



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

49/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

YODA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Emanuele Mosci

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Dott. Ing. Andrea Lazzari

CF:LZZNDR73D13H294Y

con studio in PESARO (PU) Pesaro

telefono: 0721395849

fax: 0721395849

email: ufficio@studioinglazzari.it

PEC: andrea.lazzari3@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A albergo a PERGOLA via Molino del Signore 18, della superficie commerciale di **3.560,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare oggetto di stima è situato a ridosso della strada provinciale della Valcesano (SP424) in corrispondenza del distributore di carburante EWAPPOINT che si trova all'uscita del centro abitato del Comune di Pergola in direzione Marotta (PU). Più precisamente si trova in un'area agricola a circa 1,5 chilometri in direzione NE dal centro storico della cittadina di Pergola, proprio a ridosso di un'ansa del letto del fiume Cesano. Pergola è un borgo storico tra i più belli d'Italia che si trova nell'entroterra della provincia pesarese, nell'appennino umbro marchigiano, e precisamente nell'alta valle del Cesano a circa 265 metri s.l.m. e a circa 40 chilometri dal mare Adriatico nonchè dalla città balneare di Marotta e dai relativi casello autostradale e stazione ferroviaria. Pergola è un comune di circa 6000 abitanti che vanta oltre 2000 anni di storia dall'epoca dei "bronzi dorati" ai giorni d'oggi. Il paesaggio si apre su uno scenario incantevole tra colline e casolari, distese di vigneti e boschi, chiese e antichi borghi ed in lontananza si staglia l'imponente profilo del monte Catria. Il centro storico è ricco di testimonianze medioevali con costruzioni in pietra, portali a sesto acuto, strette vie e case-torri, a conferma dell'importanza storica della città; non mancano musei e prodotti enogastronomici tipici così come i servizi principali per il cittadino (compreso l'ospedale). Per quanto riguarda il compendio, realizzato nei primi anni '70, trattasi di un fabbricato a destinazione mista e pianta regolare e rettangolare allungata con dimensioni massime pari a m. 52,50 x 25,70 circa e copertura piana; risulta disposto su tre livelli utili di cui due fuori terra e uno seminterrato. Esso si trova sul retro del distributore di carburante di cui sopra che occupa una minima parte del piazzale (sub. 10 non oggetto di stima e di esecuzione) che separa il corpo di fabbrica dalla strada provinciale e che risulta comune anche al servizio di erogazione stesso. Da un punto di vista logistico, la posizione è strategica perchè a due passi dal centro abitato e dalla viabilità principale ma al contempo in mezzo al verde ed in un contesto di tutela paesaggistico-ambientale.

Il piano seminterrato è destinato prevalentemente a laboratori e vani tecnici, esclusivi e comuni, stando a quanto risulta dalle planimetrie catastali (all'urbanistica del Comune di Pergola, infatti, non risulta praticamente nulla), mentre i 2 piani sovrastanti sono destinati ad albergo e ad annesse attività ad esclusione di una porzione del piano terra destinata a negozi (sub. 5 - sempre da quanto si evince esclusivamente dal catasto). La tipologia strutturale del corpo di fabbrica è del tipo intelaiata in c.a. (acronimo di cemento armato) con orizzontamenti in latero-cemento e soletta di completamento gettata in opera. La fondazione è del tipo superficiale a trave rovescia sui tre telai principali in direzione del lato lungo con cordoli di collegamento nella direzione ortogonale a garantire la doppia orditura anche a tale livello. La rampa di scale del nucleo centrale interno e gli aggetti (balconi al piano primo e pensiline al piano sovrastante di copertura) sono realizzati con solette piene in c.a. di spessore circa cm. 15. I tamponamenti perimetrali sono in muratura a due teste priva di intonaco sulla parte esterna e pertanto con i mattoni a vista; completano la superficie delle facciate ampie vetrate con infissi in alluminio e vetro semplice. Questi ultimi al piano primo sono provvisti di avvolgibili in pvc. Le facciate sono interamente a vista essendo chiaramente visibile non solo l'elemento in muratura ma anche il telaio (pilastro e trave) in c.a. che solamente nel lato frontale risulta intonacato e tinteggiato (color ocra). I lati lunghi del corpo di fabbrica (fronte e retro) al piano primo sono caratterizzati ciascuno dalla presenza di n. 8 balconi aggettanti aventi ampiezza per tutta la campata del singolo telaio e parapetto laterale in c.a. di spessore sottile (cm. 10 ca.) e frontale in metallo ad elementi sottili e disegno semplice; completa una pavimentazione all'estradosso in piastrelle in gress o similare di medie o piccole dimensioni originarie dell'epoca di costruzione. Il resto della struttura aggettante è a vista sprovvista di intonaco o rasatura; la tinteggiatura risulta



presente solo sugli elementi del fronte lato strada. Anche nei fianchi (lati corti) risulta al piano primo un balcone ma questa volta presente solo sulla campata centrale e con tipologia del parapetto opposta (in c.a. frontale e in metallo laterale). Tutti i balconi sono protetti da pensilina aggettante al piano superiore (copertura) con struttura in c.a. uguale a quella dei ballatoi sottostanti, ma sprovvisti di elementi metallici e di qualsiasi opera di finitura.

Il piano seminterrato, accessibile mediante le due rampe laterali che conducono allo scoperto comune sul retro (sub. 9), è suddiviso in 4 unità, tre delle quali indipendenti tra loro (sub. 2, 3 e 4) con accesso sul retro e destinati a laboratorio; il quarto è invece una porzione dell'albergo e oltre ad avere accesso dal retro è raggiungibile "sulla carta" anche dal vano scala ed ascensore interni che collegano i vari livelli sovrastanti. Completa il compendio un locale tecnico sul fianco dx (guardando dallo scoperto retro) ad un unico livello fuori terra e in aderenza al corpo principale. Tale corpo accessorio, di altezza circa m. 3, non è stato possibile ispezionarlo all'interno non solo per mancanza delle chiavi ma anche per impossibilità di accesso vista la folta vegetazione e i pericoli che essa può presentare in assenza di manutenzione e presenza diffusa di verde circostante. Per quanto riguarda lo stato dei luoghi nei vani utili dei laboratori al piano seminterrato, come è facilmente visibile dalla documentazione fotografica allegata, esso risulta completamente fatiscente ed abbandonato da tempo. Tale situazione di abbandono ha evidentemente contribuito ad accrescere il degrado e a generare atti di vandalismo più che diffuso anche in virtù della posizione del cespite piuttosto isolata rispetto il centro abitato limitrofo. L'interno è privo di finiture se si esclude la tinteggiatura e una pavimentazione in piastrelle presumibilmente ceramiche di medio formato originaria dell'epoca di costruzione del cespite. In alcuni casi vi è presenza di controsoffittature in cartongesso in pessime condizioni statiche e conservative quando non addirittura divelte. I locali tecnici così come quelli adibiti ai servizi igienici sono in condizioni fatiscenti e in alcuni casi addirittura non accessibili. Lo stato di devastazione diffuso che ha coinvolto anche le vetrate (infrante) in facciata ha reso non semplice il sopralluogo ed in generale rende pericoloso lo stato dei luoghi per la facilità di accesso di persone estranee che facilmente possono subire infortuni. L'impianto elettrico, o meglio ciò che rimane dell'impiantistica (in quanto corpi e linee sono state divelte e in alcuni casi i cavi tranciati) risulta evidentemente non funzionante con un grado di pericolosità che va accertato con personale specializzato in virtù del fatto che si è all'interno di un contesto manutentivo dello stabile pessimo che evidenzia vistosi segnali di infiltrazioni d'acqua dai solai e pareti perimetrali oltre ad uno stato fessurativo delle partizioni divisorie che, sebbene non diffuso, denota una criticità da un punto di vista statico che non può essere trascurata. In generale il sopralluogo si è limitato negli spazi in cui si è potuto accedere in sicurezza anche per la presenza di materiale vario di risulta sparso a terra un po' ovunque ed in maniera caotica. Stesse considerazioni valgono per il vano centrale (sub. 6) che comprende il vano scala e l'ascensore che avrebbero dovuto collegare tale livello a quelli sottostanti. Il condizionale è d'obbligo in quanto l'ascensore non solo non è funzionante ma neppure accessibile ed il vano scala risulta chiuso con una parete in blocchi di muratura e malta cementizia a livello di solaio piano terra. Lo stato di degrado e di fatiscenza si evince chiaramente anche sulla facciata del retro che mostra strutture aggettanti a vista con ammaloramenti diffusi e consistenti del calcestruzzo che sicuramente coinvolgono non solo la parte corticale (copriferro) ma anche quella più interna; anche in questo caso si evidenzia una criticità non solo ai fini della sicurezza strutturale ma anche di quella legata all'incolumità delle persone per il pericolo di crollo dall'alto di porzioni (non solo strutturali) non più coesi al supporto.

