

TRIBUNALE DI PESARO

TIPO PROCEDIMENTO: Esecuzione Immobiliare

NUMERO R.G.: 63/2023

GIUDICE RELATORE: Dott. Emanuele Mosci

PROMOSSA DA:

*** OMISSIS ***

contro

*** OMISSIS ***

Consulenza tecnica d'Ufficio

Esecuzione Immobiliare

Redatta da: Geom. Bertozzini Lorenzo, Viale Della Vittoria 88, 61121 Pesaro PU,

c.f. BRTLNZ83S02G479N - p.i. 02248990414

tel 0721 589081 – cell 393 9097499

email geom.bertozzini@gmail.com

PEC lorenzo.bertozzini@pecgeometripu.it

Pesaro, 22.11.2023

Il CTU

Geom. Bertozzini Lorenzo

SOMMARIO

- CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE	pag.3
- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag.4
- INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI	pag.4
- DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI	pag.5
Assoggettabilità IVA	pag.6
- TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI	pag.7
Difformità edilizie	pag.7
Difformità catastali	pag.7
Costi per la regolarizzazione Urbanistica/Catastale	pag.8
- PROVENIENZA DEI BENI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	pag.8
- STATO DI POSSESSO DEI BENI, VINCOLI, ONERI E CRITICITA'	pag.10
- STIMA COMMERCIALE DEI BENI	pag.12

TRIBUNALE DI PESARO

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Bertozzini con studio in Pesaro, Viale Della Vittoria n.88 (tel 0721-589081), iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Pesaro e Urbino al n° 1843, in espletamento dell'incarico ricevuto in data 09.06.2023 dall' ill.mo Giudice del Tribunale di Pesaro – Dott. Emanuele Mosci, previo esame dei luoghi e dopo aver effettuato tutti gli accertamenti di rito, ho redatto il presente ELABORATO PERITALE.

ELABORATO PERITALE

CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE

In merito alla completezza della documentazione di cui all'art.567 secondo comma c.p.c. si precisa che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione tratta l'intero compendio immobiliare di cui all'esecuzione immobiliare in oggetto;
- la certificazione notarile risale, per gli immobili pignorati, sino ad atti derivativi od originari antecedenti il ventennio dalla trascrizione del pignoramento;
- I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile; in merito ai dati catastali storici si segnala che la prima costruzione degli immobili risale agli anni 1971-1972 (antecedenti il ventennio) e l'immobile è stato catastalmente costituito il 25.10.1996 per poi essere frazionato il 13.06.2022; la certificazione notarile agli atti, pur trattando i trasferimenti immobiliari sia del fabbricato che del terreno su cui fu edificato l'immobile, non ne cita i precedenti dati catastali.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 17/07/2023, di concerto con il custode nominato, mi recavo presso gli immobili oggetto della presente perizia siti in loc. Rosciano, Comune di Fano, Via Flaminia n.59 per l'identificazione degli occupanti dei beni di causa constatando che gli stessi risultano in gran parte utilizzati ed occupati da attività produttive.

Procedevo in seguito a richiedere ed effettuare l'accesso agli atti catastali ed urbanistici presso gli enti preposti. **(vedi allegati n°3-4).**

Nei giorni 06.09.2023 e 20.09.2023, previo avviso via Pec alle parti, mi recavo presso gli immobili di causa accompagnato da collaboratori del sottoscritto per procedere al rilievo planimetrico interno ed esterno dei beni di causa, anche con l'ausilio di strumentazione elettro-ottica "stazione totale". Procedevo inoltre ad esaustive ricognizioni fotografiche degli immobili il tutto come da verbali allegati **(vedi allegato n.1).**

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni trattati nella presente perizia sono ubicati nel comune di Fano, loc. Rosciano, Via Flaminia civ.59, in una zona parzialmente edificata situata a ridosso Strada Statale Flaminia.

Trattasi di un terreno seminativo arboreo di mq 100 censito al C.T. del Comune di Fano, Foglio n.62, mappale 269 oltre a fabbricato di categoria D/8 censito al N.C.E.U. al Foglio 62, mappale 565, sub.1.

Si tratta di un capannone artigianale costruito nel 1971 e composto da n.4 arcate oltre a porzione ad uso uffici/esposizione e scoperto circostante.

Il terreno seminativo arboreo ricade in parte in area E1 – Zone agricole ed in parte in area V1 - Fasce di rispetto stradale. Art. 78 del PRG vigente.

Il fabbricato artigianale ricade in AREA D1 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti- del PRG vigente.

