOMINIO;
- DIVISIBILITA' DEI BENI;
- CALCOLI ESTIMATIVI;
- CONCLUSIONI.

Elenco degli allegati

- 1) Copia lettere raccomandate con avvisi di ricevimento del 12/09/2008



- spedite alle parti, relative all'inizio delle operazioni peritali;
- 2) Copia lettere raccomandate con avvisi di ricevimento del 01/10/2008
spedite alle parti, relative al proseguimento delle operazioni peritali;
- 3) Copia istanza del 22/08/2008 inoltrata all'Ufficio Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale di Ancona, per richiesta nuovo termine di consegna
elaborato peritale;
- 4) Documentazione fotografica degli immobili oggetto di esecuzione
immobiliare (suddivisa in sottofascicoli 3.1 – 3.2 – 3.3 – 3.4 inerenti i
singoli cespiti);
- 5) Copia atto pubblico di divisione Notaio XXXXXXXXXXXX di xxxxxx del
05/03/2002 – Rep. 70403 – Racc. 9356, registrato c/o Ufficio del
Registro di Senigallia il 20/03/2002 al n° 461, e trascritto alla
Conservatoria dei RR.II. di Ancona il 20/03/2002 al n° 3721 R.P., con il
quale i Sigg. si intestavano una porzione del
fabbricato urbano sito Corinaldo, via n° ... nonché un
appezzamento di terreno ad uso seminativo ed una porzione del
fabbricato rurale con corti annesse, il tutto sito ove sopra;
- 6) Certificati catastali attuali rilasciati dal Catasto Fabbricati e Terreni di
Ancona, relativi agli immobili oggetto di stima ed esecuzione;
- 7) Certificati catastali storico-ventennali relativi ai beni oggetto di
esecuzione;
- 8) Estratto di mappa rilasciato dal Catasto dei Terreni di Ancona con
evidenziati gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare nonché
l'individuazione del lago artificiale;
- 9) Elaborato planimetrico in scala 1:1000 indicante in maniera dettagliata i

cespiti oggetto di stima e precisamente il fabbricato urbano nel quale sono comprese le U.I. abitative e ad uso autorimessa, il fondo rustico di mq. 22.012, la porzione di fabbricato rurale con corte annessa, e frustoli di terreno in comproprietà adibiti rispettivamente a corte comune, passaggio comune e porzione di lago collinare artificiale;

- 10) Planimetrie catastali relative alle unità immobiliari oggetto di esecuzione;
- 11) Copia tipo di frazionamento n° 210/95 rilasciato dal Catasto Terreni di Ancona relativo ai terreni oggetto di esecuzione;
- 12) Estratto di ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona richiesta dal sottoscritto CTU, relativi ai cespiti di proprietà, oggetto di esecuzione immobiliare;
- 13) Elaborato planimetrico in scala 1:100 indicante lo stato attuale delle unità immobiliari comprese nel fabbricato urbano sito in Corinaldo, via n° ..., nonché la porzione di fabbricato rurale con corti annesse sita ove sopra, oggetto di esecuzione immobiliare, con riportate superfici utili, destinazioni dei locali, altezze interne.
- 14) Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Corinaldo, relativo ai cespiti oggetto di esecuzione immobiliare;
- 15) Copia contratto di affitto del 24/05/2004, registrato a Senigallia il 22/06/2004 al n° 1377, con il quale i affittavano alla Sig.ra il terreno di loro proprietà oggetto di esecuzione;
- 16) Copia Licenza di Costruzione n° 1199 del 31/07/1974 rilasciata dal Comune di Corinaldo al Sig., padre di per la costruzione di un fabbricato colonico ad uso abitativo;
- 17) Copia Concessione n° 11/1199 del 13/06/1977 rilasciata dal Comune di

- Corinaldo al Sig., padre del Sig., per
variante alla Licenza di Costruzione di cui sopra;
- 18) Copia richiesta di licenza di abitabilità del 02/01/1980 relativa al
fabbricato urbano di cui sopra;
- 19) Copia autorizzazione di abitabilità n° 11 del 18/10/1983 relativa al
fabbricato urbano di cui sopra;
- 20) Copia concessione n° 938 del 01/10/1985 rilasciata dal Comune di
Corinaldo a, padre del, nonché ai Sigg.
....., per la realizzazione di un lago collinare;
- 21) Copia Concessione Edilizia in Sanatoria n° 293 del 16/12/1989 relativa
alla richiesta di condono edilizio presentata dal Sig. in data
28/03/1986 (prat. 243), relativa al cambio della destinazione d'uso di
parte del piano seminterrato del fabbricato urbano di cui sopra, con
esecuzione di modifiche di ordine estetico;
- 22) Copia certificato di abitabilità n° 125 rilasciato il 16/12/1989 relativo ai
lavori di cui alla concessione in sanatoria sopraccitata;
- 23) Copia Autorizzazione Edilizia n° 1848 rilasciata dal Comune di
Corinaldo in data 11/08/2000 ai Sig., per la
costruzione di un garage interrato in aderenza al fabbricato urbano di cui
sopra;
- 24) Documentazione spese sostenute;
- 25) Copia avvisi di ricevimento relativi all'invio di copia della presente
perizia ai rappresentanti legali delle parti;
- 26) Floppy disk contenente copia della presente perizia per la pubblicazione
telematica, e copia redatta secondo la normativa in materia di privacy;

PREMESSA

Con ordinanza del 01/07/2008 emessa dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona Dott. Lauro Mogetta, il sottoscritto **Geom. Giovannini Claudio**, con studio in Senigallia, via Mercantini n° 32, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ancona al n° 804, veniva nominato Consulente Tecnico dell'Ufficio nella procedura esecutiva iscritta al n° 415/07 del Reg. Es. promossa da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CORINALDO – SOCIETA' COOPERATIVA** contro, nati rispettivamente a xxxxxxxxxxxx il, e xxxxxxxxxxxx

Successivamente, all'udienza del 09/07/2008, il sottoscritto prestava giuramento di rito che contemplava la compilazione della seguente relazione di istruttoria tecnica sui beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Accettato l'incarico il sottoscritto si è apprestato ad organizzare le operazioni peritali che possiamo così sommariamente elencare :

- individuazione della natura e consistenza dei beni da stimare;
- sopralluoghi ed accessi ai cespiti oggetto di esecuzione;
- acquisizione delle documentazioni comprovanti il diritto di godimento dei beni da estimarsi;
- verifica della conformità dello stato di fatto degli immobili da estimarsi alle licenze o concessioni o nulla osta esistenti, anche in relazione alla situazione catastale;
- indagini di mercato e valutazione dei beni secondo i criteri estimativi più idonei.