Il piano terra risulta anch'esso suddiviso in 4 unità distinte e risulta accessibile dal fronte mediante tre gradini in virtù del dislivello di circa 60 cm con il piazzale antistante; su una piccola porzione nella parte centrale i tre gradini sono sostituiti da una rampa che elimina la barriera architettonica creatasi. Il primo locale che si è ispezionato è adibito a bar, o meglio era adibito a bar in quanto allo stato attuale risulta inutilizzato con utenze staccate; era stato dato in gestione separatamente e risultano agli atti pratiche urbanistiche presentate per consentire l'attività indipendentemente da quelle adiacenti con opere di chiusura di vani finalizzate a creare una delimitazione fisica ed invalicabile che allo stato dei luoghi non sempre però risulta rispettata (alcuni accessi infatti sono percorribili e collegano i vani adiacenti non attinenti l'attività del bar). Il locale principale del bar risulta al momento del sopralluogo dotato di finiture e complementi di arredo attinenti l'attività tra cui in primis il bancone di servizio e gli accessori ad esso relativi; completa il locale un ripostiglio creato all'interno dell'area "ex ristorante" con perlinato in legno e tubolari metallici e un disimpegno sul retro che conduce ai servizi igienici, questi ultimi in stato mediocre di manutenzione e conservazione. Il vano



principale è dotato di controsoffitto in cartongesso ed in generale si presenta in uno stato di manutenzione accettabile con finiture ordinarie e caratterizzanti la destinazione particolare d'uso; le vetrate sul fronte sono sprovviste di elementi oscuranti se si escludono le tende esterne a capottina apribili a soffietto. L'attività di ispezione è proseguita nei locali adiacenti al bar destinati ad albergo che risultano in realtà utilizzati come centro di prima accoglienza di extracomunitari temporaneamente presenti sul territorio nazionale in convenzione con l'UTG - Prefettura di Pesaro. Dall'ingresso sulla parte centrale del fronte si raggiunge il vano scala, che conduce di fatto al solo piano superiore (perchè l'accesso al piano inferiore è precluso da parete muraria priva di intonaco), e da lì al disimpegno interno dal quale è possibile raggiungere un paio di camere, un vano adibito a magazzino, uno a dispensa, uno a cucina ed infine uno ampio a ristorante. Per quanto riguarda quest'ultimo locale si è riscontrato che esso in realtà risulta suddiviso in due vani, uno destinato a refettorio ed uno a dormitorio comune con divisori lignei leggeri e provvisori, brandine ed armadietti sparsi e diffusi in maniera alquanto caotica. Da quanto si è potuto constatare durante la rapida ispezione ed il rilievo metrico di quanto è stato possibile espletare (relativo in ogni caso alla stragrande maggioranza dei vani) i locali risultano in condizioni igienico sanitarie carenti così come inadeguate risultano essere quelle di sicurezza legate alla prevenzione incendi anche in virtù del numero degli occupanti rilevato all'interno dello stabile. Le finiture dei vani sono minimali con pavimentazioni per lo più ceramiche di medio-piccolo formato; le pareti, così come i soffitti, risultano intonacati e tinteggiati di bianco; i locali destinati a servizi igienici e a cucina-dispensa risultano anche rivestiti con piastrelle similari in ceramica per un'altezza di circa m. 2. gli infissi interni, ove presenti, sono in legno tamburato o similare. I WC dotati di sanitari economici in ceramica e complementi in PVC (copritazza, ecc...) nonchè accessori minimali risultano in pessime condizioni di pulizia e manutenzione. Evidenti e vistosi sono i segnali di infiltrazione dal solaio soprastante con deterioramento dell'intonaco e consequenziale ammaloramento di parti della struttura del solaio stesso anche solo interessante la parte corticale. Tali infiltrazioni, trascurate nel tempo, generano inevitabilmente segnali di muffa, efflorescenze saline, gocciolamenti e ossidazioni dell'armatura interna al solaio che contribuiscono nel tempo ad arrecare danni alla struttura sempre più significativi. Completa il piano terra l'ispezione al sub. 5 che in realtà risulta suddiviso in due unità distinte una delle quali ha occupato una porzione del sub. 6 (vedi rilievo) - nello specifico parte del disimpegno sul retro e le due stanze ("camere" su planimetria catastale) - mediante apertura e chiusura di vani non autorizzata. Lo stato delle due unità è in condizioni manutentive pessime. Trattasi in entrambi i casi di locali inutilizzati e apparentemente preclusi agli extracomunitari (le chiavi erano in possesso della proprietà esecutata); sono oggi un mero deposito e sbroglio di materiale di risulta di vario tipo. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati e la pavimentazione in piastrelle ceramiche originarie dell'epoca di costruzione. Le vetrate perimetrali sono dotate di tende scorrevoli in pvc del tipo "alla veneziana". Anche in tali ambienti l'abbandono e l'incuria da tempo hanno comportato fatiscenza e degrado; a ciò si aggiungono anche in questo contesto evidenti segnali di infiltrazione insoffitti e pareti, queste ultime in taluni casi anche viziate da fessure oblique e verticali alcune delle quali significative in larghezza e lunghezza. Sul soffitto sono presenti plafoniere e canalizzazioni impiantistiche a vista (elettriche e ricircolo aria) il più delle volte interrotte e/o divelte. Anche in questo caso il materiale presente è accatastato senza ordine e criterio ed è da considerarsi da scaricare e pertanto di valore economico pressochè nullo.

Per quanto riguarda il piano primo, accessibile mediante il vano scala centrale, con gradini in marmo e parapetto in metallo con profilo leggero che riprende quello dei balconi esterni, si riscontra che esso è destinato a camere dell'albergo con relativi servizi ed è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale ma è suddiviso in due porzioni: le camere che affacciano sul retro sono effettivamente utilizzate dagli extracomunitari, mentre quelle che affacciano sul fronte e sui fianchi sono inutilizzate (o così appaiono) e la zona è preclusa da infisso chiuso a chiave (quest'ultima consegnataci dalla parte esecutata). La porzione destinata all'accoglienza comprende tutto il disimpegno retro e le n. 16 camere che affacciano su tale prospetto comprensive di relativi balconi; comprende anche due servizi igienici collettivi utilizzati a lavanderia comune. Le camere sono dotate di servizio igienico interno esclusivo. Per quanto mi è stato possibile visionare (per motivi di privacy e di igiene, l'ispezione è avvenuta solamente in un paio di camere con rilievo delle stesse completo ma rapido) l'interno dei locali è occupato da persone su letti e/o brandine e da un arredo minimale presente pure sui balconi. Le porte sono in legno del tipo tamburato e la pavimentazione in piastrelle ceramiche di medio-piccolo formato originarie dell'epoca di costruzione. Lo stato di manutenzione di



tali finiture è scarso con segnali di infiltrazioni di acqua, fessure e ragnatele diffusi. La zona sul fronte, apparentemente interdetta alle persone, si mostra con evidenti segnali di abbandono ed inutilizzo che hanno determinato con il tempo degrado e fatiscenza. Le varie stanze, queste invece tutte ispezionate e rilevate, contengono un arredo minimale in pessimo stato conservativo così come lo sono i servizi igienici ed i corpi impiantistici visibili (pompa di calore/cond. e corpi illuminanti a soffitto). I bagni sono dotati di rivestimento simile al pavimento e di sanitari in ceramica di tipo economico con copritazza ed accessori in plastica. La zona "preclusa" comprende anche le camere sui fianchi, il locale tecnico e n. 3 vani a deposito; anche in questo caso diffusi sono i segnali di degrado ed ammaloramento di soffitti e pareti dovuti ad infiltrazioni e all'abbandono in genere.

Completa un accessorio precario in legno al piano terra in aderenza al fianco Sx utilizzato a deposito e non legittimato oltre allo scoperto perimetrale, prevalentemente in battuto di cemento e per la restante parte a verde, che sul fronte raggiunge il confine con la strada provinciale.

Per quanto riguarda, infine, gli impianti, sulla base della documentazione che mi hanno consegnato sia l'ufficio tecnico del Comune di Pergola sia la stessa parte eseguita, su mia esplicita richiesta, si evince quanto segue.

Le dichiarazioni di conformità ricevute riguardano solo il sub. 6 (Albergo) e sono relative alla SCA del 2018.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico tali dichiarazioni risalgono al 1993 con una integrazione del 2016 relativa ad un controllo nella zona cucina: trattasi in questo caso di impianto alimentato da 220/380 V - 50 Hz trifase con potenza massima 3 kW.