Ai fini della vendita si propone la formazione di un unico lotto come di seguito individuato:

LOTTO UNICO

- **Proprietà 1/1 di terreno in Comune di FANO, Foglio 62, particella 269, qualità seminativo arboreo, classe 3, Superficie 100mq.**
- **Proprietà 1/1 di fabbricato in Comune di FANO, Foglio 62, Particella 565, Subalterno 1, Categoria D/8, Rendita € 7.953,44, sito in loc. Rosciano, FANO (PU), Via Flaminia n.59.**

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

In merito alla particella catastale censita al catasto terreni al F.62, mappale 269, già in parte trattata, si specifica che, dopo aver eseguito un rilievo con la strumentazione elettro-ottica ed una sovrapposizione grafica con la mappa catastale, seppur la procedura utilizzata non equivale ad un vero e proprio “ripristino di confine catastale”, si evidenzia che la stessa è riconducibile ad una striscia di terreno che rientra approssimativamente nella sede stradale di Strada Comunale degli Astienti Antica ubicata lungo il lato sud-ovest della particella del capannone artigianale.

In merito alle prescrizioni di PRG per detta particella si faccia riferimento al CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato dal Comune di Fano (vedi **allegato n.9**).

Per quanto riguarda l’immobile artigianale censito al F.62, mappale 565, sub.1, si rappresenta che lo stesso presenta accesso dalla Strada Comunale degli Astienti Antica in corrispondenza dell’incrocio con la Strada Statale Flaminia ed è stato realizzato negli anni 1971-1972 con struttura portante intelaiata in cemento armato, copertura in volte di laterocemento con tiranti in acciaio per le quattro arcate, mentre copertura piana in laterocemento per la porzione fronte strada adibita ad uffici ed esposizione; i tamponamenti esterni sono in forati di laterizio intonacati e tinteggiati, le tramezzature interne sono realizzate in parte con forati di laterizio, in parte in cartongesso ed in parte con strutture metalliche e vetro. Gli infissi esterni sono principalmente in ferro per la porzione adibita a laboratorio ed in alluminio per la zona esposizione/uffici fronte strada.

Per quanto riguarda le pavimentazioni interne si riscontra la presenza di grès porcellanato nella zona esposizione/uffici, mentre nei laboratori si riscontrano massetto industriale o mattonelle in grès di colore rosso di piccolo formato.

L’immobile in questione presenta anche un portico/tettoia sul fianco sud-ovest realizzato con pilastri in c.a. e copertura con travi prefabbricate in c.a. e onduline in parte in eternit ed in parte in plastica trasparente; la corte esterna che circonda l’immobile risulta in parte pavimentata/asfaltata ed in parte “a verde” ed è principalmente utilizzata per il passaggio ed il parcheggio dei mezzi.

Il lotto è quasi totalmente recintato con muretti di c.a. in parte integrati con rete metallica a maglie posta sulla testa del muro.

In merito agli impianti tecnologici si rappresenta che lo stabile è fornito delle seguenti dotazioni:

- smaltimento acque nere
- smaltimento acque meteoriche

- impianto elettrico
- impianto idrico
- impianto termico/climatizzazione (con impianto aria/aria con pompa di calore e terminali “split”) limitatamente alla zona adibita ad uffici e esposizione.

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici presenti che risultano in ogni caso di remota realizzazione.

Internamente le quattro arcate di capannone si presentano in uno stato manutentivo scadente, con visibili segni di infiltrazioni d’alta dalla copertura e di umidità di risalita nelle murature perimetrali.

La zona adibita ad esposizione/uffici presenta uno stato manutentivo discreto seppur, anch’essa presenti alcuni segni di infiltrazione dalla soprastante copertura piana.

Si rappresenta inoltre che l’immobile si sviluppa interamente al piano terra oltre ad alcune porzioni soppalcate, e che il lastrico solare soprastante il fabbricato, per l’intera estensione dello stesso, risulta essere censito con altro subalterno e non oggetto della presente procedura.

CONFINI

Pubbliche vie quali Strada Statale Flaminia e Strada Comunale degli Astienti Antica oltre a u.i., fabbricati e terreni intestati a:

*** OMISSIS ***

*** OMISSIS ***

*** OMISSIS ***

*** OMISSIS ***

VINCOLI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI - STORICO CULTURALI

- Zone archeologiche e strade consolari – ART.20 – Tutela integrale e Tutela specifica
- ALTA PERCETTIVITÀ VISIVA – PPAR – art.23

ASSOGGETTABILITÀ I.V.A.

