



TRIBUNALE DI PESARO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Piazzale Carducci 12 – 610121 Pesaro

Tel 0721.697225 – Fax 0721.697349

Sito: www.tribunalepesaro.it

RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 42/2022

Creditore Procedente: **NOSTOS SPV s.r.l.**
Via San Prospero n. 4 – 20121 MILANO

Debitore: **XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXX**
Via Pergolese n. 159 – 61037 MONDOLFO (PU)



TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO

RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 42/2022

1. PREMESSA

La presente consulenza tecnica viene effettuata dal sottoscritto dott. Arch. Samuele Melchionda, con studio in Fano viale Romagna 114, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Pesaro Urbino al n. 457, in qualità di CTU, a seguito di nomina da parte del Sig. Giudice Dott. Lorenzo Pini – Giudice dell'Esecuzione – con decreto del 20 maggio 2022 accolta con verbale di accettazione depositato il 31 maggio 2022 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Il Giudice STABILISCE che il CTU, ai sensi dell'art 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Il Giudice FORMULA di seguito il quesito a cui il CTU dovrà rispondere redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

"esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui art. 567 secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice i documenti mancanti o inadeguati. In particolare, l'esperto deve precisare:

a) se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II (Registri Immobiliari) sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure

b) se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

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

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

In terzo luogo se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risulta dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio

dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

2 bis) a verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art. 1 co. 376 legge n. 178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal caso, segnalandolo al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati;

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

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

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

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

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

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

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

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

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

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con il sopralluogo (primo accesso) fatto insieme al Custode Avv. Luca Pagnoni Di Dario, il giorno 08/06/2022 in via Pergolese n. 159 in località Ponte Rio frazione di Mondolfo. Nell'immobile pignorato c'era ad attenderci il sig. XXXXXXXXXXXXX (esecutato). Il sig. XXXXXXXX ha consegnato 5 chiavi che il Custode ha lasciato a me. Abbiamo visionato gli immobili pignorati senza prendere misure né scattare foto. Abbiamo potuto ispezionare il fabbricato in via Pergolese n. 159 (Abitazione), poi ci siamo spostati in via Pergolese 196/B per ispezionare il Negozio (Pasta Fresca) e infine il fabbricato in via Rosselli n. 31 nel Centro Storico di Mondolfo. L' Avv. Luca Pagnoni Di Dario ha redatto il Verbale di primo accesso fatto firmare ai presenti. Le operazioni peritali sono iniziate verso le 10:45 e terminate verso le 12:15.

3. OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA

Costituiscono oggetto della presente relazione di stima i seguenti immobili pignorati:

- Ⓐ FABBRICATO Via Pergolese n. 159 in località Ponte Rio frazione di Mondolfo, proprietà XXXXXXXXXXX (1/2) e XXXXXXXXXXX (1/2);
- Ⓑ FABBRICATO Via F.lli Rosselli n. 31 in Centro Storico a Mondolfo, proprietà XXXXXXXXXXX (1/1);
- Ⓒ NEGOZIO (BOTTEGA) Via Pergolese n. 196/B in località Ponte Rio frazione di Mondolfo, proprietà XXXXXXXXXXX (1/1);

4. RISPOSTA AI QUESITI

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

Dopo aver ispezionato direttamente i beni pignorati e aver visionato i dati catastali e i registri immobiliari (Servizio Pubblicità Immobiliare), posso riferire quanto segue: i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

Ⓐ **FABBRICATO Via Pergolese n. 159** in località Ponte Rio frazione di Mondolfo, proprietà XXXXXXXXX (1/2) e XXXXXXXXX (1/2);

- Foglio 24, Mapp. 317, Sub. 1, Cat. A/3 vani 7 (Appartamento PT e P int)
- Foglio 24, Mapp. 317, Sub. 2, Cat. C/6 m² 30 (Autorimessa)
- Foglio 24, Mapp. 317, Sub. 3, Cat. F/4 (Transitoria, in attesa di definizione)
- Foglio 24, Mapp. 317, Sub. 4, Cat. A/3 vani 3,5 (Appartamento al P1)
- Foglio 24, Mapp. 317, Sub. 5 Cat. E (Ente Urbano non censibile) P. S1
- Foglio 24, Mapp. 317, Sub. 6 Cat. E (Ente Urbano non censibile) P. T.

Ⓑ **FABBRICATO Via F.lli Rosselli n. 31** Centro Storico a Mondolfo, proprietà XXXXXXXXXX (1/1);

- Foglio 11, Mapp. 373, Sub. 1, Cat. A/2 vani 11 (Fabbricato Civile in Centro storico)

Ⓒ **NEGOZIO (BOTTEGA) Via Pergolese n. 196/B** in località Ponte Rio frazione di Mondolfo, proprietà XXXXXXXXXXXX (1/1);

- Foglio 19, Mapp. 185, Sub. 2, Cat. C/1 m² 41 (Negozio - Bottega)

Si ritiene opportuno la formazione di 5 Lotti per la vendita:

LOTTO 1: FABBRICATO **Via Pergolese n. 159** in località Ponte Rio fraz. di Mondolfo (cfr all.):

- Foglio 24, Mapp. 317, Sub. 1, Cat. A/3 vani 7 (Appartamento PT e P int)
- Foglio 24, Mapp. 317, Sub. 2, Cat. C/6 m² 30 (Autorimessa)
- Foglio 24, Mapp. 317, Sub. 6 Cat. E (Ente Urbano non censibile) P. T.