Per quanto riguarda l'impianto di depurazione ad ossidazione totale delle acque reflue del 1997 non risulta alcuna documentazione attestante controlli periodici sulle caratteristiche idrauliche e biologiche del liquame da trattare nè registri di eventuali manutenzioni. per quanto riguarda l'ascensore, trattasi di piattaforma elevatrice MBB matr. 3817/12 di portata max 300 Kg con azionamento elettrico installata nel 2013; risultano due regolari controlli manutentivi nel 2015 e nel 2017, poi più nulla.

Per quanto riguarda l'impianto termo-idraulico stando alla documentazione ricevuta, si evince che la CT è alimentata a GPL mediante serbatoio fisso interrato; l'impianto è generato da n. 3 gruppi termici installati nel 22/09/2015 della ditta BUDERUS mod. GB162-50/65IT (n. 2 potenza termica nominale 109,5 kW e n. 1 pot. term. nom. 47,50 kW) che consentono il riscaldamento e l'ACS ai piani terra e primo dell'albergo; le camere vengono riscaldate con ventilconvettori pensili. Le ultime dichiarazioni di conformità e/o di manutenzione e controllo risalgono al 2017.

in data 23/03/2016 risulta agli atti dichiarazione da parte dell'amministratore unico della ditta eseguita di riduzione della capacità ricettiva dell'albergo (motel "Le Sorgenti") a 25 posti letto.

Per quanto riguarda la prevenzione incendi trattasi in generale di attività alberghiera con centrale termica e deposito di GPL in serbatoio fisso. Allo stato attuale l'assoggettabilità delle strutture ricettive al controllo dei VV.F. è dettata dal DPR 151/2011; in particolare l'allegato I le ricomprende nel punto 66 (ex 84 del vecchio DM 16/02/82) classificandole in base alla capacità ricettiva. Al di sotto dei 25 posti letto l'attività non risulta soggetta al controllo dei VV.F.; al di sopra vi è l'obbligo di presentazione preliminare della SCIA per poter esercitare l'attività. Per quanto riguarda gli impianti per la produzione di calore si tratta di attività 74 del DPR 151/2011 (ex 91 del vecchio DM 16/02/1982) essi sono soggetti al controllo dei VV.F. se la potenzialità del generatore risulta superiore a 116 kW. Nel merito infine dei depositi di gas infiammabili i serbatoi fissi si tratta di attività 4 del DPR 151/2011. In quest'ultimo caso risulta agli atti del comando VV.F. la SCIA pervenuta in data 12/12/2018 (prot. 17281) in merito all'attività 4.3.A (depositi di GPL in serbatoi fissi di capacità compresa da 0,3 a 5 mc) con relativa visita tecnica di controllo con esito positivo (pratica 29956) che obbliga il titolare a richiedere il rinnovo periodico di conformità antincendio entro e non oltre il 12/12/2023.

Allo stato fatiscente dei luoghi e di gran parte degli impianti si aggiunge anche la mancanza di documentazione atta a certificare la regolare e costante manutenzione ad oggi di quelli almeno funzionanti; viene meno per il sottoscritto verificarne la conformità che in prima analisi si ritiene non soddisfatta.

La presenza di partizioni interne in semplice perlinato di legno e tubolari in acciaio oltre all'assenza visiva di una adeguata cartellonistica e segnaletica di sicurezza e di evacuazione oltre a



quanto appena sopra comporta il non pieno soddisfacimento di quanto prescritto al titolo III dell'allegato alla regola tecnica di prevenzione incendi per la costruzione e l'esercizio delle attività ricettive turistico-alberghiere (testo coordinato DM 09/04/1994 e 14/07/2015) recante "disposizioni relative alle attività ricettive con capacità non superiore a 25 posti".

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 464 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 309 mq, rendita 686,21 Euro, indirizzo catastale: via Molino del Signore snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: SUB. 3 E SUB. 9
- foglio 48 particella 464 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 310 mq, rendita 688,44 Euro, indirizzo catastale: via Molino del Signore snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: SUB. 2, SUB. 6 E SUB. 9
- foglio 48 particella 464 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 407 mq, rendita 903,85 Euro, indirizzo catastale: via Molino del Signore snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: SUB. 6, SUB. 8 E SUB. 9
- foglio 48 particella 464 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 250 mq, rendita 1.704,31 Euro, indirizzo catastale: Via Molino del Signore , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 28/01/2021 Prat. PS0003020 in atti dal 28/01/2021 aggiornamento planimetrico
Coerenze: SUB. 6 E SUB. 9
- foglio 48 particella 464 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 15.341,50 Euro, indirizzo catastale: via Molino del Signore n. 18, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 16/05/2019 Prat. PS0029252
Coerenze: SUB. 3, SUB. 4, SUB. 5 E SUB. 9
- foglio 48 particella 464 sub. 8 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Molino del Signore , piano: S1, derivante da Variazione del 22/08/2012 Pratica n. PS0116118 - Creaz. BCNC B.C.N.C. (cabina elettrica e locale caldaia) ai sub. 2, 3, 4, 5 e 6
- foglio 48 particella 464 sub. 9 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Molino del Signore , piano: T, derivante da Variazione del 22/08/2012 Pratica n. PS0116118 - Creazione B.C.N.C. B.C.N.C. (CORTE) ai sub. 2, 3, 4, 5, 6 e 10

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.560,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 605.912,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 575.000,00



Data della valutazione:

27/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6 anni con possibilità di recesso da ambo le parti, stipulato il 16/06/2021, con scadenza il 15/06/2027, registrato il 13/08/2021 a Fano (PU) ai nn. 1820 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 18.000,00. Durante il sopralluogo del 31/05/2023 ho potuto constatare la presenza di circa una cinquantina di extracomunitari all'interno dello stabile utilizzato come centro di accoglienza. L'ispezione è stata eseguita su quasi tutti i vani dell'ampio compendio, assieme al custode della procedura, sebbene la numerosa presenza di persone e le scarse condizioni igienico-sanitarie che ho potuto constatare all'interno dei vani usati a dormitorio, refettorio e wc hanno comportato un rilievo dei luoghi repentino e non diffuso sebbene comunque significativo (vedi rilievo). Era presente anche il legale della parte esecutata che però non ci ha accompagnato durante l'ispezione dei luoghi.

Per quanto riguarda le attività produttive al piano terra (bar e negozi) e al piano seminterrato, esse risultano dismesse e alcune parzialmente inaccessibili per la presenza di vario materiale di risulta e condizioni pessime dello stabile. L'accesso a queste è stato possibile grazie alle chiavi che ci ha consegnato il legale presente anche se in gran parte esso è libero, nonchè pericoloso, per la presenza di vetrate in facciata parzialmente infrante da scasso e/o atti di vandalismo diffuso. I locali tecnici esterni in adiacenza ai fianchi sono risultati inaccessibili sia per l'assenza di chiavi sia per l'alta vegetazione presente e la possibilità di calpestare oggetti pericolosi occulti. In generale il sopralluogo si è limitato negli spazi in cui si è riusciti ad accedere in virtù dell'elevato stato di fatiscenza e degrado nonchè evidenti segnali di vandalismo e devastazione diffusa dovuti all'abbandono dei luoghi in essere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

uso, stipulata il 25/10/1995 a firma di notaio Dr. Rizzi Roberto di Cagliari ai nn. 11094 di repertorio, trascritta il 11/11/1995 a Pesaro ai nn. 9959/6677, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata .

La formalità è riferita solamente a sub. 5 e 6.

Costituzione di vincolo turistico-alberghiera per almeno 10 anni dalla concessione del contributo ai sensi L.R. 33/91 art. 9

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2010 a firma di Notaio Dr. Rizzi Roberto di Cagliari ai nn. 28316/7710 di repertorio, iscritta il 06/12/2010 a Pesaro ai nn. 15477/3880, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: 540.000,00 €



Importo capitale: 300.000,00 €

Durata ipoteca: 3 anni.

Proroga durata presentata il 29/05/2014 nn. 789/5127 e modifica contratto del 30/12/2016 nn. 2881/15258

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/09/2014 a firma di Notaio Dr. Rizzi Roberto di Cagli (PU) ai nn. 32379/10646 di repertorio, iscritta il 10/09/2014 a Pesaro ai nn. 8519/1478, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: 180.000,00 €

Importo capitale: 100.000,00 €

Durata ipoteca: 2 anni e 2 mesi

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/04/1999 a firma di Notaio Dr. Rizzi Roberto di Cagli (PU) ai nn. 14713 di repertorio, iscritta il 22/04/1999 a Pesaro ai nn. 3902/1042, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: 375.000.000 LIRE.