In merito all’assoggettabilità IVA nell’ambito del trasferimento immobiliare, la norma in vigore prevede che la cessione del fabbricato strumentale “per natura” (capannone) da parte di un soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore si considera esente IVA ai sensi dell’art. 10 n. 8-ter del DPR 633/1972; è comunque possibile, per il cedente, optare per l’imponibilità IVA esprimendo tale volontà nell’atto.

TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Fano si evince che, per i beni di causa, sono stati rilasciati i seguenti **TITOLI ABILITATIVI**:

- LICENZA n.902 del 05.06.1971
- CONCESSIONE EDILIZIA 2192 del 02.08.1984
- CONCESSIONE EDILIZIA 4808 del 19.12.1984
- ART.26 N.2344 DEL 24.04.1995
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 641 del 11.08.1995.

N.B.: Dalle ricerche eseguite NON è emerso il certificato di AGIBILITA' dell'immobile.

DIFFORMITA' EDILIZIE

Dall'esame dei luoghi sono emerse alcune differenze rispetto allo stato autorizzato, parte delle quali possono essere considerate "Tolleranze Costruttive" così come definite dall'art.34-bis del DPR 380/01, altre sono tuttavia qualificabili come difformità edilizie e sono graficamente rappresentate nell'elaborato allegato alla presente (**vedi allegato n.5**). Tali difformità risultano in parte regolarizzabili ai sensi dell'art.37 DPR 380/01 ed in parte non regolarizzabili; a tal riguardo si renderanno necessarie opere interne/ripristini per l'adeguamento normativo.

Le difformità rilevate riguardano modifiche interne, prospettiche e volumetriche (in riduzione).

Le opere di adeguamento riguardano il ripristino di collegamenti interni tra le varie arcate, la rimozione di soppalchi realizzati con strutture precarie in difformità rispetto alle normative di settore nonché la modifica ad alcuni infissi per la trasformazione da vetrate fisse a finestre apribili per adeguare/ripristinare i rapporti aeroilluminanti minimi/preesistenti nei vari ambienti oltre al ripristino dell'anti bagno nella zona mostra.

Le difformità possono essere regolarizzate mediante pratica edilizia in sanatoria oltre a lavori di adeguamento alle normative di settore che dovranno comunque rispondere alle prescrizioni di legge in funzione del tipo di attività che vi sarà insediata.

Si sottolinea inoltre che NON è stato possibile reperire l'agibilità dell'immobile.

DIFFORMITA' CATASTALI

Riscontrate difformità catastali relative alla rappresentazione grafica del fabbricato

artigianale; la difformità è regolarizzabile.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA e CATASTALE

- Pratica edilizia in Sanatoria con progetto opere di adeguamento	€ 8.000,00
- Direzione lavori delle opere di adeguamento	€ 4.000,00
- Sanzioni amministrative	€ 1.000,00
- Lavori di adeguamento (importo presunto)***	€ 20.000,00
- Pratiche catastali	€ 2.000,00
- Spese di studio	€ 2.100,00
- <u>Diritti, bolli e spese accessorie</u>	<u>€ 400,00</u>
TOTALE	€ 37.500,00

Si allega alla presente la documentazione urbanistica estratta dall'archivio del Comune di Fano (vedi **allegato n.4**) e la documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate di Pesaro-Urbino (vedi **allegato n.3**).

*** L'importo dei lavori di adeguamento normativo viene stabilito in maniera presunta in quanto le opere necessarie saranno dettate dal tipo di attività da insediare; pertanto, tale importo potrà variare in funzione di quanto prescritto dalle normative di settore che regolano l'attività produttiva ospitata.

Le opere di adeguamento dovranno essere progettate in accordo con la normativa comunale e con il nullaosta degli enti preposti ai necessari atti autorizzativi.

Per ovvie difficoltà di valutazione non è possibile determinare quanto necessario per conseguire l'agibilità del fabbricato la cui mancanza, tuttavia, sarà presa in considerazione per la determinazione del valore di stima finale.