Si precisa che con lettera del 22/08/2008 inoltrata all'Ufficio Esecuzioni

Immobiliari del Tribunale di Ancona, il sottoscritto ha richiesto proroga di gg. 90 per il deposito della presente consulenza tecnica d'ufficio causa malattia (allegato 3).

SOPRALLUOGO AI BENI DA STIMARE

A mezzo lettere raccomandate con avviso di ricevimento del 12/09/2008 (allegato 1), il sottoscritto C.T.U. ha comunicato alle parti in causa l'inizio delle operazioni peritali, fissando la data per il giorno 25/09/2008 alle ore 10,00 c/o gli immobili oggetto di esecuzione siti in Comune di Corinaldo (AN), via n° Successivamente, in data 01/10/2008, è stato necessario procedere all'invio di ulteriori lettere raccomandate con avviso di ricevimento a tutte le parti in causa (allegato 2), al fine di poter proseguire e terminare le operazioni peritali, fissando la data per il giorno 08/10/2008 alle ore 10,30 sempre c/o gli immobili oggetto di esecuzione.

NOTIZIE GENERALI E DESCRIZIONE DELLA ZONA

I cespiti oggetto di esecuzione immobiliare si trovano nel Comune di Corinaldo, in via n° ..., a pochi chilometri dal centro storico della città.

La cittadina di Corinaldo, turisticamente denominata "Città d'arte e fede", dista 18 Km. dalla città di Senigallia e dal mare Adriatico; essa è posizionata in cima ad un colle ed è città dall'impianto medioevale e rinascimentale da considerarsi fra i migliori esempi di architettura militare data la presenza di mura fortificate, porte bastionate, poderosi baluardi poligonali, torrioni circolari e pentagonali, guardiole e piombatoi.

All'interno della città si trovano numerosi ed importanti monumenti per lo più barocchi e neoclassici: le chiese sei-settecentesche del Santuario

Diocesano di Santa Maria Goretti; del Suffragio e dell'Addolorata; pregevoli palazzi signorili dei secoli XVI-XVIII. Consistente il patrimonio artistico disseminato nei luoghi di culto, nelle civiche residenze e nella raccolta d'arte xxxxxxxxxxxxxx. Dipinti restaurati e adeguatamente collocati suscitano l'ammirazione di visitatori ed esperti. All'esterno della città fortificata sono presenti numerose chiese e luoghi di culto come la Collegiata di S. Francesco, la chiesa di Sant'Anna, il Santuario dell'Incancellata e la Basilica paleocristiana di Santa Maria in Portuno. La città è particolarmente conosciuta per aver dato i natali a S. Maria Goretti: ancora oggi è possibile visitare la sua casa che è sita nella campagna corinaldese. Altrettanta risonanza a livello turistico, è data dalla caratteristica scalinata dei 109 gradini e dal relativo pozzo denominato "della polenta" posto a circa metà percorso.

Corinaldo è conosciuta inoltre in tutta la regione, ed anche a livello nazionale, per le sue manifestazioni culturali, folcloristiche e di fede come la Contesa del Pozzo della Polenta, la festa di Halloween, la Stagione Teatrale, la rassegna di musica Jaaz, e la Festa di Santa Maria Goretti.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono ubicati in via, nella parte in cui detta via si innesta con la strada di Santa Maria, arteria quest'ultima che collega la città di Corinaldo con la cittadina di Castelleone di Suasa, in zona agricola periferica, tranquilla, in cui sono presenti edifici isolati. I principali servizi e le principali strutture pubbliche di servizio si trovano a pochi chilometri, nel centro di Corinaldo (Municipio, asilo, scuole, mercato, cimitero, poste, ecc.), I principali servizi ospedalieri, la stazione FF.SS., e l'autostrada A14, sono presenti nella città di Senigallia.

L'aeroporto è invece ubicato nella città di Falconara Marittima che dista circa 30 chilometri da Corinaldo.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

(allegato 4) E SITUAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare consistono in:

- 1) porzione di fabbricato urbano sito in Corinaldo, via n°, costituita da una unità immobiliare abitativa posta al piano seminterrato e terra e con locali soffitta al piano secondo, e da un vano autorimessa compresa in un manufatto interrato posto in aderenza al fabbricato principale (allegato 3.1);
- 2) terreno agricolo della superficie complessiva di mq. 22.012 coltivato a seminativo (allegato 3.2);
- 3) porzione di fabbricato rurale costituita da una stalla al piano terra e locali magazzino al piano primo, con corte circostante annessa, per una superficie tra coperto e scoperto di mq. 768 (allegato 3.3);
- 4) terreno adibito in parte a corte del fabbricato urbano di cui sopra, in parte a tratto stradale per l'accesso al fabbricato rurale, ed in parte adibito a porzione di lago artificiale per l'irrigazione del fondo (allegato 3.4).

1) Porzione di fabbricato urbano.

Per quanto concerne il fabbricato urbano di cui al precedente punto 1) nel quale sono comprese le unità immobiliari oggetto di esecuzione, questo è stato edificato negli anni 1975/1979, ed è stato realizzato con struttura portante in muratura e con solai di calpestio e di copertura in latero-cemento.

La corte pertinenziale sulla quale è posto il fabbricato in questione misura

una superficie tra coperto e scoperto di mq. 583.