Importo capitale: 150.000.000 LIRE.

Durata ipoteca: 15 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/03/2023 a firma di UNEP TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 418 di repertorio, trascritta il 03/04/2023 a Pesaro ai nn. 3960/2838, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Decreto trasferimento immobili, con atto stipulato il 20/08/1988 a firma di Giudice Es. Immobiliari Dr. R. Cormio , trascritto il 26/08/1988 a Pesaro ai nn. 7714/4930

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non risulta reperibile la/e pratica/he edilizia/e che legittima/no la costruzione originaria del compendio esistente che risale all'inizio degli anni '70 nè l'agibilità del '73, citata nella relazione del 04/07/2016 a firma Ing. Mariotti Michele, come ristrutturazione di un laboratorio artigianale di fine



anni '60 (vedi dichiarazione comunale allegata), pertanto non risulta possibile determinare la legittimità urbanistica ab origine. le numerose pratiche successive agli atti riguardano solo manutenzioni ordinarie/straordinarie su porzioni limitate del fabbricato o su impianti o, in ultimo, su adeguamenti ai fini delle barriere architettoniche. si segnala che gran parte delle opere legittimate in realtà oggi non risultano presenti (e forse mai realizzate), come ad esempio i due balconi laterali della pratica 141/91, o non più funzionanti e a norma come la gran parte degli impianti (si cita a solo titolo di esempio non esaustivo l'ascensore oggi inutilizzato ed inaccessibile). La segnalazione certificata per l'agibilità agli atti, presentata in data 16/08/2018 si riferisce al solo sub. 6 (albergo/motel) ed allega asseverazioni e certificazioni (vedasi ad esempio quella statica del 04/07/2016) che fanno esplicito riferimento a condizioni che oggi sono chiaramente mutate (degrado e fatiscenza locali ed impianti, numero occupanti lo stabile, ecc...).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione n. 4376 del 20/06/91 **N. 141/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione due balconi laterali per creare due porte di uscita di sicurezza, presentata il 04/05/1991, rilasciata il 18/05/1991.

Il titolo è riferito solamente a sub. 5-6.

Comunicazione inizio lavori il 18/06/1992. Oggi non risultano realizzati

Autorizzazione n. 6771 del 12/10/92 **N. 290/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di posa in opera insegna pubblicitaria luminosa bifacciale recante la scritta "albergo motel" da fissare su palo nel terreno di proprietà lungo la strada, presentata il 23/07/1992, rilasciata il 12/10/1992.

Il titolo è riferito solamente a sub. 6.

Comunicazione inizio lavori il 11/10/93.

Autorizzazione n. 7395 del 13/09/93 **N. 218/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di posa in opera tende frangisole sulla facciata frontale al piano terra, presentata il 22/07/1993, rilasciata il 13/09/1993.

Il titolo è riferito solamente a sub. 5-6.

Comunicazione inizio lavori il 18/09/1993. oggi risultano esistenti solo quelle sulla parte di sx del fronte.

Autorizzazione n. 7464 del 11/09/93 **N. 221/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione impianto elettrico bar-ristorante dell'albergo, presentata il 23/07/1993, rilasciata il 11/09/1993.

Il titolo è riferito solamente a sub. 6.

Comunicazione inizio lavori il 18/09/93 e fine lavori il 02/12/95.

Autorizzazione in Sanatoria **N. 247/93** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di vasca e piattaforma in cemento con fossa a dispersione per lavaggio autovetture , presentata il 07/08/1993, rilasciata il 23/01/1996.

Autorizzazione in Variante del 03/03/1998 (pratica 272/1997)

Autorizzazione **N. 12/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di integrazione impianto elettrico nelle altre parti del piano terra e primo dell'hotel , presentata il 15/01/1994, rilasciata il 22/02/1994.

Il titolo è riferito solamente a sub. 6

Denuncia Inizio Attività **N. 319/95** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione Centrale termica esterna in aderenza sul fianco Dx al piano seminterrato per rendere indipendente l'impianto di riscaldamento del bar e ristorante dagli altri locali (albergo, negozi e laboratori artigiani) , presentata il 03/10/1995, rilasciata il 28/11/1995.

Variante DIA 259/96 DEL 28/09/1996. Comunicazione inizio lavori il 21/10/1996. Seconda Variante DIA 26 DEL 10/05/1999 (Prat. 154/99). Comunicazione di fine lavori del 14/12/1999.

Denuncia di Inizio Attività n. 23 **N. 151/99** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione sul fronte di rampa esterna per disabili (eliminazione barriere architettoniche), presentata il 10/05/1999, rilasciata il 10/05/1999.

Il titolo è riferito solamente a sub. 6.



Proroga DIA (prat. 174/02).

DIA n. 24 N. **152/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di n. 3 porte per uscita di sicurezza sul fronte e di n. 6 porte interne frangifuoco (eliminaz. barriere architettoniche), presentata il 10/05/1999, rilasciata il 10/03/1999.

Il titolo è riferito solamente a sub. 5 - 6.

Proroga DIA (prat. 174/02). Non risultano in gran parte presenti oggi

Denuncia Inizio Lavori n. 25 N. **153/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di adeguamento di un bagno al fine di renderlo accessibile ai disabili (eliminaz. barriere architettoniche), presentata il 10/05/1999, rilasciata il 10/05/1999.

Il titolo è riferito solamente a sub. 6.

Proroga DIA (prat. 174/02).

Denuncia di Inizio Attività n. 27 N. **155/99** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione ascensore per abbattimento barriere architettoniche, presentata il 10/05/1999, rilasciata il 10/05/1999, agibilità del 16/08/2018.

Il titolo è riferito solamente a sub. 6.

Proroga DIA (prat. 174/02). Prima Variante DIA n. 13 del 18/02/2010 (prat. 37/10). Seconda Variante DIA n. 2 del 14/01/2013. Comunicazione Inizio Lavori il 20/03/2013 e fine lavori il 22/05/2013. Oggi risulta inutilizzato ed inaccessibile. Sicuramente non a norma per diffuso degrado e mancanza di manutenzione ordinaria obbligatoria. SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITA' del 16/08/2018

Denuncia Inizio Lavori n. 5 N. **26/00** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione impianto termico ed adduzione tubazione gas metano , presentata il 25/01/2000, rilasciata il 25/01/2000.

Il titolo è riferito solamente a sub. 6.

Variante DIA n. 86 del 26/10/2000 (prat. 360/00) e proroga DIA (prat. 174/02). Seconda Variante DIA n. 12 del 18/02/2010 (prat. 36/10).

Autorizzazione edilizia n. 85 N. **40/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di vano CT e di vano ad ufficio entrambi interni al locale ad uso laboratorio artigiano , presentata il 08/02/2002, rilasciata il 18/04/2002.

Il titolo è riferito solamente a sub. 4

Permesso di Costruire n. 177 N. **162/04** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tinteggiatura esterna del compendio, presentata il 13/07/2004, rilasciata il 17/09/2004, agibilità del 16/08/2018.

Variante DIA n. 25 del 24/03/2010 (prat. 69/10). SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITA' DEL 16/08/2018

Denuncia di Inizio Attività n. 139 N. **353/06** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riparazioni danni di infiltrazione d'acqua e di lesioni/fessure su pareti e solai, presentata il 15/12/2006, rilasciata il 15/12/2006, agibilità del 16/08/2018.

Variante DIA n. 14 del 18/02/2010 (prat. 38/10). SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITA' DEL 16/08/2018

Denuncia di Inizio Attività n. 116 N. **297/08** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne , presentata il 27/11/2008, rilasciata il 27/08/2008, agibilità del 16/08/2018.

Il titolo è riferito solamente a sub. 6.