PROVENIENZA DEI BENI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

PROVENIENZA

In merito agli immobili oggetto di causa si rappresenta che gli stessi provengono in forza di Atto del 18/04/2008, Pubblico ufficiale NOTAIO DE MARTINO, Sede FANO (PU), Repertorio n. 2873 - UU Sede FANO (PU), Registrazione n. 3620, registrato in data 29/04/2008 - VERBALE DI ASSEMBELA, Voltura n. 4592.1/2008 - Pratica n. PS0085844 in atti dal 23/05/2008 (vedi **allegato n.6**):

I beni risultano di proprietà di:

*** OMISSIS *** (vedi allegato n.8).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI RELATIVE ALL'ULTIMO VENTENNIO

F.62, mappale 269 (terreno):

1. TRASCRIZIONE del 30/06/2007 - Registro Particolare 5839 Registro Generale 10838
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 88/442 del 19/03/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. ISCRIZIONE del 01/02/2008 - Registro Particolare 366 Registro Generale 1849
Pubblico ufficiale DE MARTINO ALBERTO Repertorio 104862/27501 del 22/01/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2376 del 28/11/2012 (MODIFICA DELLA DURATA DI MUTUO FONDIARIO)
2. Annotazione n. 2183 del 24/10/2013 (PROROGA DURATA)
3. Annotazione n. 1962 del 31/07/2017 (MODIFICA CONDIZIONI MUTUO)

3. TRASCRIZIONE del 30/04/2008 - Registro Particolare 3633 Registro Generale 6615
Pubblico ufficiale DE MARTINO ALFREDO Repertorio 2873/2084 del 18/04/2008
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

4. TRASCRIZIONE del 25/07/2017 - Registro Particolare 5265 Registro Generale 8653
Pubblico ufficiale NARDI DARIO Repertorio 46690/23390 del 24/07/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

5. TRASCRIZIONE del 01/06/2023 - Registro Particolare 4733 Registro Generale 6603
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 643 del 21/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

F.62, mappale 565 (intero immobile artigianale prima del frazionamento):

1. TRASCRIZIONE del 30/06/2007 - Registro Particolare 5839 Registro Generale 10838
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 88/442 del 19/03/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. ISCRIZIONE del 01/02/2008 - Registro Particolare 366 Registro Generale 1849
Pubblico ufficiale DE MARTINO ALBERTO Repertorio 104862/27501 del 22/01/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2376 del 28/11/2012 (MODIFICA DELLA DURATA DI MUTUO FONDIARIO)
2. Annotazione n. 2183 del 24/10/2013 (PROROGA DURATA)
3. Annotazione n. 1962 del 31/07/2017 (MODIFICA CONDIZIONI MUTUO)

3. TRASCRIZIONE del 30/04/2008 - Registro Particolare 3633 Registro Generale 6615
Pubblico ufficiale DE MARTINO ALFREDO Repertorio 2873/2084 del 18/04/2008
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

4. TRASCRIZIONE del 25/07/2017 - Registro Particolare 5265 Registro Generale 8653
Pubblico ufficiale NARDI DARIO Repertorio 46690/23390 del 24/07/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

F.62, mappale 565 Sub.1 (porzione di immobile artigianale oggetto della procedura):

1. ISCRIZIONE del 21/02/2023 - Registro Particolare 268 Registro Generale 1965
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1538/8223 del
20/02/2023
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO

2. TRASCRIZIONE del 01/06/2023 - Registro Particolare 4733 Registro Generale 6603
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 643 del 21/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Le ispezioni ipotecarie sono allegate al presente elaborato **(vedi allegato n.7)**.

STATO DI POSSESSO DEI BENI, VINCOLI, ONERI E CRITICITA'

Stato di possesso alla data del sopralluogo: OCCUPATO DA LOCATARI CON N.3
DISTINTI CONTRATTI D'AFFITTO REGISTRATI **(vedi allegato n.10)**:

- PRIMA ARCATA (LATO Via Flaminia) E ZONA ESPOSIZIONE/UFFICI:

Contratto d'affitto stipulato in data 01.09.1993, successivamente rinnovato e volturato, scadenza in data 28.02.2025 importo canone annuo pari a € 23.160,00 – Locatario *** OMISSIS *** (le informazioni sull'importo attuale e la scadenza mi sono state fornite direttamente dal locatario).

- TERZA ARCATA

Contratto d'affitto stipulato in data 01.10.2021, scadenza in data 30.09.2027 importo canone annuo pari a € 16.800,00 - Locatario *** OMISSIS ***

- QUARTA ARCATA (parte di estensione mq 350)

Contratto d'affitto stipulato in data 01.04.2020, scadenza in data 31.03.2026 importo canone annuo pari a € 4.200,00 - Locatario *** OMISSIS ***

Censo, livello uso civico: NO

Millesimi condominiali = /

Spese condominiali ordinarie annuali = /

Spese condominiali ordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni = /

Spese condominiali straordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni = /

Nessuno dei beni di causa risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

CRITICITA' RILEVATE:

- Dalle ricerche e verifiche condotte, non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità del fabbricato oggetto della procedura del quale, come riferitomi dagli uffici preposti dell'amministrazione comunale, non vi è traccia.
- Dalla data del 13.06.2022, il capannone è stato catastalmente frazionato in n.2 subalterni:
 - sub.1 comprendente l'intero laboratorio artigianale con lo scoperto perimetrale e il portico, il tutto come da oggetto della presente procedura;
 - sub.2, comprendente il lastrico solare dell'intero capannone, che tuttavia non è oggetto della presente procedura.