LOTTO 2: FABBRICATO **Via Pergolese n. 159** in località Ponte Rio fraz. di Mondolfo (cfr all.):

- Foglio 24, Mapp. 317, Sub. 4, Cat. A/3 vani 3,5 (Appartamento al P1)

LOTTO 3: FABBRICATO **Via Pergolese n. 159** in località Ponte Rio fraz. di Mondolfo (cfr all.):

- Foglio 24, Mapp. 317, Sub. 3, Cat. F/4 (Appartamento P int al GREZZO)
- Foglio 24, Mapp. 317, Sub. 5, Cat. E (Ente Urbano non censibile) P. S1

LOTTO 4: FABBRICATO **Via F.lli Rosselli n. 31** in Centro Storico a Mondolfo (cfr all.):

- Foglio 11, Mapp. 373, Sub. 1, Cat. A/2 vani 11 (Fabbricato Civile in Centro Storico)

LOTTO 5: NEGOZIO (BOTTEGA) **Via Pergolese n. 196/B** in località Ponte Rio (cfr all.):

- Foglio 19, Mapp. 185, Sub. 2, Cat. C/1 m² 41 (Negozio - Bottega)

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

Ⓐ **FABBRICATO Via Pergolese n. 159** in località Ponte Rio frazione di Mondolfo:

Si tratta di una casa d'abitazione unifamiliare che ha l'aspetto di un villino con ampio scoperto di proprietà e rifiniture di pregio. Il lotto di sedime del fabbricato misura una superficie di mq 1.295. Il vigente PRG prevede l'area tra quelle di "Completamento Residenziale" per una superficie di mq 1.147 e come zona agricola per una superficie di mq 148. Il Fabbricato è articolato su 3 livelli.

Primo Livello è individuato al Piano Seminterrato rispetto alla quota della strada statale 424 della Val Cesano ed è composto da una zona abitabile con lavanderia (nel sottoscala), cucina, soggiorno-pranzo, autorimessa e una zona lasciata al grezzo con divisori interni non intonacati, senza infissi, pavimenti, rivestimenti, impianti e rete fognante. La destinazione d'uso originaria di questa parte lasciata al grezzo era di Laboratorio Artigianale. Le opere assentite non furono mai portate a termine. Nel 2013 è stata presentata Richiesta in Sanatoria per il Cambio di destinazione d'uso da Laboratorio ad Abitazione. La superficie commerciale complessiva del Primo Livello risulta essere mq 339,10 (cfr. all.) di cui mq 140,30 al grezzo e mq 100 di scoperto esterno. Altezze interne variabili.

Secondo Livello è individuato al Piano Terra destinato alla residenza. Si compone di un ingresso con bagno di servizio, un ampio soggiorno di mq 36, un'ampia cucina di mq 23. Nel reparto notte oltre al bagno principale (con vasca idromassaggio) tre camere da letto di cui una matrimoniale e una con bagno in camera. Dal soggiorno è possibile accedere a un loggiato dove è stato realizzato un forno a legna per cucinare all'aperto e a un ampio terrazzo sul retro. Dal loggiato si accede al giardino attraversando 4 gradini. La superficie commerciale del Piano Terra è di mq 160 circa, più il loggiato di mq 12, la terrazza di mq 20,20 e il giardino di mq 278 per un totale di mq 470,20 circa. Altezza interna 270 cm. (cfr. all.)

Terzo Livello è individuato al Piano Primo inizialmente destinato a studio, bagno e camera ospiti e collegata al Piano Terra come unica unità immobiliare. In seguito al Permesso di Costruire in Sanatoria presentato nel 2008 è diventata unità immobiliare indipendente ad uso residenziale con nuovo sub. 4. L'ingresso è in comune con il Piano Terra, si accede, infatti, dallo stesso portone d'ingresso al disimpegno dove si trova la scala che conduce all'appartamento. Gli spazi interni sono suddivisi in zona giorno con disimpegno, cucina- pranzo e ampio terrazzo e zona notte con 2 camere da letto di cui una doppia, bagno e ampio terrazzo. La superficie commerciale dell'abitazione è di mq 73 a cui si aggiungono mq 23,90 di terrazzi per un totale di mq 96,90. Altezza interna 270 cm (cfr. all.).

I tre livelli sono tra loro collegati tramite una scala interna che va dal piano seminterrato al primo piano. Le pareti esterne sono rivestite con mattoncini pieni faccia a vista del tipo San Marco.

Ⓑ **FABBRICATO Via F.lli Rosselli n. 31** Centro Storico a Mondolfo:

Si tratta di un fabbricato costituito da 4 piani fuori terra (4 livelli) situato nel Centro Storico di Mondolfo tra le vie F.lli Rosselli, Vicolo San Michele e Vicolo Volontari del Sangue. Gli interventi ammessi sono stabiliti dall' art. 36 del PPCS e riguardano *"Risanamento Conservativo di Edifici di impianto storico"*. Le vecchie planimetrie catastali rivelano l'esistenza dell'edificio sin dalla fine del 1800. Gli eventi naturali e i diversi rimaneggiamenti dell'uomo hanno determinato l'attuale stato delle cose.

Tutti e 4 i livelli si trovano allo stato grezzo con lavori iniziati e mai completati.

Il Primo Livello individuato al Piano Seminterrato rispetto alla quota di via Rosselli dove si trova l'ingresso, ha il solo affaccio libero verso il mare, il lato monte risulta invece completamente interrato; questo a causa della situazione altimetrica del sito che presenta un dislivello pari a cm 280 tra il fronte e il retro. L'accesso è possibile da vicolo San Michele e dalla corte inferiore interna. La scala interna è stata eliminata. Le stanze hanno altezze diverse, il pavimento presenta quote diverse.

Il Secondo Livello individuato al Piano Terra rispetto alla quota di via Rosselli è dove si trova l'ingresso. Il numero civico corretto è il 31 e non il 22 come erroneamente riportato nel *"Certificato Notarile sostitutivo del certificato ipo-catastale"* e nell' *"Atto di Pignoramento"*. E' allo stato grezzo, con lavori iniziati in diverse parti e mai terminati. Da questo livello si accede alla corte racchiusa da muri di cinta. Salendo la prima rampa di scale si arriva al pianerottolo dove si trova il balcone che si affaccia sulla corte. Il pavimento presenta diversi dislivelli.