Apertura di una porta che dal bar porta ai servizi igienici e chiusura degli altri vani che conducono alle attività circostanti al fine di poter avviare il Bar in maniera indipendente dal resto intorno. Oggi la realtà dei luoghi non rispetta la chiusura delle porte di cui al progetto. Variante DIA n. 52 del 29/05/2009 che comprende la realizzazione di un ulteriore vano interno ad uso dispensa del bar con pannellature in legno anche oggi esistente. SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITA' DEL 16/08/2018

Denuncia di Inizio Attività n. 62 N. **319/13**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione impianto termico ed elettrico in Centrale Termica e posa di adduzione gas metano per



il locale ad uso albergo, presentata il 21/10/2013, rilasciata il 21/10/2013, agibilità del 16/08/2018.
Il titolo è riferito solamente a sub. 6 .
SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ DEL 16/08/2018

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CC 130/2003, l'immobile ricade in zona B2 ai sensi dell'art. 7.3 delle NTA del PRG (zone residenziali di completamento edificate e da edificare). Norme tecniche di attuazione ed indici: per gli edifici esistenti sono possibili interventi di ampliamento (nel rispetto degli indici di zona di cui all'art. 7.3bis - If 2,5 mc/mq, Uf 0,83 mq/mq, H 10 m, ecc..), di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, di consolidamento strutturale, di adeguamento igienico-tecnologico.. Il titolo è riferito solamente al sub. 2, 3, 4, 5, 6, 8. E' presente il vincolo paesaggistico rel. acque pubbliche ai sensi art. 142 del D.L. 42/2004; su una porzione della superficie (28 %) anche il PAI con rischio R1. vi sono anche i seguenti vincoli di tutela: Aree panoramiche ed emergenze geologiche e geomorfologiche (100% della superficie del mappale), corsi d'acqua (48% della superficie del mappale), versanti con pendenza maggiore al 30% (su 13% della superficie) e botanico-vegetazionale - tutela integrale (su 23% della superficie).

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 130/2003 , l'immobile ricade in zona E (agricola). Il titolo è riferito solamente al sub. 9

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca la documentazione del '73 attestante la legittimità. la SCA del 2018 si riferisce al solo sub. 6 ma le condizioni fatiscenti e critiche del compendio fanno decadere gran parte delle certificazioni di conformità presenti all'interno di essa. vi sono irregolarità, sebbene non sostanziali, su distribuzione degli spazi interni e sulla divisione delle varie unità distinte con diversi subalterni catastali. condizioni igieniche dei locali pessime. Presenza diffusa di infiltrazioni su solai di copertura ad ogni livello e fessure su alcune tramezzature interne che denotano criticità anche strutturali. Presenza accessorio in legno non legittimato sul fianco Sx al piano terra (vedi rilievo).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il sub. 5 è suddiviso in due unità, una delle quali occupa anche una porzione del sub. 6 al piano terra. il sub. 6 al piano terra presenta altre non sostanziali irregolarità per tramezzature nuove e/o chiusure/aperture di vani porta interni. I sub. 4 e 2 presentano lieve difformità per tramezzatura interna (vedi rilievo)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi edilizia e relazione (normativa di riferimento: PRG approvato con CC 130/2003)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Il decreto di trasferimento immobili fa riferimento alle particelle (sub.) catastali esistenti nel periodo di emissione, oggi soppresse e sostituite dalle attuali.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: per quanto riguarda le unità al piano seminterrato gli impianti si presentano in condizioni fatiscenti e con segnali di scasso e manomissioni, in alcuni casi impossibile raggiungere i quadri principali per l'elevato degrado e devastazione dei locali. non reperibile documentazione relativa alla conformità. documentazione trovata invece per i locali al piano terra e primo inserita all'interno della SCA del 2018 ma che ad oggi non corrisponde a realtà per il degrado e fatiscenza anche qui presenti che evidentemente denotano una mancanza di manutenzione da tempo.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

BENI IN PERGOLA VIA MOLINO DEL SIGNORE 18

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a PERGOLA via Molino del Signore 18, della superficie commerciale di **3.560,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare oggetto di stima è situato a ridosso della strada provinciale della Valcesano (SP424) in corrispondenza del distributore di carburante EWAPPOINT che si trova all'uscita del centro abitato del Comune di Pergola in direzione Marotta (PU). Più precisamente si trova in un'area agricola a circa 1,5 chilometri in direzione NE dal centro storico della cittadina di Pergola, proprio a ridosso di un'ansa del letto del fiume Cesano. Pergola è un borgo storico tra i più belli d'Italia che si trova nell'entroterra della provincia pesarese, nell'appennino umbro marchigiano, e precisamente nell'alta valle del Cesano a circa 265 metri s.l.m. e a circa 40 chilometri dal mare Adriatico nonché dalla città balneare di Marotta e dai relativi casello autostradale e stazione ferroviaria. Pergola è un comune di circa 6000 abitanti che vanta oltre 2000 anni di storia dall'epoca dei "bronzi dorati" ai giorni d'oggi. Il paesaggio si apre su uno scenario incantevole tra colline e casolari, distese di vigneti e boschi, chiese e antichi borghi ed in lontananza si staglia l'imponente profilo del monte Catria. Il centro storico è ricco di testimonianze medioevali con costruzioni in pietra, portali a sesto acuto, strette vie e case-torri, a conferma dell'importanza storica della città; non mancano musei e prodotti enogastronomici tipici così come i servizi principali per il cittadino (compreso l'ospedale). Per quanto riguarda il compendio, realizzato nei primi anni '70, trattasi di un fabbricato a destinazione mista e pianta regolare e rettangolare allungata con dimensioni massime pari a m. 52,50 x 25,70 circa e copertura piana; risulta disposto su tre livelli utili di cui due fuori terra e uno seminterrato. Esso si trova sul retro del distributore di carburante di cui sopra che occupa una minima parte del piazzale (sub. 10 non oggetto di stima e di esecuzione) che separa il corpo di fabbrica dalla strada provinciale e che risulta comune anche al servizio di erogazione stesso. Da un punto di vista logistico, la posizione è strategica perchè a due passi dal centro abitato e dalla viabilità principale ma al contempo in mezzo al verde ed in un contesto di tutela paesaggistico-ambientale.

Il piano seminterrato è destinato prevalentemente a laboratori e vani tecnici, esclusivi e comuni, stando a quanto risulta dalle planimetrie catastali (all'urbanistica del Comune di Pergola, infatti, non risulta praticamente nulla), mentre i 2 piani sovrastanti sono destinati ad albergo e



ad annesse attività ad esclusione di una porzione del piano terra destinata a negozi (sub. 5 - sempre da quanto si evince esclusivamente dal catasto). La tipologia strutturale del corpo di fabbrica è del tipo intelaiata in c.a. (acronimo di cemento armato) con orizzontamenti in latero-cemento e soletta di completamento gettata in opera. La fondazione è del tipo superficiale a trave rovescia sui tre telai principali in direzione del lato lungo con cordoli di collegamento nella direzione ortogonale a garantire la doppia orditura anche a tale livello. La rampa di scale del nucleo centrale interno e gli aggetti (balconi al piano primo e pensiline al piano sovrastante di copertura) sono realizzati con solette piene in c.a. di spessore circa cm. 15. I tamponamenti perimetrali sono in muratura a due teste priva di intonaco sulla parte esterna e pertanto con i mattoni a vista; completano la superficie delle facciate ampie vetrate con infissi in alluminio e vetro semplice. Questi ultimi al piano primo sono provvisti di avvolgibili in pvc. Le facciate sono interamente a vista essendo chiaramente visibile non solo l'elemento in muratura ma anche il telaio (pilastro e trave) in c.a. che solamente nel lato frontale risulta intonacato e tinteggiato (color ocra). I lati lunghi del corpo di fabbrica (fronte e retro) al piano primo sono caratterizzati ciascuno dalla presenza di n. 8 balconi aggettanti aventi ampiezza per tutta la campata del singolo telaio e parapetto laterale in c.a. di spessore sottile (cm. 10 ca.) e frontale in metallo ad elementi sottili e disegno semplice; completa una pavimentazione all'estradosso in piastrelle in gress o similare di medie o piccole dimensioni originarie dell'epoca di costruzione. Il resto della struttura aggettante è a vista sprovvista di intonaco o rasatura; la tinteggiatura risulta presente solo sugli elementi del fronte lato strada. Anche nei fianchi (lati corti) risulta al piano primo un balcone ma questa volta presente solo sulla campata centrale e con tipologia del parapetto opposta (in c.a. frontale e in metallo laterale). Tutti i balconi sono protetti da pensilina aggettante al piano superiore (copertura) con struttura in c.a. uguale a quella dei ballatoi sottostanti, ma sprovvisti di elementi metallici e di qualsiasi opera di finitura.