La copertura del fabbricato è del tipo a falde con manto in tegole marsigliesi; canali di gronda, scossaline e discendenti pluviali sono in rame. Esternamente l'edificio risulta rifinito con intonaco civile debitamente ripulito e tinteggiato; gli infissi sono in legno con avvolgibili oscuranti in PVC color marrone scuro. Tutte le "bucature" del fabbricato sono dotate di controinfissi realizzati con telaio in alluminio anodizzato. I balconi sono dotati di parapetto in elementi prefabbricati in calcestruzzo.

Il fabbricato è composto da un piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto. Esso è stato edificato come "fabbricato rurale" sulla base della Licenza di Costruzione n° 1199 rilasciata dal Comune di Corinaldo al Sig. (padre del) in data 31/07/1974 e successiva Concessione di variante n° 11/1199 del 13/06/1977 (allegato 16-17). In data 02/01/1980 è stata inoltrata richiesta per il rilascio della autorizzazione di abitabilità (allegato 18) la quale è stata rilasciata in data 18/10/1983 al n° 11 (allegato 19).

Parte del piano seminterrato è stato oggetto di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 per modifica della destinazione d'uso da autorimessa/magazzino a civile abitazione, come da istanza presentata dal Sig. in data 28/03/1986 al n° 243, cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n° 293 del 16/12/1989 (allegato 21) e successivo rilascio del relativo certificato di abitabilità n° 125 del 16/12/1989 (allegato 22). Si precisa che la pratica di condono edilizio di cui sopra prevedeva anche la sanatoria di opere estetiche eseguite nel fabbricato in difformità alla licenza edilizia originaria e successiva variante. In merito alla pratica di condono

ASTE GIUDIZIARIE.it

edilizio di cui sopra e relativa concessione in sanatoria, il sottoscritto fa presente che essa non è stata citata nell'atto di divisione Notaio Xxxxxxx di xxxxxxxxx del 05/03/2002 (allegato 5) tra le parti

.....

Tutti i piani del fabbricato cono collegati da una scala interna.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Per quanto concerne l'unità immobiliare adibita ad autorimessa, questa è compresa in un manufatto interrato posto in aderenza al fabbricato principale, sul fronte strada principale, realizzato negli anno 2000/01 sulla base della Autorizzazione edilizia n° 1848 rilasciata dal Comune di Corinaldo in data 11/08/2000. Tale manufatto è stato realizzato con pareti perimetrali portanti in c.a. e con solaio di copertura piano in latero-cemento debitamente impermeabilizzato e pavimentato ad uso lastrico solare. L'accesso all'autorimessa è garantito mediante una rampa carrabile ad uso esclusivo.

Descrizione delle unità immobiliari e finiture interne

ASTE GIUDIZIARIE.it

Per quanto concerne l'unità immobiliare abitativa, questa risulta costituita da un appartamento posto al piano terra e da ulteriori locali abitativi posti al piano seminterrato, nonché da locali ad uso soffitta al piano secondo sottotetto del fabbricato. L'appartamento al piano terra risulta abitato dai sigg. mentre i locali del piano seminterrato oggetto di condono edilizio risultano abitati dalla Sig.ra, madre del, a titolo gratuito in quanto beneficiaria del diritto di usufrutto pari ad ½ gravante su tutti i cespiti oggetto di stima.

ASTE GIUDIZIARIE.it

L'accesso all'appartamento avviene mediante ingresso comune posto internamente al vano scala: attraverso il vano scala si può inoltre raggiungere anche i locali soffitta ed i locali abitativi del piano interrato. L'appartamento

è costituito da locali adibiti rispettivamente ad ingresso/soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, disimpegno notte, servizio igienico, più balconi a livello per la zona giorno. L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 2,80. Le finiture interne dell'appartamento sono le seguenti: pavimenti zona giorno e notte in gres ceramicato dim. 33x33 cm.; pavimenti e rivestimenti servizio igienico in piastrelle di ceramica rispettivamente dim. 20x20 cm. e dim. 25x20 cm.; porte interne in mogano tamburate, quella di collegamento tra la zona giorno e notte è dotta di specchiature in vetro. Soglie di finestre e porte-finestre in trani; finestre e porte-finestre in legno di abete con vetri semplici, dotate di doppie finestre in alluminio. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è con caldaia autonoma alimentata a g.p.l. con bombolone esterno; le masse radianti sono in alluminio. L'impianto idrico è funzionante per acqua calda e fredda. La pavimentazione dei balconi è stata realizzata con piastrelle in gres delle dim. 10x20 cm. L'appartamento è dotato di presa TV ed impianto telefonico e citofonico. La superficie utile dell'appartamento è pari a mq. 95 mentre quella lorda è pari a mq. 120,72 con esclusione del vano scala comune.

I locali abitativi posti al piano seminterrato pertinenti all'appartamento del piano terra sono rifiniti internamente come segue: infissi in legno con vetrocamera dotati di zanzariera e persiane oscuranti in legno; pavimentazione in gres ceramicato dim. 30x20 cm.; rivestimento cucina in piastrelle in gres dim. 20x20 cm. ed altezza cm. 160; pavimentazione servizio igienico e rivestimento in gres ceramicato dim. 20x20; soglie finestre e porte-finestre in trani; porte interne in mogano tamburate. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è con caldaia autonoma

alimentata a g.p.l. con bombolone esterno; le masse radianti sono in alluminio tipo "tropical". L'altezza interna dei locali è di mt. 2,40 nel servizio igienico e di mt. 2,48 negli altri locali; la superficie utile misura mq. 45,15 mentre quella lorda mq. 63,64 con esclusione del vano scala comune.

I locali soffitti posti al piano secondo-sottotetto risultano essere al grezzo, con impianto elettrico esterno di tipo precario, ed infissi di finestre in legno di abete. L'altezza dei locali è pari a mt. 0,80 in gronda e mt. 2,59 al colmo. La superficie utile misura mq. 47,30 mentre quella lorda mq. 58 con esclusione del vano scala comune.