Tali risultanze catastali sono già state comunicate al Tribunale con Istanza generica del 24.07.2023.

STIMA COMMERCIALE DEI BENI

Per determinare il valore di mercato degli immobili in oggetto si procederà con stima sintetica con metodo “comparativo diretto” basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di immobili di questo tipo quindi facilmente comparabili tra loro.

L’analisi del mercato immobiliare nelle zone in cui si trovano gli immobili oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili (comparables) il cui prezzo può essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinarne il più probabile valore di mercato, è stata dal sottoscritto intrapresa attraverso i seguenti canali:

- ✓ Ricerca Web e riviste specialistiche
- ✓ Consultazione Banche Dati – Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate
- ✓ Consultazione Borsino Immobiliare

Per i beni in questione, il valore commerciale di immobili simili per tipologia e caratteristiche nonché ubicazione, considerando uno stato manutentivo generale “normale”, oscilla tra € 185 e € 355 al mq di superficie Lorda.

Nel caso specifico, tenuto conto delle dimensioni dei beni, dello stato di conservazione, l’ubicazione, l’appetibilità e la commerciabilità anche in funzione del grado di indipendenza, il giusto valore di mercato da attribuire è pari ad € 200/mq di sup. commerciale.

Si procede di seguito alla determinazione della Superficie Commerciale e del Valore Commerciale dei beni tenendo conto delle opportune correzioni ed aggiustamenti:

Fano, Foglio 62, Particella 269 (terreno-strada)

RIF.	DESCRIZIONE	SUP. LORDA
Piano strada	Terreno-strada	100 mq

Fano, Foglio 62, Particella 565, Sub. 1 (capannone artigianale)

RIF.	DESCRIZIONE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
Piano terra	Capannone artig.	3.072 mq	1,00	3.072 mq
Piano terra	Portico	423 mq	0,35	148 mq
Piano terra	Scoperto fino a mq 100	100 mq	0,10	10 mq
Piano terra	Scoperto oltre a mq 100	2467 mq	0,02	49 mq
SOMMA SUPERFICIE COMMERCIALE				3.279 mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO**Particella 269 – terreno-strada**

Trattandosi di un terreno agricolo di fatto attualmente inutilizzabile in quanto facente parte della sede stradale, si attribuisce un valore a corpo pari ad **€ 1.000,00**

Particella 565, sub.1 – capannone artigianale

3.279 mq x 200,00 €/mq = € 655.800,00

CORREZIONI ED ADEGUAMENTI:

Decurtamento per vizi occulti 10% = - € 65.580,00

Spese per pratiche amministrative in sanatoria,
opere di ripristino/adequamenti = - € 37.500,00

Arrotondamenti = + € 280,00

TOTALE = € **553.000,00**

STIMA FINALE LOTTO UNICO (F.62, mappale 269 e mappale 565 sub.1) =

= € 1.000,00 + € 553.000,00 = € 554.000,00

(diconsi euro cinquecentocinquantaquattromila/00)

Certo di aver eseguito in modo puntuale ed esaustivo l'incarico affidatogli, il C.T.U. ringrazia della fiducia accordatagli.

Pesaro, 22 novembre 2023

IL C.T.U.

Geom. Lorenzo Bertozzini

ELENCO ALLEGATI

allegato n°1:	Verbali operazioni peritali
allegato n°2:	Documentazione fotografica
allegato n°3:	Documentazione catastale
allegato n°4:	Documentazione urbanistica
allegato n°5:	Planimetria e schema difformità
allegato n°6:	Atto di provenienza
allegato n°7:	Ispezioni ipotecarie
allegato n°8:	Visura Camerale
allegato n°9:	Certificato di Destinazione Urbanistica
allegato n°10:	Copia contratti d'affitto
allegato n°11:	Inoltro elaborato peritale alle parti
allegato n°12:	Elaborato peritale in versione privacy
allegato n°13:	Sintetica descrizione dei lotti di vendita
allegato n°14:	Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei beni periziati
allegato n°15:	Check List