Il piano seminterrato, accessibile mediante le due rampe laterali che conducono allo scoperto comune sul retro (sub. 9), è suddiviso in 4 unità, tre delle quali indipendenti tra loro (sub. 2, 3 e 4) con accesso sul retro e destinati a laboratorio; il quarto è invece una porzione dell'albergo e oltre ad avere accesso dal retro è raggiungibile "sulla carta" anche dal vano scala ed ascensore interni che collegano i vari livelli sovrastanti. Completa il compendio un locale tecnico sul fianco dx (guardando dallo scoperto retro) ad un unico livello fuori terra e in aderenza al corpo principale. Tale corpo accessorio, di altezza circa m. 3, non è stato possibile ispezionarlo all'interno non solo per mancanza delle chiavi ma anche per impossibilità di accesso vista la folta vegetazione e i pericoli che essa può presentare in assenza di manutenzione e presenza diffusa di verde circostante. Per quanto riguarda lo stato dei luoghi nei vani utili dei laboratori al piano seminterrato, come è facilmente visibile dalla documentazione fotografica allegata, esso risulta completamente fatiscente ed abbandonato da tempo. Tale situazione di abbandono ha evidentemente contribuito ad accrescere il degrado e a generare atti di vandalismo più che diffuso anche in virtù della posizione del cespite piuttosto isolata rispetto il centro abitato limitrofo. L'interno è privo di finiture se si esclude la tinteggiatura e una pavimentazione in piastrelle presumibilmente ceramiche di medio formato originaria dell'epoca di costruzione del cespite. In alcuni casi vi è presenza di controsoffittature in cartongesso in pessime condizioni statiche e conservative quando non addirittura divelte. I locali tecnici così come quelli adibiti ai servizi igienici sono in condizioni fatiscenti e in alcuni casi addirittura non accessibili. Lo stato di devastazione diffuso che ha coinvolto anche le vetrate (infrante) in facciata ha reso non semplice il sopralluogo ed in generale rende pericoloso lo stato dei luoghi per la facilità di accesso di persone estranee che facilmente possono subire infortuni. L'impianto elettrico, o meglio ciò che rimane dell'impiantistica (in quanto corpi e linee sono state divelte e in alcuni casi i cavi tranciati) risulta evidentemente non funzionante con un grado di pericolosità che va accertato con personale specializzato in virtù del fatto che si è all'interno di un contesto manutentivo dello stabile pessimo che evidenzia vistosi segnali di infiltrazioni d'acqua dai solai e pareti perimetrali oltre ad uno stato fessurativo delle partizioni divisorie che, sebbene non diffuso, denota una criticità da un punto di vista statico che non può essere trascurata. In generale il sopralluogo si è limitato negli spazi in cui si è potuto accedere in sicurezza anche per la presenza di materiale vario di risulta sparso a terra un pò ovunque ed in maniera caotica. Stesse considerazioni valgono per il vano centrale (sub. 6) che comprende il vano scala e l'ascensore che avrebbero dovuto collegare tale livello a quelli sottostanti. Il condizionale è d'obbligo in quanto l'ascensore non solo non è funzionante ma neppure accessibile ed il vano scala risulta chiuso con una parete in blocchi di muratura e malta cementizia a livello di solaio piano terra. Lo stato di degrado e di fatiscenza si evince chiaramente anche sulla facciata del



retro che mostra strutture aggettanti a vista con ammaloramenti diffusi e consistenti del calcestruzzo che sicuramente coinvolgono non solo la parte corticale (copriferro) ma anche quella più interna; anche in questo caso si evidenzia una criticità non solo ai fini della sicurezza strutturale ma anche di quella legata all'incolumità delle persone per il pericolo di crollo dall'alto di porzioni (non solo strutturali) non più coesi al supporto.

Il piano terra risulta anch'esso suddiviso in 4 unità distinte e risulta accessibile dal fronte mediante tre gradini in virtù del dislivello di circa 60 cm con il piazzale antistante; su una piccola porzione nella parte centrale i tre gradini sono sostituiti da una rampa che elimina la barriera architettonica creatasi. Il primo locale che si è ispezionato è adibito a bar, o meglio era adibito a bar in quanto allo stato attuale risulta inutilizzato con utenze staccate; era stato dato in gestione separatamente e risultano agli atti pratiche urbanistiche presentate per consentire l'attività indipendentemente da quelle adiacenti con opere di chiusura di vani finalizzate a creare una delimitazione fisica ed invalicabile che allo stato dei luoghi non sempre però risulta rispettata (alcuni accessi infatti sono percorribili e collegano i vani adiacenti non attinenti l'attività del bar). Il locale principale del bar risulta al momento del sopralluogo dotato di finiture e complementi di arredo attinenti l'attività tra cui in primis il bancone di servizio e gli accessori ad esso relativi; completa il locale un ripostiglio creato all'interno dell'area "ex ristorante" con perlinato in legno e tubolari metallici e un disimpegno sul retro che conduce ai servizi igienici, questi ultimi in stato mediocre di manutenzione e conservazione. Il vano principale è dotato di controsoffitto in cartongesso ed in generale si presenta in uno stato di manutenzione accettabile con finiture ordinarie e caratterizzanti la destinazione particolare d'uso; le vetrate sul fronte sono sprovviste di elementi oscuranti se si escludono le tende esterne a capottina apribili a soffietto. L'attività di ispezione è proseguita nei locali adiacenti al bar destinati ad albergo che risultano in realtà utilizzati come centro di prima accoglienza di extracomunitari temporaneamente presenti sul territorio nazionale in convenzione con l'UTG - Prefettura di Pesaro. Dall'ingresso sulla parte centrale del fronte si raggiunge il vano scala, che conduce di fatto al solo piano superiore (perché l'accesso al piano inferiore è precluso da parete muraria priva di intonaco), e da lì al disimpegno interno dal quale è possibile raggiungere un paio di camere, un vano adibito a magazzino, uno a dispensa, uno a cucina ed infine uno ampio a ristorante. Per quanto riguarda quest'ultimo locale si è riscontrato che esso in realtà risulta suddiviso in due vani, uno destinato a refettorio ed uno a dormitorio comune con divisori lignei leggeri e provvisori, brandine ed armadietti sparsi e diffusi in maniera alquanto caotica. Da quanto si è potuto constatare durante la rapida ispezione ed il rilievo metrico di quanto è stato possibile espletare (relativo in ogni caso alla stragrande maggioranza dei vani) i locali risultano in condizioni igienico sanitarie carenti così come inadeguate risultano essere quelle di sicurezza legate alla prevenzione incendi anche in virtù del numero degli occupanti rilevato all'interno dello stabile. Le finiture dei vani sono minimali con pavimentazioni per lo più ceramiche di medio-piccolo formato; le pareti, così come i soffitti, risultano intonacati e tinteggiati di bianco; i locali destinati a servizi igienici e a cucina-dispensa risultano anche rivestiti con piastrelle simili in ceramica per un'altezza di circa m. 2. gli infissi interni, ove presenti, sono in legno tamburato o simile. I WC dotati di sanitari economici in ceramica e complementi in PVC (copritazza, ecc...) nonchè accessori minimali risultano in pessime condizioni di pulizia e manutenzione. Evidenti e vistosi sono i segnali di infiltrazione dal solaio soprastante con deterioramento dell'intonaco e conseguenziale ammaloramento di parti della struttura del solaio stesso anche solo interessante la parte corticale. Tali infiltrazioni, trascurate nel tempo, generano inevitabilmente segnali di muffa, efflorescenze saline, gocciolamenti e ossidazioni dell'armatura interna al solaio che contribuiscono nel tempo ad arrecare danni alla struttura sempre più significativi. Completa il piano terra l'ispezione al sub. 5 che in realtà risulta suddiviso in due unità distinte una delle quali ha occupato una porzione del sub. 6 (vedi rilievo) - nello specifico parte del disimpegno sul retro e le due stanze ("camere" su planimetria catastale) - mediante apertura e chiusura di vani non autorizzata. Lo stato delle due unità è in condizioni manutentive pessime. Trattasi in entrambi i casi di locali inutilizzati e apparentemente preclusi agli extracomunitari (le chiavi erano in possesso della proprietà esecutata); sono oggi un mero deposito e sbroglio di materiale di risulta di vario tipo. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati e la pavimentazione in piastrelle ceramiche originarie dell'epoca di costruzione. Le vetrate perimetrali sono dotate di tende scorrevoli in pvc del tipo "alla veneziana". Anche in tali ambienti l'abbandono e l'incuria da tempo hanno comportato fatiscenza e degrado; a ciò si aggiungono anche in questo contesto evidenti segnali di infiltrazione insoffitti e pareti, queste ultime in taluni casi anche viziate da fessure oblique e verticali



alcune delle quali significative in larghezza e lunghezza. Sul soffitto sono presenti plafoniere e canalizzazioni impiantistiche a vista (elettriche e ricircolo aria) il più delle volte interrotte e/o divelte. Anche in questo caso il materiale presente è accatastato senza ordine e criterio ed è da considerarsi da scaricare e pertanto di valore economico pressochè nullo.