Pedate, alzate e pianerottoli della scala interna in comune risultano rifinite in marmo; la balaustra è in legno; gli infissi ed il portoncino di ingresso sono in alluminio con specchiature in vetro. La rampa che collega il piano terra con il piano interrato è stata rifinita con pedate ed alzate in laterizio e con corrimano in ferro.

Il locale autorimessa interrato è pavimentato con massetto in calcestruzzo battuto; anche la rampa di accesso carrabile è stata eseguita con massetto in calcestruzzo. L'impianto elettrico è stato realizzato con tubazioni e canalette esterne. La porta carrabile di accesso è del tipo ad ante, con telaio in alluminio e specchiature in vetro. L'altezza interna del locale autorimessa misura mt. 2,65; la superficie utile è di mq. 49,80 mentre quella lorda è di mq. 53,28.

La corte comune del fabbricato risulta in parte usata come parcheggio ed in parte destinata adibita a verde: essa confina con la via sul fronte principale, con proprietà su due lati, e con proprietà comune sull'altro lato.

Lo stato di manutenzione e conservazione delle finiture interne delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, nonché quelle esterne del fabbricato, può ritenersi discreto, mentre si sono notate delle lesioni interessanti le pareti del fabbricato e dei distacchi tra il fabbricato stesso ed il manufatto ad uso autorimessa posto in aderenza.

Calcolo delle superfici (allegato 13)

Vano	Sup. utile	coeff.	Sup. comm.le (lorda)
------	------------	--------	----------------------

Piano interrato

Autorimessa	mq. 49,80	1,07	mq. 53,28
Totale parziale			mq. 53,28

Piano seminterrato

Cucina	mq. 15,65	1,41	mq. 22,06
Camera	mq. 15,91	1,41	mq. 22,43
Disimp. 1	mq. 3,00	1,41	mq. 4,23
Disimp. 2	mq. 2,41	1,41	mq. 3,39
Bagno	mq. 3,83	1,41	mq. 5,40
Rip.	mq. 4,35	1,41	mq. 6,13
Totale parziale			mq. 63,64

Piano terra

Ingresso/Soggiorno	mq. 27,20	1,27	mq. 34,54
Cucina	mq. 16,97	1,27	mq. 21,55
Disimp.	mq. 3,70	1,27	mq. 4,69
Camera	mq. 8,48	1,27	mq. 10,77

Camera	mq. 16,58	1,27	mq. 21,06
Camera	mq. 17,13	1,27	mq. 21,75
Bagno	mq. 5,01	1,27	mq. 6,36
Balconi	mq. 12,10	0,33	mq. 3,99

			Totale parziale	mq. 124,71
--	--	--	-----------------	------------

Piano sottotetto

Soffitta	mq. 47,37	1,23	mq. 58,26
----------	-----------	------	-----------

			Totale parziale	mq. 58,26
--	--	--	-----------------	-----------

Dal sopralluogo effettuato nelle unità immobiliari oggetto di esecuzione, il sottoscritto CTU ha potuto rilevare che sono presenti alcune piccole difformità di tipo urbanistico all'interno dell'unità abitativa posta al piano terra e precisamente la distribuzione interna non corrisponde con il progetto allegato all'ultima concessione edilizia di variante al fabbricato (allegato 17). In particolare tali difformità consistono nell'assenza del locale retrocucina e nella mancata realizzazione della porta di accesso tra la camera da letto ed il servizio igienico. Le modifiche di cui sopra possono essere sanate urbanisticamente mediante richiesta di Permesso in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, da inoltrare al Comune di Corinaldo, e pagamento di una sanzione amministrativa. Il costo per l'espletamento di tale pratica, sanzione amministrativa compresa, può considerarsi pari ad € 3.000,00.

Ulteriori difformità di tipo urbanistico si sono notate nei locali abitativi del piano seminterrato e nell'estetica del fabbricato, ma tali modifiche sono state

oggetto di condono edilizio ed autorizzate in sanatoria con il rilascio da parte del Comune di Corinaldo della relativa concessione ai sensi della legge 47/88 (allegato 21).

2) Appezamento di terreno agricolo

Per quanto concerne l'appezamento di terreno agricolo di superficie pari a mq. 22.012, questo risulta destinato per la sua totalità a seminativo. La sua giacitura risulta essere inclinata con esposizione a sud/sud-est. La configurazione geometrica del terreno è regolare. Detto terreno confina con proprietà comune, proprietà, salvo altri.

L'accesso al terreno avviene mediante la corte comune confinante con il fabbricato urbano e quello colonico.

Il terreno in questione ricade in zona territoriale omogenea agricola classificata dal vigente P.R.G. del Comune di Corinaldo come meglio indicato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 14).

3) Porzione di fabbricato rurale

Trattasi di una porzione di fabbricato rurale da cielo a terra costituita da una stalla al piano terra e locale magazzino al piano primo, quest'ultimo accessibile mediante scala interna in comune con l'altra proprietà del fabbricato. Detto fabbricato si trova a circa 50 metri dal fabbricato urbano principale ed è costituito da piano terra e piano primo. La superficie coperta della porzione in esame è pari a mq. 38 per ogni piano, mentre la cubatura è pari a mc. 230 circa. Il fabbricato che comprende la porzione oggetto di esecuzione è un vecchio edificio colonico tipico, per materiali di costruzione e tipologia, a quelli caratterizzanti le colonie rurali della zona: esso è stato realizzato con strutture portanti in muratura e solai di calpestio e copertura in

struttura lignea. L'intero fabbricato versa in pessima situazione statica con presenza di gravi lesioni sia nelle murature perimetrali ed interne, che nei solai. La porzione di fabbricato in esame dispone di una corte pertinenziale che tra coperto e scoperto misura una superficie di mq. 768: essa risulta in parte adibita ad orto ed in parte occupata da manufatti accessori adibiti a deposito attrezzi e magazzini, eseguiti senza titolo abilitativo con materiali e modalità costruttive di tipo precario. Tra questi manufatti spicca un capannone di notevoli dimensioni adibito a deposito macchine agricole, posto in aderenza al fabbricato sul prospetto nord. Detti manufatti, poiché non regolari urbanisticamente, non sono oggetto di valutazione.