Il Terzo Livello individuato al Piano Primo è nelle condizioni degli altri piani, al grezzo. Una rampa di scale è stata lasciata con solo la struttura portante in ferro senza gradini. Si nota subito l'imponente trave in cemento armato a soffitto come rinforzo del solaio superiore. Anche qui le stanze hanno altezze diverse.

Il Quarto Livello individuato al Piano Sottotetto si divide in due spazi aperti, quello davanti dove si arriva con la scala e quello dietro che rimane "schacciato" per la pendenza del tetto. Il solaio di copertura è costituito da vecchie travi di legno verniciate che a causa del degrado sono puntellate in vari punti. Una velux sulla falda della scala permette l'illuminazione dall'alto. La luce naturale è garantita da due finestre sul muro della scala. L'altezza del colmo sotto trave è di circa 260 cm. Nella parte più bassa si scende a circa 50 cm sotto trave. Il piano è al grezzo.

Il complesso edilizio presenta un corte racchiusa su tre lati da muri di cinta dell'altezza variabile da cm 230 a cm 290 circa; la presenza di tali setti murari rivela la presenza di antiche strutture edilizie

demolite. Il volume che in passato insisteva sulla attuale corte, molto probabilmente è stato demolito a causa dei danneggiamenti che hanno compromesso la parte statica. Il proprietario riferisce che la corte attuale è stata rialzata con una gettata di cemento armato di circa 40 cm per l'installazione di una gru che è servita per lavori di ristrutturazione di un fabbricato adiacente.

Nel 2012 l'attuale proprietario aveva presentato domanda per la "*Ristrutturazione di un fabbricato urbano con aumento di unità immobiliari*". La proposta progettuale prevedeva la realizzazione di 3 unità immobiliari disposte nel seguente modo: 1 al primo livello; 1 al secondo livello; 1 distribuita tra il terzo e quarto (sottotetto) livello. L'ipotesi progettuale prevedeva il recupero del volume demolito (presenza documentata nelle planimetrie catastali); il locale sarebbe stato destinato ad autorimessa e aggregato al primo livello. Tale operazione, costituendo un recupero edilizio non avrebbe realizzato nuova SUL. La corte interna avrebbe svolto la funzione di parcheggio privato per 2 posti auto con accesso da via Rosselli. I lavori sono iniziati per la parte interna, ma poco dopo non sono proseguiti.

Nel 2014 l'attuale proprietario ha presentato "*Richiesta di archiviazione pratica*".

Il proprietario riferisce che non sono mai stati realizzati gli allacci alla fognatura comunale.

La superficie commerciale di ogni singolo livello è di mq 88,18 circa, la superficie complessiva della corte è di mq 60,52 circa, la superficie del balcone che si affaccia sulla corte è di circa mq 2,83.

(cfr all.)

© NEGOZIO (BOTTEGA) Via Pergolese n. 196/B in località Ponte Rio frazione di Mondolfo:

Si tratta di un locale negozio al piano terra (con wc e balcone sul retro) facente parte di un fabbricato condominiale costituito da 4 livelli:

Livello 1 Piano Seminterrato: *Garage, Depositi e C.T.*

Livello 2 Piano Terra: *5 Negozi e 1 Ufficio*

Livello 3 Piano Primo: *3 Appartamenti*

Livello 4 Piano secondo: *3 Appartamenti*

Il Fabbricato ha avuto l'agibilità nel 1983, la proprietaria esecutata l'ha acquistato nel 1984.

Attualmente il negozio è utilizzato per la vendita di pasta fresca ed è affittato con regolare contratto. I gestori sono anche proprietari del laboratorio a fianco che utilizzano per la preparazione dei prodotti. Annesso al locale c'è uno sgabuzzino nel Seminterrato denominato C.T. E' stata realizzata un'apertura nella parete divisoria tra laboratorio e negozio vendita per favorire la comunicazione interna tra gli ambienti.

Il locale ha una superficie commerciale di mq 44,27 e un balcone sul retro di mq 3,88. Altezza interna 300 cm (cfr all.). Il locale è diviso in due parti, il punto vendita con bancone refrigerato di

fronte alla vetrina d'ingresso e il retro con celle frigo e tavoli in acciaio per la preparazione dei prodotti. Il retro bancone funge da parete divisoria tra le due parti.

Essendo un fabbricato condominiale partecipa delle quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, area coperta e scoperta del fabbricato, parti strutturali ed altro come per legge.

2 bis) a verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art. 1 co. 376 legge n. 178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal caso, segnalandolo al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati;

Tutti i beni pignorati **non** sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

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

Il Fabbricato in via F.lli Rosselli n. 31 nel Centro Storico di Mondolfo risulta iniziato anteriormente al 2 settembre 1967. Sono stati realizzati diversi rimaneggiamenti nel tempo di cui non si trovano documenti negli archivi pubblici.

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

Ⓐ **FABBRICATO Via Pergolese n. 159** in località Ponte Rio frazione di Mondolfo:

I lavori per la realizzazione Fabbricato sono iniziati il 28/11/2000 e ultimati il 25/02/2003.

La costruzione del Fabbricato è stata legittimata dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia **n. 4523/2000** del 28/08/2000;
- **Variante** alla C.E. **n. 249/2002** del 28/02/2002;
- **Abitabilità del 25/03/2003** (PT e Autorimessa);

- **P.D.C.** in Sanatoria n. **50227/2008** del 28/03/2008 (*il P1 diventa Abitazione con Sub. 4*);
- **Certificato di Agibilità n. 50227/2008 del 10/06/2008** (*limitatamente al P1 – Sub. 4*);
- **P.D.C.** in Sanatoria n. **50716/2013** del 24/09/2013 (*Cambio destinazione d'uso di parte del Piano Seminterrato da Laboratorio ad Abitazione*);
- SCIA n. 250 prot. n. 24115 del 01.10.2013 (*Completamento dei lavori non terminati al Piano Seminterrato e realizzazione di Pergola in Legno*);
- RELAZIONE SULLO STATO DEI LUOGHI. **NOTA n. 24060 del 20.09.2017** a firma dell' Arch. Luciano Antonioni. Lo scrivente dichiara che i titoli abilitativi all'esecuzione dei lavori nel fabbricato, SCIA n. 250 del 01.01.2013 e PDC n. 50716 del 24.09.2013 **non sono più efficaci** essendo scaduti i termini di validità e i lavori previsti risultano non completati. Per il completamento lavori dovrà essere richiesto un nuovo titolo abilitativo.