Per quanto riguarda il piano primo, accessibile mediante il vano scala centrale, con gradini in marmo e parapetto in metallo con profilo leggero che riprende quello dei balconi esterni, si riscontra che esso è destinato a camere dell'albergo con relativi servizi ed è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale ma è suddiviso in due porzioni: le camere che affacciano sul retro sono effettivamente utilizzate dagli extracomunitari, mentre quelle che affacciano sul fronte e sui fianchi sono inutilizzate (o così appaiono) e la zona è preclusa da infisso chiuso a chiave (quest'ultima consegnataci dalla parte esecutata). La porzione destinata all'accoglienza comprende tutto il disimpegno retro e le n. 16 camere che affacciano su tale prospetto comprensive di relativi balconi; comprende anche due servizi igienici collettivi utilizzati a lavanderia comune. Le camere sono dotate di servizio igienico interno esclusivo. Per quanto mi è stato possibile visionare (per motivi di privacy e di igiene, l'ispezione è avvenuta solamente in un paio di camere con rilievo delle stesse completo ma rapido) l'interno dei locali è occupato da persone su letti e/o brandine e da un arredo minimale presente pure sui balconi. Le porte sono in legno del tipo tamburato e la pavimentazione in piastrelle ceramiche di medio-piccolo formato originarie dell'epoca di costruzione. Lo stato di manutenzione di tali finiture è scarso con segnali di infiltrazioni di acqua, fessure e ragnatele diffusi. La zona sul fronte, apparentemente interdetta alle persone, si mostra con evidenti segnali di abbandono ed inutilizzo che hanno determinato con il tempo degrado e fatiscenza. Le varie stanze, queste invece tutte ispezionate e rilevate, contengono un arredo minimale in pessimo stato conservativo così come lo sono i servizi igienici ed i corpi impiantistici visibili (pompa di calore/cond. e corpi illuminanti a soffitto). I bagni sono dotati di rivestimento similare al pavimento e di sanitari in ceramica di tipo economico con copritazza ed accessori in plastica. La zona "preclusa" comprende anche le camere sui fianchi, il locale tecnico e n. 3 vani a deposito; anche in questo caso diffusi sono i segnali di degrado ed ammaloramento di soffitti e pareti dovuti ad infiltrazioni e all'abbandono in genere.

Completa un accessorio precario in legno al piano terra in aderenza al fianco Sx utilizzato a deposito e non legittimato oltre allo scoperto perimetrale, prevalentemente in battuto di cemento e per la restante parte a verde, che sul fronte raggiunge il confine con la strada provinciale.

Per quanto riguarda, infine, gli impianti, sulla base della documentazione che mi hanno consegnato sia l'ufficio tecnico del Comune di Pergola sia la stessa parte esecutata, su mia esplicita richiesta, si evince quanto segue.

Le dichiarazioni di conformità ricevute riguardano solo il sub. 6 (Albergo) e sono relative alla SCA del 2018.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico tali dichiarazioni risalgono al 1993 con una integrazione del 2016 relativa ad un controllo nella zona cucina: trattasi in questo caso di impianto alimentato da 220/380 V - 50 Hz trifase con potenza massima 3 kW.

Per quanto riguarda l'impianto di depurazione ad ossidazione totale delle acque reflue del 1997 non risulta alcuna documentazione attestante controlli periodici sulle caratteristiche idrauliche e biologiche del liquame da trattare nè registri di eventuali manutenzioni. per quanto riguarda l'ascensore, trattasi di piattaforma elevatrice MBB matr. 3817/12 di portata max 300 Kg con azionamento elettrico installata nel 2013; risultano due regolari controlli manutentivi nel 2015 e nel 2017, poi più nulla.

Per quanto riguarda l'impianto termo-idraulico stando alla documentazione ricevuta, si evince che la CT è alimentata a GPL mediante serbatoio fisso interrato; l'impianto è generato da n. 3 gruppi termici installati nel 22/09/2015 della ditta BUDERUS mod. GB162-50/65IT (n. 2 potenza termica nominale 109,5 kW e n. 1 pot. term. nom. 47,50 kW) che consentono il riscaldamento e l'ACS ai piani terra e primo dell'albergo; le camere vengono riscaldate con ventilconvettori pensili. Le ultime dichiarazioni di conformità e/o di manutenzione e controllo risalgono al 2017.

in data 23/03/2016 risulta agli atti dichiarazione da parte dell'amministratore unico della ditta esecutata di riduzione della capacità ricettiva dell'albergo (motel "Le Sorgenti") a 25 posti letto.

Per quanto riguarda la prevenzione incendi trattasi in generale di attività alberghiera con centrale termica e deposito di GPL in serbatoio fisso. Allo stato attuale l'assoggettabilità delle strutture



ricettive al controllo dei VV.F. è dettata dal DPR 151/2011; in particolare l'allegato I le ricomprende nel punto 66 (ex 84 del vecchio DM 16/02/82) classificandole in base alla capacità ricettiva. Al di sotto dei 25 posti letto l'attività non risulta soggetta al controllo dei VV.F.; al di sopra vi è l'obbligo di presentazione preliminare della SCIA per poter esercitare l'attività. Per quanto riguarda gli impianti per la produzione di calore si tratta di attività 74 del DPR 151/2011 (ex 91 del vecchio DM 16/02/1982) essi sono soggetti al controllo dei VV.F. se la potenzialità del generatore risulta superiore a 116 kW. Nel merito infine dei depositi di gas infiammabili i serbatoi fissi si tratta di attività 4 del DPR 151/2011. In quest'ultimo caso risulta agli atti del comando VV.F. la SCIA pervenuta in data 12/12/2018 (prot. 17281) in merito all'attività 4.3.A (depositi di GPL in serbatoi fissi di capacità compresa da 0,3 a 5 mc) con relativa visita tecnica di controllo con esito positivo (pratica 29956) che obbliga il titolare a richiedere il rinnovo periodico di conformità antincendio entro e non oltre il 12/12/2023.

Allo stato fatiscente dei luoghi e di gran parte degli impianti si aggiunge anche la mancanza di documentazione atta a certificare la regolare e costante manutenzione ad oggi di quelli almeno funzionanti; viene meno per il sottoscritto verificarne la conformità che in prima analisi si ritiene non soddisfatta.

La presenza di partizioni interne in semplice perlinato di legno e tubolari in acciaio oltre all'assenza visiva di una adeguata cartellonistica e segnaletica di sicurezza e di evacuazione oltre a quanto appena sopra comporta il non pieno soddisfacimento di quanto prescritto al titolo III dell'allegato alla regola tecnica di prevenzione incendi per la costruzione e l'esercizio delle attività ricettive turistico-alberghiere (testo coordinato DM 09/04/1994 e 14/07/2015) recante "disposizioni relative alle attività ricettive con capacità non superiore a 25 posti".

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 464 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 309 mq, rendita 686,21 Euro, indirizzo catastale: via Molino del Signore snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: SUB. 3 E SUB. 9
- foglio 48 particella 464 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 310 mq, rendita 688,44 Euro, indirizzo catastale: via Molino del Signore snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: SUB. 2, SUB. 6 E SUB. 9
- foglio 48 particella 464 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 407 mq, rendita 903,85 Euro, indirizzo catastale: via Molino del Signore snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: SUB. 6, SUB. 8 E SUB. 9
- foglio 48 particella 464 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 250 mq, rendita 1.704,31 Euro, indirizzo catastale: Via Molino del Signore , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 28/01/2021 Prat. PS0003020 in atti dal 28/01/2021 aggiornamento planimetrico
Coerenze: SUB. 6 E SUB. 9
- foglio 48 particella 464 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 15.341,50 Euro, indirizzo catastale: via Molino del Signore n. 18, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 16/05/2019 Prat. PS0029252
Coerenze: SUB. 3, SUB. 4, SUB. 5 E SUB. 9
- foglio 48 particella 464 sub. 8 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Molino del Signore , piano: S1, derivante da Variazione del 22/08/2012 Pratica n. PS0116118 - Creaz. BCNC B.C.N.C. (cabina elettrica e locale caldaia) ai sub. 2, 3, 4, 5 e 6
- foglio 48 particella 464 sub. 9 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Molino del Signore ,



piano: T, derivante da Variazione del 22/08/2012 Pratica n. PS0116118 - Creazione B.C.N.C.
B.C.N.C. (CORTE) ai sub. 2, 3, 4, 5, 6 e 10

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1973.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Acqualagna, Fossombrone, Sassoferato, San Lorenzo in Campo, Cagli). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico di Pergola e dei borghi confinanti, appennino umbro marchigiano, chiese e musei a Pergola e zone limitrofe .