La porzione di fabbricato in questione con relativa corte annessa confina con proprietàe con proprietà comune; essa ricade in zona territoriale omogenea agricola classificata dal vigente P.R.G. del Comune di Corinaldo come meglio indicato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 14).

4) terreno ad uso corte, strada e porzione di lago

Trattasi di singole porzioni di terreno, non contigue tra loro, di proprietà comune tra i ed i Sigg.

Tali porzioni di terreno sono rispettivamente destinate a:

- corte pertinenziale ubicata tra il fabbricato urbano e quello rurale, per una superficie catastale pari a mq. 966, necessaria sia per l'accesso al fabbricato rurale che per l'accesso al fondo;
- ex tratto stradale a fondo cieco di lunghezza pari a mt. 60 circa (prolungamento della via) e di superficie catastale pari a mq. 215, asfaltato per la sola parte iniziale ed in cattivo stato di

manutenzione e conservazione in quanto non più utilizzato per l'accesso al fabbricato colonico che attualmente avviene mediante la corte comune di cui sopra.

- porzione di un lago collinare artificiale realizzato negli anni 1986/1987 sulla base di idonea concessione n° 938 rilasciata dal Comune di Corinaldo in data 01/10/1985 (allegato 20). Trattasi di un invaso artificiale insistente su tre diversi fondi agricoli di proprietà, e quindi in comune tra detti signori i quali hanno regolamentato il prelievo di acqua mediante una servitù di presa ciascuno che prevede di irrigare per ogni proprietà un terreno di superficie massima pari a 1,5 ettari con possibilità di irrigare altre porzioni di terreno solo in caso di eccedenza di acqua. Attualmente la presa di acqua viene utilizzata anche da un quarta proprietà, e precisamente dal Sig., in quanto nell'anno 1997 uno dei comproprietari del lago, e precisamente il Sig., ha venduto una parte del proprio terreno al stesso.

Il lago in questione è stato realizzato lungo il percorso di un piccolo fosso collinare destinato allo scolo di acque meteoriche provenienti dai terreni agricoli adiacenti, in posizione di forte pendenza dei terreni stessi, mediante il riporto di terreno nella parte a valle in modo da formare una parete di tenuta con relativi argini perimetrali al fine di costituire un bacino artificiale di acqua alimentato dal fosso nel periodo autunno/invernale quanto le precipitazioni meteoriche sono prevalenti. Il lago misura una superficie netta totale, considerata all'interno degli argini, pari a mq. 6000 circa ed una profondità nel

punto massimo di mt. 7,00/8,00. La porzione di lago di proprietà e risulta essere circa la metà dell'intero lago, per una superficie catastale, considerata al lordo degli argini, pari a mq. 4.093; essa confina con proprietà, proprietà salvo altri.

Tutte le porzioni di terreno di cui sopra ricadono in zona territoriale omogenea agricola classificata dal vigente P.R.G. del Comune di Corinaldo come meglio indicato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 14).

INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E TITOLI DI PROVENIENZA

In riferimento alla intestazione della proprietà degli immobili oggetto di esecuzione, nonché ai relativi titoli di provenienza, il sottoscritto C.T.U. precisa quanto segue.

1) Porzione di fabbricato urbano

Le unità immobiliari comprese nel fabbricato urbano costituite rispettivamente da una abitazione e da una autorimessa, così come di seguito meglio individuate catastalmente, risultano intestate ai Sigg., in ragione di 500/1000 per la sola nuda proprietà, ed in ragione di 500/1000 per la piena proprietà, con diritto di usufrutto a favore della Sig.ra (madre del) per la quota di 500/1000.

Detti immobili risultano pervenuti ai sigg., unitamente ad altri beni, a mezzo atto pubblico di divisione Notaio XXXXXXXXX di XXXXXXXX del 05/03/2002 – Rep. 70403 – Racc. 9356, registrato c/o

Ufficio del Registro di Senigallia il 20/03/2002 al n° 461, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ancona il 20/03/2002 al n° 3721 R.P. (allegato 5).

2) Appezzamento di terreno agricolo

Il terreno agricolo in questione, come di seguito meglio individuato catastalmente, risulta intestata ai Sigg., in ragione di 500/1000 per la sola nuda proprietà, ed in ragione di 500/1000 per la piena proprietà, con diritto di usufrutto a favore della Sig.ra (madre del) per la quota di 500/1000.

Esso risulta pervenuto ai sigg., unitamente ad altri beni, a mezzo atto pubblico di divisione Notaio XXXXXXXXXXXX di XXXXXX del 05/03/2002 – Rep. 70403 – Racc. 9356, registrato c/o Ufficio del Registro di Senigallia il 20/03/2002 al n° 461, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ancona il 20/03/2002 al n° 3721 R.P. (allegato 5).

3) Porzione di fabbricato rurale con corte annessa

La porzione di fabbricato rurale con corte annessa, come di seguito meglio individuata catastalmente, risulta intestata ai Sigg., in ragione di 500/1000 per la sola nuda proprietà, ed in ragione di 500/1000 per la piena proprietà, con diritto di usufrutto a favore della Sig.ra (madre del) per la quota di 500/1000.

Esso risulta pervenuto ai sigg., unitamente ad altri beni, a mezzo atto pubblico di divisione Notaio XXXXXXXXXXXX di XXXXXX del 05/03/2002 – Rep. 70403 – Racc. 9356, registrato c/o Ufficio del

Registro di Senigallia il 20/03/2002 al n° 461, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ancona il 20/03/2002 al n° 3721 R.P. (allegato 5).

4) Terreni in comproprietà ad uso corte, strada e porzione di lago

Le porzioni di terreno destinate rispettivamente a corte e frustolo di strada comune, nonché a porzione di lago collinare, così come di seguito meglio individuate catastalmente, risultano intestate ai Sigg., per la quota di $\frac{1}{2}$ indivisa, e per la restante parte ai Sigg. Tale quota di $\frac{1}{2}$ risulta costituita in ragione di 250/1000 per la sola nuda proprietà, ed in ragione di 250/1000 per la piena proprietà, con diritto di usufrutto a favore della Sig.ra (madre del) per la quota di 500/1000.