Ⓑ **FABBRICATO Via F.lli Rosselli n. 31** Centro Storico a Mondolfo:

Il Fabbricato è stato realizzato prima del 1967. Trattasi di Edificio Storico senza titolo edilizio.

All' Ufficio Urbanistica del Comune di Mondolfo risultano i seguenti titoli abilitativi:

- **P.D.C. n. 50622/2012** del 21.06.2012 per "*Lavori di Ristrutturazione con parziale Cambio di Destinazione d'uso e aumento di unità immobiliari dell'edificio ricadente in Centro Storico sito in Mondolfo, via F.lli Rosselli 31 distinto al Catasto al F 11 M 373*";
- **Richiesta Archiviazione Pratica prot. n. 3384** del 10.02.2014
Il Proprietario XXXXXXXX XXX chiede di voler procedere all'archiviazione della pratica edilizia PDC n. 50622/2012.

Ⓒ **NEGOZIO (BOTTEGA) Via Pergolese n. 196/B** in località Ponte Rio frazione di Mondolfo:

La costruzione del Fabbricato è stata legittimata dai seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione n. **450/82** del 19.03.1982;
- **Variante** alla L.C. n. **775/83** del 28.01.1983;
- CERTIFICATO DI COLLAUDO DELLE OPERE IN C.A. IN DATA 28.08.1983 Ing. Silvio Albanesi;
- **Abitabilità del 05/10/1983** Prot. n. 450/775;

Unica difformità riscontrata risulta l'apertura del passaggio nel muro divisorio tra Negozio di proprietà e Negozio affianco di altra proprietà. Difformità sanabile.

5) *allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

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

Al Catasto Fabbricati risulta quanto segue (cfr. all. 01):

Ⓐ **FABBRICATO Via Pergolese n. 159** in località Ponte Rio frazione di Mondolfo.

Proprietà XXXXX XXXXX (1/2) e XXXXX XXXXXX (1/2);

- Foglio 24, Mapp. 317, Sub. 1, Cat. A/3 vani 7 (Appartamento PT e P int)
- Foglio 24, Mapp. 317, Sub. 2, Cat. C/6 m² 30 (Autorimessa)
- Foglio 24, Mapp. 317, Sub. 3, Cat. F/4 (Transitoria, in attesa di definizione)
- Foglio 24, Mapp. 317, Sub. 4, Cat. A/3 vani 3,5 (Appartamento al P1)
- Foglio 24, Mapp. 317, Sub. 5 Cat. E (Ente Urbano non censibile) P. S1
- Foglio 24, Mapp. 317, Sub. 6 Cat. E (Ente Urbano non censibile) P.T.

Intestati

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXX XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà 1/2
2	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà 1/2

L'indirizzo indicato nella Visura Catastale *Via Pergolese n. 134*, non è corretto. Il numero civico corretto è 159.

La Planimetria dell'immobile è conforme a quella Catastale nei sub 1-2. Nel Sub 4 le pareti interne del vano scala sono lineari e non sagomate come nella Planimetria Catastale.

Il Sub 3 è in attesa di essere definito. Non c'è planimetria Catastale.

Ⓑ **FABBRICATO Via F.lli Rosselli n. 31** Centro Storico a Mondolfo, proprietà XXXXXXXXX (1/1);

- Foglio 11, Mapp. 373, Sub. 1, Cat. A/2 vani 11 (Fabbricato Civile in Centro storico)

Intestati

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà 1/1

L'indirizzo indicato nella Visura Catastale *Via Fratelli Rosselli n. 22*, non è corretto. Il numero civico corretto è 31.

La Planimetria dell'immobile (al grezzo) **non è conforme** a quella Catastale:

Piano Primo Sottostrada: la scala interna è stata eliminata, il wc non c'è, la divisione interna è differente, la posizione delle finestre sullo scoperto esclusivo sono diverse;

Piano Terra: divisione interna differente, altezza dei vani differente;

Piano Primo: divisione interna differente, altezza dei vani differente;

Piano Secondo (sottotetto): divisione interna differente, altezza dei vani differente.

Ⓒ **NEGOZIO (BOTTEGA) Via Pergolese n. 196/B** in località Ponte Rio frazione di Mondolfo,

Proprietà XXXXX XXXXX (1/1);

- Foglio 19, Mapp. 185, Sub. 2, Cat. C/1 m² 41 (Negozio - Bottega)

Intestati

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXX	Proprietà 1/1

L'indirizzo indicato nella Visura Catastale *Via Pergolese n. 196*, non è del tutto corretto. Il numero civico corretto è 196/B.

L'unica piccola difformità riscontrata tra la Planimetria dell'immobile e quella Catastale è l'apertura nel muro divisorio tra il Negozio di proprietà e quello a fianco di altra proprietà.