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 40 chilometri circa	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 40 chilometri circa	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



servizi:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratori artigianali al piano seminterrato	1.350,00	x	65 %	=	877,50
negozi al piano terra (sub. 5)	270,00	x	80 %	=	216,00
albergo PT (sub. 6)	1.080,00	x	100 %	=	1.080,00
albergo P1	1.350,00	x	100 %	=	1.350,00
balconi al p1	146,00	x	25 %	=	36,50
Totale:	4.196,00				3.560,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/06/2023

Fonte di informazione: INTRUM ITALY

Descrizione: Magazzino destinato a deposito frutta e verdura di superficie 192 mq con servizio igienico incluso. Al piano terra

Indirizzo: via delle Arti, Pergola (PU)

Superfici principali e secondarie: 192

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 146.500,00 pari a 763,02 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 139.175,00 pari a 724,87 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/06/2023

Fonte di informazione: casa.it

Descrizione: Capannone a destinazione commerciale/industriale sito in area semicentrale a circa 1,6 chilometri dal centro del paese. si compone di 3 u.i. distinte poste al PT con accesso per la clientela



dal piazzale antistante. Condizioni manutentive buone.

Indirizzo: via Papa Giovanni XXIII, Pergola (PU)

Superfici principali e secondarie: 228

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 785,09 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 170.050,00 pari a 745,83 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/06/2023

Fonte di informazione: casa.it

Descrizione: appartamento al piano primo in buone condizioni manutentive. composto da 2 camere, un ampio salone, una cucina abitabile, un bagno ed un atrio. completa un garage di 20 mq al PT

Indirizzo: zona Piano a Pergola (PU)

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 109.250,00 pari a 1.092,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/06/2023

Fonte di informazione: casa.it

Descrizione: appartamento di pregio con salone, cucina, 3 camere, 2 bagni, 3 balconi, garage 36 mq, oltre a parcheggio condominiale esclusivo. anno costruzione 1997

Indirizzo: via Risorgimento, Pergola (PU)

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 148.000,00 pari a 1.286,96 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 140.600,00 pari a 1.222,61 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/06/2023

Fonte di informazione: agenzia TERRA DORATA in Pergola (PU)

Descrizione: appartamento al piano 2 di un fabbricato di n. 6 unità composto da ingresso, cucina soggiorno con terrazzo, dis., 2 camere, un bagno

Indirizzo: via Martiri della libertà 36, Pergola (PU)

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 785,71 Euro/mq



Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 52.250,00 pari a 746,43 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/06/2023

Fonte di informazione: agenzia TERRA DORATA in Pergola

Descrizione: appartamento con vista panoramica sulla città nella zona nuova del Piano, composto da ingresso, cucina e soggiorno, dis., 2 camere, bagno, e 2 ampi balconi posto al piano 2 di una palazzina di 6 appartamenti oltre a sottotetto abitabile al grezzo

Indirizzo: viale Marche 9, Pergola (PU)

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 727,27 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 76.000,00 pari a 690,91 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI anno 2022 semestre 2

Domanda: abitazioni civili in zona semicentrale e stato manutentivo normale - Comune di Pergola (PU)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: ville e villini min. 870,00 €max 1.300,00 €

FIAIP 2022

Domanda: Semicentro comune di Pergola abitazioni nuove o ristrutturate a nuovo

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: in buono stato/abitabile valore min. 500 €/mq, valore max 900 €/mq

REquot

Domanda: appartamento abitabile/ristrutturato sup. commerciale 110 mq

Valore minimo: 785,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per addivenire alla più congrua valutazione, anche in virtù di mancanza di un vero e proprio mercato immobiliare per la tipologia prevalente (albergo) il sottoscritto ha ritenuto più congruo alla valutazione del cespite così come trasformato a seguito di intervento edilizio di ristrutturazione con cambio d'uso da albergo a residenza e/o ufficio.

Si ipotizza un piano seminterrato costituito da n. 5 laboratori artigianali di circa 270 mq/cad.; un piano terra lato fronte strada costituito di n. 5 negozi di superficie media 135 mq/cad e lato retro costituito da n. 5 uffici e/o residenze della stessa metratura superficiale; infine un piano primo adibito interamente a residenza (si ipotizza n. 10 unità abitative di circa 135 mq in media cadauna) accessibile mediante vano scala ed ascensore. Il mercato immobiliare (vedi anche comparabili) mostra un prezzo medio di mercato per un immobile residenziale abitabile pari a 850 €/mq con un prezzo a nuovo che può arrivare a 1.085 €/mq per metrature e tipologie similari. Per quanto riguarda i negozi/uffici e i laboratori si può utilizzare un coefficiente riduttivo pari rispettivamente a 0,80 e 0,65 ed ottenere i corrispondenti prezzi allo stato d'uso e a nuovo e completare il valore del "corpo trasformato".

Nel merito dei costi per la "trasformazione" si segnala che una ristrutturazione pesante che intervenga non con un consolidamento strutturale, una riqualificazione architettonica delle facciate e



della distribuzione interna, un rifacimento totale degli impianti, degli infissi e delle finiture incide per un compendio simile in tipologia e metratura per 900 €/mq che comprende anche le spese tecniche e gli oneri urbanistici.

Il valore unitario più probabile, con tale criterio che si ritiene più attendibile, pertanto è dato dalla differenza tra i due costi di cui sopra e nello specifico pari a 185 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.560,00 x 185,00 = **658.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 658.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 658.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le condizioni pessime dello stabile, sia da un punto di vista del costruito sia da un punto di vista igienico-sanitario, necessitano un'avalutazione ai fini estimativi alquanto approfondita al fine di ottimizzare il valore attuale del cespite.

Si è optato per un criterio indiretto basato sul valore di trasformazione, determinato dalla differenza tra il valore del bene ottenuto dalla trasformazione e quello di costo sostenuto per la trasformazione stessa e questo in virtù della possibilità di una ristrutturazione pesante possibile che possa anche considerare un cambio di destinazione più appetibile (ad esempio residenziale P1, commerciale PT ed artigianale piano seminterrato) sebbene la zona sia vincolata da un punto di vista paesaggistico-ambientale. Si è pertanto optato per una valutazione a nuovo, utilizzando un modello monoparametrico mediante il metodo di confronto di mercato con comparabili il più possibili simili.

Ovviamente si è tenuto conto della particolare fase di stallo del mercato immobiliare e di tutto quanto può influire sul giudizio di stima in relazione alle destinazioni d'uso del fabbricato, alle sue caratteristiche costruttive, e alla sua ubicazione e morfologia del suolo di sedime all'interno del contesto dell'entroterra provinciale; si è cercato di ipotizzare un regime di vendita di libero mercato. Si è infine tenuto conto dei prezzi attuali in materia di costruzione degli immobili e quelli di mercato di beni simili, derivanti dalle fonti di informazione di seguito esplicitate, per addivenire alla determinazione del più verosimile prezzo (medio) di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Comune di Pergola (PU), agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAP, borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet di compravendita immobiliare ed informazioni mirate a specialisti nel settore

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;



- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	albergo	3.560,00	0,00	658.600,00	658.600,00
				658.600,00 €	658.600,00 €

Riduzione del **4%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 26.344,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per quanto riguarda il giudizio sulla comoda divisibilità della quota vi è da esplicitare una importante considerazione. Sulla carta in effetti tale divisibilità risulta possibile risultando ipotizzabile creare almeno tanti lotti quanti sono i subalterni. di fatto però tale divisibilità risulta controproducente per la procedura che allo stato attuale dei luoghi non riuscirebbe a trarre vantaggio (sia economico che pratico) nel vendere singolarmente le distinte quote. Ciò in primis perchè la struttura, indivisibile e comune, si trova in condizioni pessime sia per quanto riguarda la presenza diffusa di infiltrazioni d'acqua sia per quanto riguarda l'aspetto statico che - seppur da approfondire - appare sofferente; inoltre non vi è corrispondenza tra le divisioni dei vari subalterni sulla "carta" rispetto a quanto riscontrato sul posto per non parlare poi dell'aspetto impiantistico assolutamente inadeguato e non più conforme. Una vendita separata e parziale non solo appare davevno improbabile, visto lo stato dei luoghi, ma andrebbe a caricare di oneri (non solo economici) la procedura che ancora rimarrebbe proprietaria della restante parte del cespite in virtù di spese di ristrutturazioni su quanto meno le parti comuni ed i confini. Quanto sopra spinge il sottoscritto a ritenere più comodo e vantaggioso considerare il cespite da stimare come unico bene indiviso.

Riduzione del **4%** per lo stato di occupazione: **€ 26.344,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 605.912,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 30.295,60**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 616,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 575.000,00**

data 27/06/2023



il tecnico incaricato
Dott. Ing. Andrea Lazzari