Tali porzioni di terreno risultano pervenute ai sigg., a mezzo donazione a rogito Notaio XXXXXXXXXXXX di XXXXXX del 23/08/1983, rep. 1131/286, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ancona il 07/09/1983 al n. 8238 R.P., nonché successivo atto di cessione Notaio XXXXXXXXXXXX di XXXXXX, sempre del 23/08/1983, rep. 1131/286, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ancona il 07/09/1983 al n° 8238 R.P., mediante il quale i Sigg. (figli del) cedono ai fratelli i loro diritti di nuda proprietà, cui ha fatto infine seguito consolidamento di usufrutto per morte del Sig. (padre del) avvenuta in data 23/08/1995

STUAZIONE CATASTALE (allegato 6)

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono censiti al Catasto

Fabbricati e Terreni di Ancona come di seguito indicato:



1) Porzione di fabbricato urbano

- appartamento al piano seminterrato e terra con locali soffitta al piano secondo sottotetto: foglio 28, mapp. 280, sub. 3, cat. A/2, classe 2, vani 8,5, rendita catastale Euro 430,21;
- autorimessa al piano interrato: foglio 28, mapp. 280, sub. 6, cat. C/6, classe 3, mq. 46, rendita catastale Euro 28,51;

2) Terreno agricolo

- foglio 28, mapp. 164, mq. 780, R.D. 2,82 Euro, R.A. 3,02 Euro;
- foglio 28, mapp. 290, mq. 5.611, R.D. 220,28 Euro, R.A. 21,73 Euro;
- foglio 28, mapp. 300, mq. 200, R.D. 0,46 Euro, R.A. 0,62 Euro;
- foglio 28, mapp. 303, mq. 20, R.D. 0,06 Euro, R.A. 0,07 Euro;
- foglio 28, mapp. 304, mq. 15.401, R.D. 55,68 Euro, R.A. 59,65 Euro;

3) Porzione di fabbricato rurale con corte annessa

- foglio 28, mapp. 285, mq. 328, FABBRICATO RURALE;
- foglio 28, mapp. 293, mq. 400, R.D. 1,45 Euro, R.A. 1,55 Euro;

4) Terreni in comproprietà ad uso corte, strada e porzione di lago

Corte:

- foglio 28, mapp. 288, mq. 30, ex fabbricato rurale senza reddito;
- foglio 28, mapp. 292, mq. 672, R.D. 1,39 Euro, R.A. 1,91 Euro;
- foglio 28, mapp. 307, mq. 264, R.D. 0,95 Euro, R.A. 1,02 Euro;

Frustolo stradale:

- foglio 28, mapp. 295, mq. 100, R.D. 0,36 Euro, R.A. 0,39 Euro;



mq. 19, R.D. 0,04 Euro, R.A. 0,05 Euro;

- foglio 28, mapp. 296, mq. 96, R.D. 0,20 Euro, R.A. 0,27 Euro;

Porzione di lago:

- foglio 28, mapp. 291, mq. 528, R.D. 1,09 Euro, R.A. 1,50 Euro;
- foglio 28, mapp. 297, mq. 9, R.D. 0,02 Euro, R.A. 0,03 Euro;
- foglio 28, mapp. 298, mq. 1.540, R.D. 3,58 Euro, R.A. 4,77 Euro;
- foglio 28, mapp. 299, mq. 900, R.D. 2,09 Euro, R.A. 2,79 Euro;
- foglio 28, mapp. 302, mq. 623, R.D. 1,77 Euro, R.A. 2,09 Euro;
- foglio 28, mapp. 306, mq. 502, R.D. 1,81 Euro, R.A. 1,94 Euro;

Da una attenta analisi della documentazione catastale, in particolare per quanto concerne la porzione ad uso abitazione compresa nel fabbricato urbano, è emerso che la situazione grafica riportata nelle planimetrie catastali dell'immobile (allegato 10) non corrisponde con lo stato di fatto visionato dal sottoscritto e riportato negli elaborati grafici allegati alla presente con il n° 13. In particolare, nella pianta del piano seminterrato (piano primo sottostrada) non sono stati riportati i vani destinati a servizio igienico e relativo disimpegno, mentre in quella del piano terra è stato indicato il locale retrocucina, che di fatto non c'è, e non è stato indicato correttamente il locale disimpegno. Tali difformità possono essere regolarizzate mediante la presentazione all'Agenzia delle Entrate di Ancona – Catasto Fabbricati, di una denuncia di variazione catastale. Il costo totale per l'espletamento di tale istruttoria, compresa tassa catastale di presentazione di € 50,00 ammonta ad € 1.000,00.

Il sottoscritto CTU precisa infine che le ditte intestatarie (comprese relative quote di proprietà) riportate in tutti i certificati catastali (terreni e fabbricati)

degli immobili oggetto di esecuzione (allegato 6), non sono esatte in quanto non ancora aggiornate ai vari atti che si sono susseguiti.

SERVITU', VINCOLI, PATTI SPECIALI, CONTRATTI DI AFFITTO.

In riferimento ai beni immobili oggetto di esecuzione, il sottoscritto CTU precisa quanto segue.

Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente.

- 1) sono presenti due servitù di presa d'acqua dal lago a favore degli altri due comproprietari del lago stesso (..... e);
- 2) è presente un contratto di affitto gravante sul terreno agricolo e sulla porzione di fabbricato rurale con corte annessa di proprietà dei Sigg. a favore della Sig.ra, con scadenza al 10/11/2013 (allegato 15);
- 3) su tutti i beni intestati ai Sigg. grava il diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$ a favore della Sig.ra (madre del).

Salvo quanto sopra, non risultano altre servitù, vincoli o patti speciali che limitano il pieno godimento del bene oggetto di esecuzione immobiliare.

Vincoli ed oneri giuridici da regolarizzare con la procedura.