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

All'atto della notifica del Pignoramento la parte eseguita, XXXXXXXX XXXX e XXXXX XXXXXXX, era intestataria dei beni pignorati in regime di separazione dei beni:

Ⓐ **FABBRICATO Via Pergolese n. 159** in località Ponte Rio frazione di Mondolfo:

XXXXXXXX XXXX e XXXXX XXXXXXX per la quota pari a 1/2 di piena proprietà per Atto di Compravendita del XXXX XXX Num. Rep. XXXXX Notaio Cafiero Enrico, Trascritto il XXXXXXX nn. XXXXXXX/XXXXXX da potere di XXXXX XXXXX nata il XX/XX/XXXX a Mondolfo (PU);

Ⓑ **FABBRICATO Via F.lli Rosselli n. 31** Centro Storico a Mondolfo:

XXXXX XXX per la quota dell'intero in piena proprietà per Atto di Compravendita del XX/XX/XXXX Num. Rep. XXXXX/XXXXXX Notaio Colangeli Angelo sede Fano, Trascritto il XX/XX/XXXX nn. XXXXX/XXXXXX da potere di XXXXXXX XXXX XXXX nata il XX/XX/XXXX a Fano (PU), XXXXXXX XXXXX nato il XX/XX/XXXXXX a Arquata Scrivia (AL), XXXXXXX XXXXX XXXX nata il XX/XX/XXXXXX a Arquata

Scrvia (AL), XXXXXX XXXXX nato il XX/XX/XXXXX a Mondolfo (PU), XXXXXX XXX XXXX nata il XX/XX/XXXX a Mondolfo (PU);

© **NEGOZIO (BOTTEGA) Via Pergolese n. 196/B** in località Ponte Rio frazione di Mondolfo:

XXXXXX XXXXXX per la quota dell'intero in piena proprietà per Atto di Compravendita del XX/XX/XXXX Num. Rep. XXXXX/XXXX Notaio Cantelmo Vincenzo Ernesto, Trascritto il XX/XX/XXXX nn. XXXX/XXXX da potere di XXXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX.

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

Sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. all. 11 Ispezione Ipotecaria):

1. ISCRIZIONE del 12/12/2006 - R.P. 5347 R.G. 20722
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Pubblico Ufficiale COLANGELI ANGELO Notaio Repertorio n. 61002/22911 del 07/12/2006 Capitale € 350.000,00 Totale € 525.000,00 per anni 5 a favore di CARIFANO CASSA DI RISPARMIO DI FANO S.P.A. con sede in FANO (PU), C.F. 00129820411 a carico di XXXXXXXXXXXX XXX Nato il XX/XX/XXXX a Morro d'Alba (AN) C.F. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX Nata il XX/XX/XXXX a Monterado (AN) C.F. XXXXXXXXXXXX gravante su Mondolfo Foglio 24 Part. 317 Sub 1-2-3-4-5-6.

N.B. a margine risulta:

* IPOTECA VOLONTARIA N. 535 DEL 22/03/2012 derivante da proroga della durata.

2. ISCRIZIONE NN. 720/89 del 25/01/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 28/12/2021 Repertorio n. 1003 emesso da TRIBUNALE DI PESARO sede PESARO a favore di NOSTOS SPV S.R.L. con sede in MILANO, C.F. 09682960969 a carico di XXXXXXXXXXXX XXX Nato il XX/XX/XXXX a Morro d'Alba (AN) C.F. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX Nata il XX/XX/XXXX a Monterado (AN) C.F. XXXXXXXXXXXX capitale € 309.395,37 Totale € 400.000,00 gravante su Mondolfo Foglio 11 Part. 373 Sub 1, Mondolfo Foglio 19 Part. 185 Sub 2.

3. TRASCRIZIONE NN. 3319/2172 del 11/03/2022
VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/03/2022 Repertorio n. 367 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PESARO

a favore di NOSTOS SPV S.R.L. con sede in MILANO, C.F. 09682960969 contro XXXXXXXXXXXX XXX Nato il XX/XX/XXXX a Morro d'Alba (AN) C.F. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX Nata il XX/XX/XXXX a Monterado (AN) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX gravante su Mondolfo Foglio 24 Part. 317 Sub 1-2-3-4-5-6; Mondolfo Foglio 11 Part. 373 Sub 1, Mondolfo Foglio 19 Part. 185 Sub 2.

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

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI

Come già detto in precedenza al punto 3, costituiscono oggetto della presente relazione di stima i seguenti immobili pignorati:

- Ⓐ FABBRICATO Via Pergolese n. 159 in località Ponte Rio frazione di Mondolfo, proprietà XXX XXXXXXXX (1/2) e XXXXXXXX XXXXXXXX (1/2);
- Ⓑ FABBRICATO Via F.lli Rosselli n. 31 in Centro Storico a Mondolfo, proprietà XXX XXXXXXXX (1/1);
- Ⓒ NEGOZIO (BOTTEGA) Via Pergolese n. 196/B in località Ponte Rio frazione di Mondolfo, proprietà XXXXXXXX XXXXXXXX (1/1);

Rispondendo ai quesiti posti dal Giudice al CTU, alla domanda n. 2 in cui si chiede una "sommatoria descrizione del bene" è stata già fatta una prima descrizione dei beni ed è stata proposta la formazione di 5 Lotti per la vendita. Analizzeremo dimensioni e caratteristiche di ognuno dei 5 Lotti per arrivare a una loro valutazione finale.

C'è subito da precisare che la formazione dei 5 Lotti è stata quasi "imposta" dalle caratteristiche stesse dei beni. In particolare il Fabbricato dove hanno la residenza i proprietari in via Pergolese 159, è di dimensioni tali da rendere necessaria la suddivisione in 3 Lotti. Gli altri 2 beni, invece, possono essere messi in vendita così come sono.

LOTTO 1: FABBRICATO **Via Pergolese n. 159** in località Ponte Rio fraz. di Mondolfo (cfr all.):

Foglio 24 , Mapp. 317, Sub. 1 , Cat. A/3 vani 7	(Appartamento PT e P int)
Foglio 24 , Mapp. 317, Sub. 2 , Cat. C/6 m ² 30	(Autorimessa)
Foglio 24 , Mapp. 317, Sub. 6 Cat. E	(Ente Urbano non censibile) P.T.

Come accennato in precedenza si tratta di un' abitazione signorile con rifiniture di pregio. Ha l'aspetto di un villino. Gli impianti sono a norma. Il riscaldamento dell'abitazione al Piano Terra è a pavimento. Il Proprietario dice che non funziona come dovrebbe, per questo ha installato una stufa a legna nel Soggiorno. Nel Piano Interrato il riscaldamento è a gas con termosifoni. E' presente un termocamino. Il proprietario ha comunicato che per l'accesso alla proprietà del confinante, sulla stradina sul retro insiste un diritto di passaggio.

VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore attuale dell'immobile si procede secondo il criterio della stima sintetico-comparativa in base ai parametri caratteristici di superficie e sulla base dei prezzi di mercato correnti nella zona, considerando la superficie totale commerciale (muri perimetrali esterni e la mezzeria dei muri di confine) e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Si adotta come parametro di misura il metro quadrato di superficie coperta ragguagliata, secondo le consuetudini del mercato immobiliare.

Il calcolo della superficie commerciale viene eseguito mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERF. UTILE.	COEFF. DI CALC.	SUPERF. COMM.
Piano Terra	Abitazione	mq 160,00	100%	mq 160,00
Piano Terra	Loggia + Terrazzo	mq 32,20	20%	mq 6,44
Piano Terra	Esterno di propr.	mq 278,00	10%	mq 27,80
Piano Interrato	Superf. Abitabile	mq 62,20	50%	mq 11,70
Piano Interrato	Autorimessa	mq 36,60	50%	mq 20,00
Piano Interrato	Esterno Autorim.	mq 44,00	10%	mq 4,40
TOTALE				Mq 230,34

Superficie considerata: **mq 230,00**.

Consultando alcune delle più importanti Agenzie Immobiliari della zona è emersa una certa variabilità di prezzo della stessa tipologia immobiliare. Il mercato considera questi beni di buona appetibilità soprattutto per chi desidera abitare lontano dal caos cittadino.

Da ricerche effettuate nell'ambito della stessa zona, secondo criteri di ordinarietà e oggettività, consultando le più importanti Agenzie Immobiliari di zona e la pubblicazione dei bollettini semestrali del Borsino del Mercato immobiliare della zona interessata (tra cui anche quello dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) è emerso che:

Abitazioni Signorili di pregio a Ponte Rio con le stesse caratteristiche (Buono stato) vengono venduti ad una cifra che varia da min. € 800,00/mq a max € 1.200,00/mq.

Si ritiene equo applicare un valore di 1.000,00 €/mq (diconsi Euro mille al mq).

Il valore di mercato che così si viene a determinare è: 1.000,00 € x 230,00 mq = € 230.000,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

VOCI	COSTO/VALORE/CONDIZIONE	TOTALE €
1. Oneri di regolarizzazione Urbanistica	€ 0,00	€ 0,00

2. Stato uso e manutenzione	BUONO	€ 0,00
3. Stato di possesso	INTERA PROPRIETA'	€ 0,00
4. Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	NESSUNO	€ 0,00
5. Spese Condominiali insolute	NESSUNA	€ 0,00
6. Attestato di Prestazione Energetica	SPESE PER LA REDAZIONE	€ 00,00
7. Svalutazione: coefficiente di vetustà	0% del valore di Mercato (su € 230.000,00)	€ 00,00
TOTALE RIDUZIONE €		0

L'adeguamento e la correzione della stima che così si ottiene è la seguente:

valore di mercato € 230.000,00 –
 Totale Riduzione € 00,00 =
 Totale € 230.000,00

Possiamo stimare € **230.000,00** (Euro duecentotrentamila/00).

Il valore così determinato si riferisce alla piena proprietà dell'intera unità immobiliare oggetto di valutazione peritale.

LOTTO 2: FABBRICATO **Via Pergolese n. 159** in località Ponte Rio fraz. di Mondolfo (cfr all.):

Foglio **24**, Mapp. 317, Sub. **4**, Cat. A/3 vani 3,5 (Appartamento al P1)

L'accesso è possibile dalla rampa di scale che si trova nell'ingresso in comune al Piano Terra. Gli impianti sono a norma e funzionanti. Per ora esiste un contatore unico per acqua, luce e gas che misura i consumi del Piano Terra e del Piano Primo. E' possibile installare senza alcuna difficoltà contatori separati per le due unità immobiliari distinte.

Il calcolo della superficie commerciale viene eseguito mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERF. UTILE.	COEFF. DI CALC.	SUPERF. COMM.
Piano Primo	Abitazione	mq 73,00	100%	mq 73,00
Piano Primo	2 Terrazzi	mq 23,90	20%	mq 4,78
TOTALE				Mq 77,78

Superficie considerata: **mq 77,00.**

Consultando alcune delle più importanti Agenzie Immobiliari della zona è emersa una certa variabilità di prezzo della stessa tipologia immobiliare. Il mercato considera questi beni di buona appetibilità soprattutto per chi desidera abitare lontano dal caos cittadino.

Da ricerche effettuate nell'ambito della stessa zona, secondo criteri di ordinarietà e oggettività, consultando le più importanti Agenzie Immobiliari di zona e la pubblicazione dei bollettini semestrali del Borsino del Mercato immobiliare della zona interessata (tra cui anche quello dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) è emerso che:

Abitazioni Signorili di pregio a Ponte Rio con le stesse caratteristiche (Buono stato) vengono venduti ad una cifra che varia da min. € 800,00/mq a max € 1.200,00/mq.

Si ritiene equo applicare un valore di 1.000,00 €/mq (diconsi Euro mille al mq).

Il valore di mercato che così si viene a determinare è: 1.000,00 € x 77,00 mq = € 77.000,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

VOCI	COSTO/VALORE/CONDIZIONE	TOTALE €
1. Oneri di regolarizzazione Urbanistica	€ 0,00	€ 0,00
2. Stato uso e manutenzione	BUONO	€ 0,00
3. Stato di possesso	INTERA PROPRIETA'	€ 0,00
4. Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	NESSUNO	€ 0,00
5. Spese Condominiali insolute	NESSUNA	€ 0,00
6. Attestato di Prestazione Energetica	SPESE PER LA REDAZIONE	€ 00,00
7. Svalutazione: coefficiente di vetustà	0% del valore di Mercato (su € 77.000,00)	€ 00,00
TOTALE RIDUZIONE €		0

L'adeguamento e la correzione della stima che così si ottiene è la seguente:

valore di mercato € 77.000,00 –

Totale Riduzione € 00,00 =

Totale € 77.000,00

Possiamo stimare **€ 77.000,00** (Euro settantasettemila/00).