Sui beni immobili in questione risultano gravare iscrizioni e trascrizioni contro, il tutto come da estratto di ispezione presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Ancona allegato alla presente CTU (allegato 12).

SITUAZIONE CONDOMINIO

Il fabbricato urbano nel quale sono comprese le unità immobiliari oggetto di esecuzione, risulta libero da condominio.

DIVISIBILITA' DEI BENI

Considerata la tipologia e caratteristiche dei beni oggetto di esecuzione, il sottoscritto ritiene che essi possano essere suddivisi comodamente in singoli lotti da valutarsi autonomamente.

Detti lotti sono costituiti da:

- 1) Unità immobiliare abitativa costituita da piano terra, piano seminterrato e locali soffitta, con annessa autorimessa pertinenziale al piano interrato,
- 2) Terreno agricolo in proprietà di mq. 22.012, con frustoli di terreno in comproprietà con i Sigg., adibiti a corte comune ed ex tratto di strada;
- 3) Porzione di fabbricato rurale con corte annessa;
- 4) Porzione di lago collinare artificiale.

CALCOLI ESTIMATIVI

I cespiti oggetto di esecuzione saranno valutati secondo la suddivisione in lotti operata dal sottoscritto e come sopra dettagliatamente descritto.

In particolare i lotti di vendita saranno i seguenti:

lotto 1): Unità immobiliare abitativa compresa nel fabbricato urbano sito in Corinaldo, via n°, con annessa autorimessa interrata pertinenziale;

lotto 2): Terreno agricolo in proprietà di mq. 22.012, con frustoli di terreno in comproprietà con i Sigg., adibiti a corte comune ed ex tratto di strada;

lotto 3): Porzione di fabbricato rurale con corte annessa;

lotto 4): Porzione di lago collinare artificiale.

Considerata la fattispecie dei beni immobili da valutare, si ritiene opportuno

dover effettuare una stima mediante il metodo comparativo sulla base dei più probabili valori di mercato applicati di recente in libere contrattazioni di compravendite per beni simili a quelli da stimare.

La valutazione del lago artificiale, diversamente, e data la particolarità e rarità del bene, sarà invece eseguita mediante il suo costo di ricostruzione aggiornato sulla base di appositi coefficienti di valutazione/svalutazione.

Il valore dei cespiti, ad esclusione del lago, sarà pertanto ottenuto applicando alla loro superficie così come sopra indicata (commerciale), il prezzo unitario medio di mercato di seguito indicato.

Si precisa che il valore unitario attribuito alla porzione di fabbricato rurale sarà comprensivo del valore delle relative corti pertinenziali.

Laddove gli immobili costituenti i lotti di vendita o parte di essi siano di proprietà comune indivisa con i Sigg., saranno determinati i relativi valori sulla base della quota parte di appartenenza degli esecutati.

Valori unitari

1) Unità immobiliari comprese nel fabbricato urbano

sito in Corinaldo, via n° ...;

- Appartamento p. terra: € 1.600,00/mq. comm.li
- Locali abitativi al piano seminterrato: € 1.200,00/mq. comm.li
- Locali soffitta al piano sottotetto: € 500,00/mq. comm.li
- Autorimessa al piano interrato: € 800,00/mq. comm.li

2) Terreno agricolo di mq. 22.012: € 3,00/mq.

3): Porzione di fabbricato rurale con corte annessa; € 165/mc.

4): Frustoli di terreno in comproprietà adibiti

a corte ed ex tratto di strada: a forfait € 10.000,00

Valutazione del lago

La valutazione del lago in questione sarà eseguita secondo il valore di ricostruzione debitamente aggiornato sulla base di appositi coefficienti che tengono conto dell'età del lago, della sua funzionalità e stato di conservazione, caratteristiche del bacino imbrifero, ecc.

Spese di ricostruzione:

- scavo del terreno (macchina+operatore): ore 40 x € 130,00 = € 5.200,00
- riporto di terreno: mc. 2.500 x € 9,00 = € 22.500,00
- spese tecniche ed imprevisti: 15% dei costi = € 4.155,00

Totale costo di costruzione = € 31.855,00

Coefficienti di valutazione/svalutazione

Si ritiene che al valore come sopra determinato vadano applicati degli appositi coefficienti che tengano conto di specifici parametri di valutazione/svalutazione del bene come di seguito indicati:

- età del lago, funzionalità e stato di conservazione, caratteristiche del bacino imbrifero, e cioè della capacità del lago di riempirsi a seguito di periodi di secca, tenuto conto che il fosso di alimentazione non ha caratteristiche di vena ma solamente di scolo delle acque meteoriche dei terreni confinanti e che pertanto, data la scarsità delle precipitazioni di questi ultimi 5-10 anni e la futura tendenza del clima ad essere sempre più siccitoso, la possibilità di riempimento del lago fino alla portata massima, nell'arco dell'anno, appare sempre più difficoltosa; deprezzamento del 50% del valore;
- valore del terreno di riporto per contenimento ed argini del lago: il

valore della superficie ricoperta da tale terreno, anche se non ad uso agricolo, va comunque considerato tale in quanto parte integrante e sostanziale del bacino: rivalutazione del 30%

In base a quanto sopra, il sottoscritto CTU ritiene che al valore di ricostruzione del lago come sopra determinato, debba essere applicato un coefficiente di svalutazione/deprezzamento pari al 20%, e pertanto si avrà:

$$€ 31.855,00 - (€ 31.855,00 \times 20\%) = \text{Euro } 25.484,00$$

A questo punto, il valore così ottenuto andrà suddiviso tra i vari proprietari del lago che risultano essere tre, con presenza di ulteriore servitù di presa d'acqua a favore di altro utilizzatore (sig.), e pertanto il valore della porzione in esame che andrà a costituire il lotto di vendita sarà pari a:

$$€ 25.484,00 / 3 = \underline{\underline{€ 8.494,67}}$$

Determinazione dei valori dei singoli lotti

LOTTO 1) Unità immobiliari comprese nel fabbricato urbano sito in
Corinaldo, via n°.....;

- Appartamento p. terra:

$$\text{mq. } 124,71 \times € 1.600,00/\text{mq.} = \text{Euro } 199.536,00$$

- Locali abitativi al piano seminterrato:

$$\text{mq. } 63,64 \times € 1.200,00/\text{mq.} = \text{Euro } 76.368,00$$

- Locali soffitta al piano sottotetto:

$$\text{mq. } 58,26 \times € 500,00/\text{mq.} = \text{Euro } 29.130,00$$

- Autorimessa al piano interrato:

$$\text{mq. } 53,28 \times € 800,00/\text{mq.} = \text{Euro } 42.624,00$$

Totale lotto 1 = Euro 347.658,00

LOTTO 2) Terreno agricolo:

mq. 22.012 x € 3,00/mq. = Euro 66.036,00

Frustoli di terreno in comproprietà adibiti

a corte ed ex tratto di strada:

a forfait = Euro 10.000,00

Totale lotto 2 = Euro 76.036,00

LOTTO 3) Porzione di fabbricato rurale con corte annessa:

mc. 230 x € 165/mc. = Euro 37.950,00

Totale lotto 3 = Euro 37.950,00

LOTTO 4) Lago artificiale: = Euro 8.494,67

Totale lotto 4 = Euro 8.494,67

Determinazione valori nuda proprietà e quota parte

Sulla base delle intestazioni dei beni oggetto di esecuzione, il sottoscritto precisa che su tutti i cespiti grava il diritto di usufrutto a favore della Sig. (madre del) per la quota di 500/1000, ed inoltre che i beni costituenti parte del lotto 2 e di tutto il lotto 4 sono posseduti dai Sigg. in quota parte indivisa di $\frac{1}{2}$ con i Sigg.

Risulta pertanto indispensabile procedere prima all'aggiornamento dei valori dei beni gravati da usufrutto, detraendo dagli importi stimati in piena proprietà quelli del diritto di usufrutto, e successivamente determinare la quota parte di valore spettante ai cespiti in comproprietà (parte del lotto 2 e tutto il lotto 4) pari ad $\frac{1}{2}$.

Per ricavare il valore del diritto di usufrutto gravante sui cespiti, si dovrà moltiplicare il valore dei singoli lotti (piena proprietà) per l'apposito coefficiente di riduzione dipendente dall'età dell'usufruttuario che nel caso in specie, essendo la Sig. di età pari ad anni 88, risulta essere pari al 3,75% e per il saggio di interesse legale attuale del 3%. Ottenuto tale valore, lo si divide per due e lo si detrae da quello stimato (piena proprietà) al fine di determinare il valore effettivo in proprietà.

Lotto 1:

- Valore stimato lotto 1: € 347.658,00
- Valore usufrutto: $€ 347.658,00 \times 3,75 \times 3\% = € 39.111,53/2 = € 19.555,77$
- Valore effettivo: $€ 347.658,00 - 19.555,77 = € 328.102,23$

Lotto 2:

Terreno Agricolo:

- Valore stimato: € 66.036,00
- Valore usufrutto: $€ 66.036,00 \times 3,75 \times 3\% = € 7.429,05/2 = € 3.714,53$
- Valore effettivo: $€ 66.036,00 - 3.714,53 = € 62.321,47$

Frustoli di terreno in comproprietà:

- Valore stimato: € 10.000,00
- Valore usufrutto: $€ 10.000,00 \times 3,75 \times 3\% = € 1.125,00$
- Valore effettivo: $€ 10.000,00 - 1.125,00 = € 8.875,00$
- Calcolo quota parte: $€ 8.875,00/2 = € 4.437,50$

Totale valore lotto 2: € 66.758,97

Lotto 3:

- Valore stimato lotto 3: € 37.950,00
- Valore usufrutto: $€ 37.950,00 \times 3,75 \times 3\% = € 4.269,38/2 = € 2.134,69$

- Valore effettivo: € 37.950,00 – 2.134,69 = € 35.815,31

Lotto 4:

- Valore stimato lotto 4: € 8.494,67

- Valore usufrutto: € 8.494,67 x 3,75 x 3% = € 955,65/2 = € 477,83

- Valore effettivo: € 8.494,67 – 477,83 = € 8.016,84

- Calcolo quota parte: € 8.016,84/2 = € 4.008,42

Giudizio di commerciabilità dei beni.

I beni immobili sopraccitati costituenti i lotti di vendita, appaiono di buona commerciabilità e non dovrebbero sussistere particolari difficoltà di alienazione.

CONCLUSIONI

In riferimento ai quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice Delegato, gli stessi trovano risposta nei relativi punti precedentemente trattati.

In riferimento alla divisibilità degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, il sottoscritto CTU Geom. Giovannini Claudio, ha ritenuto che gli stessi possano essere comodamente suddivisi in singoli lotti e vendibili autonomamente. La loro composizione e descrizione è offerta in narrativa.

Per quanto concerne la determinazione dei rispettivi valori, il sottoscritto CTU ha valutato gli stessi come di seguito indicato:

LOTTO 1): Unità immobiliare abitativa costituita da piano terra, piano seminterrato e locali soffitta, con annessa autorimessa pertinenziale al piano interrato: **Euro 328.102,23 (diconsi euro trecentoventottomilacentodue/23).**

LOTTO 2): Terreno agricolo in proprietà di mq. 22.012, con frustoli di terreno in comproprietà con i Sigg. Xxxxxx, adibiti a corte

comune ed ex tratto di strada: **Euro 66.758,97** (diconsi euro sessantaseimilasettecentocinquantotto/97).

LOTTO 3): Porzione di fabbricato rurale con corte annessa: **Euro 35.815,31** (diconsi euro trentacinquemilaottocentoquindici/31).

LOTTO 4): Porzione di lago collinare artificiale: **Euro 4.008,42** (diconsi euro quattromilaotto/42).

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Senigallia, 29/10/2008

Il C.T.U.

Geom. Giovannini Claudio