Il valore così determinato si riferisce alla piena proprietà dell'intera unità immobiliare oggetto di valutazione peritale.

LOTTO 3: FABBRICATO **Via Pergolese n. 159** in località Ponte Rio fraz. di Mondolfo (cfr all.):

Foglio **24**, Mapp. 317, Sub. **3**, Cat. F/4

(Appartamento P int al GREZZO)

Foglio **24**, Mapp. 317, Sub. **5**, Cat. E

(Ente Urbano non censibile) P. S1

La destinazione d'uso originaria di questa unità immobiliare era quella di Laboratorio Artigianale. Le opere edili non furono mai portate a termine. Nel 2013 è stata presentata Richiesta per cambio destinazione d'uso ad Abitazione civile. Questa volta i lavori sono iniziati ma non sono mai stati terminati. Attualmente è allo stato grezzo.

Il calcolo della superficie commerciale viene eseguito mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERF. UTILE.	COEFF. DI CALC.	SUPERF. COMM.
Piano Interrato	Abitazione (al grezzo)	mq 140,30	50%	mq 70,15

Piano Interrato	Esterno propr. Abitazione	mq 80,00	10%	mq 8,00
TOTALE				Mq 78,15

Superficie considerata: **mq 78,00**.

Consultando alcune delle più importanti Agenzie Immobiliari della zona è emersa una certa variabilità di prezzo della stessa tipologia immobiliare.

Da ricerche effettuate nell'ambito della stessa zona, secondo criteri di ordinarietà e oggettività, consultando le più importanti Agenzie Immobiliari di zona e la pubblicazione dei bollettini semestrali del Borsino del Mercato immobiliare della zona interessata (tra cui anche quello dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) è emerso che:

Abitazioni non ancora ultimate (al grezzo) Ponte Rio con le stesse caratteristiche vengono venduti ad una cifra che varia da min. € 400,00/mq a max € 600,00/mq.

Si ritiene equo applicare un valore di 500,00 €/mq (diconsi Euro cinquecento al mq).

Il valore di mercato che così si viene a determinare è: 500,00 € x 78,00 mq = € 39.000,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

VOCI	COSTO/VALORE/CONDIZIONE	TOTALE €
1. Oneri di regolarizzazione Urbanistica	€ 10.000,00	€ 10.000,00
2. Stato uso e manutenzione	MEDIOCRE	€ 0,00
3. Stato di possesso	INTERA PROPRIETA'	€ 0,00
4. Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	NESSUNO	€ 0,00
5. Spese Condominiali insolute	NESSUNA	€ 0,00
6. Attestato di Prestazione Energetica	SPESE PER LA REDAZIONE	€ 150,00
7. Svalutazione: coefficiente di vetustà	0% del valore di Mercato (su € 77.000,00)	€ 00,00
TOTALE RIDUZIONE €		€ 10.000,00

L'adeguamento e la correzione della stima che così si ottiene è la seguente:

valore di mercato	€ 39.000,00 –
Totale Riduzione	€ <u>10.000,00 =</u>
Totale € 29.000,00	

Possiamo stimare **€ 29.000,00** (Euro ventinovemila/00).

Il valore così determinato si riferisce alla piena proprietà dell'intera unità immobiliare oggetto di valutazione peritale.

LOTTO 4: FABBRICATO Via F.lli Rosselli n. 31 in Centro Storico a Mondolfo (cfr all.):

Foglio **11**, Mapp. 373, Sub. **1**, Cat. A/2 vani 11 *(Fabbricato Civile in Centro Storico)*

Si tratta di un fabbricato costituito da 4 piani fuori terra (4 livelli) situato nel Centro Storico di Mondolfo tra le vie F.lli Rosselli, Vicolo San Michele e Vicolo Volontari del Sangue. Gli interventi ammessi sono stabiliti dall' art. 36 del PPCS e riguardano *"Risanamento Conservativo di Edifici di impianto storico"*. Le vecchie planimetrie catastali rivelano l'esistenza dell'edificio sin dalla fine del 1800. Gli eventi naturali e i diversi rimaneggiamenti dell'uomo hanno determinato l'attuale stato delle cose.

Tutti e 4 i livelli si trovano allo stato grezzo con lavori iniziati e mai completati.

Il Centro Storico di Mondolfo si sta spopolando, molti edifici hanno la scritta "Vendesi"

VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore attuale dell'immobile si procede secondo il criterio della stima sintetico-comparativa in base ai parametri caratteristici di superficie e sulla base dei prezzi di mercato correnti nella zona, considerando la superficie totale commerciale (muri perimetrali esterni e la mezzeria dei muri di confine) e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Si adotta come parametro di misura il metro quadrato di superficie coperta ragguagliata, secondo le consuetudini del mercato immobiliare.

Il calcolo della superficie commerciale viene eseguito mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERF. UTILE.	COEFF. DI CALC.	SUPERF. COMM.
Piano Semint.	1° LIVELLO (Grezzo)	mq 88,18	50%	mq 44,09
Piano Terra	2° LIVELLO (Grezzo)	mq 88,18	100%	mq 88,18
Piano Terra	2° LIVELLO BALCONE	mq 2,83	10%	mq 0,28
Piano Terra	2° LIVELLO CORTE	mq 60,52	20%	mq 12,10
Piano Primo	3° LIVELLO (Grezzo)	mq 88,18	100%	mq 88,18
Piano Secondo	SOTTOTETTO (Grezzo)	mq 88,18	50%	mq 44,09
TOTALE m²				276,92

Superficie totale considerata: **mq 276,00.**

Consultando alcune delle più importanti Agenzie Immobiliari della zona è emersa una certa varietà di prezzo nel centro storico.

Da ricerche effettuate nell'ambito della stessa zona, secondo criteri di ordinarietà e oggettività, consultando le più importanti Agenzie Immobiliari di zona e la pubblicazione dei bollettini semestrali del Borsino del Mercato immobiliare della zona interessata (tra cui anche quello dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) è emerso che:

Abitazioni nel Centro storico di Mondolfo con le stesse caratteristiche (al grezzo) vengono venduti ad una cifra che varia da min. € 730,00/mq a max € 1.050,00/mq.

Si ritiene equo applicare un valore di 750,00 €/mq (diconsi Euro settecentocinquanta al mq).

Il valore di mercato che così si viene a determinare è: 750,00 € x 276,00 mq = € 207.000,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

VOCI	COSTO/VALORE/CONDIZIONE	TOTALE €
1. Oneri di regolarizzazione Edilizia	€ 10.000,00	€ 10.000,00
2. Oneri di regolarizzazione Catastale	€ 5.000,00	€ 5.000,00
3. Stato uso e manutenzione	MEDIOCRE	€ 0,00
4. Criticità presenti nell'appartamento	E' ALLO STATO GREZZO (-25%)	€ 51.750,00
5. Spese Condominiali insolute	NESSUNA	€ 0,00
6. Stato di possesso	INTERA PROPRIETA'	€ 0,00
TOTALE RIDUZIONE €		€ 66.750,00

L'adeguamento e la correzione della stima che così si ottiene è la seguente:

valore di mercato € 207.000,00 –
Totale Riduzione € 66.750,00 =
Totale € 140.250,00

Possiamo stimare **€ 140.250,00** (Euro centoquarantamila/250).

Il valore così determinato si riferisce alla piena proprietà dell'intera unità immobiliare oggetto di valutazione peritale.

LOTTO 5: NEGOZIO (BOTTEGA) **Via Pergolese n. 196/B** in località Ponte Rio (cfr all.):

Foglio **19**, Mapp. 185, Sub. **2**, Cat. C1 m² 41 (*Negozi - Bottega*)

Si tratta di un locale negozio al piano terra (con wc e balcone sul retro) facente parte di un fabbricato condominiale costituito da 4 livelli:

Il Fabbricato ha avuto l'agibilità nel 1983, la proprietaria esecutata l'ha acquistato nel 1984.

Attualmente il negozio è utilizzato per la vendita di pasta fresca ed è affittato con regolare contratto. I gestori sono anche proprietari del laboratorio a fianco che utilizzano per la preparazione dei prodotti. Annesso al locale c'è uno sgabuzzino nel Seminterrato denominato C.T. E' stata realizzata un'apertura nella parete divisoria tra laboratorio e negozio vendita per favorire la comunicazione interna tra gli ambienti.

VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore attuale dell'immobile si procede secondo il criterio della stima sintetico-comparativa in base ai parametri caratteristici di superficie e sulla base dei

prezzi di mercato correnti nella zona, considerando la superficie totale commerciale (muri perimetrali esterni e la mezzeria dei muri di confine) e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Si adotta come parametro di misura il metro quadrato di superficie coperta ragguagliata, secondo le consuetudini del mercato immobiliare.

Il calcolo della superficie commerciale viene eseguito mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERF. UTILE.	COEFF. DI CALC.	SUPERF. COMM.
Piano Terra	NEGOZIO	mq 44,27	100%	mq 44,27
Piano Terra	BALCONE	mq 3,88	20%	mq 0,78
Piano Sottostr.	Vano ripostiglio C.T.	mq 2,26	20%	mq 0,45
TOTALE m²				45,50

Superficie totale considerata: **mq 45,50**.

Consultando alcune delle più importanti Agenzie Immobiliari della zona è emersa una certa varietà di prezzo per i locali commerciali adibiti a Negozio-Bottega.

Da ricerche effettuate nell'ambito della stessa zona, secondo criteri di ordinarietà e oggettività, consultando le più importanti Agenzie Immobiliari di zona e la pubblicazione dei bollettini semestrali del Borsino del Mercato immobiliare della zona interessata (tra cui anche quello dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) è emerso che:

Locali Commerciali zona periferica di Mondolfo con le stesse caratteristiche (Buono Stato) vengono venduti ad una cifra che varia da min. € 710,00/mq a max € 910,00/mq.

Si ritiene equo applicare un valore di 750,00 €/mq (diconsì Euro settecentocinquanta al mq).

Il valore di mercato che così si viene a determinare è: 750,00 € x 45,50 mq = € 34.125,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

VOCI	COSTO/VALORE/CONDIZIONE	TOTALE €
1. Oneri di regolarizzazione Edilizia	€ 1.500,00	€ 1.500,00
2. Oneri di regolarizzazione Catastale	€ 1.000,00	€ 1.000,00
3. Stato uso e manutenzione	MEDIOCRE	€ 0,00
4. Criticità presenti nell'appartamento	NON RILEVANTI (0%)	€ 00,00
5. Spese Condominiali insolute	NESSUNA	€ 0,00
6. Stato di possesso	INTERA PROPRIETA'	€ 0,00
TOTALE RIDUZIONE €		€ 2.500,00

L'adeguamento e la correzione della stima che così si ottiene è la seguente:

valore di mercato € 34.125,00 –
 Totale Riduzione € 2.500,00 =
 Totale € 31.625,00

Per arrotondamento possiamo stimare € 31.500,00 (Euro trentunomila/500).

Il valore così determinato si riferisce alla piena proprietà dell'intera unità immobiliare oggetto di valutazione peritale.

10) formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Vedi voce precedente.

11) accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Nel punto 7 è specificato lo stato di possesso dei beni pignorati.

Il Locale Commerciale (Negozio Pasta Fresca) in via Pergolese 159/B è in affitto. Il Custode, Avv. Luca Di Dario Pagnoni sta gestendo le pratiche inerenti il contratto di locazione.

12) accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Non sono oggetto di espropriazione per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima

loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

Vedi punto 9

15) allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

5. CONCLUSIONI

I beni pignorati sono 3 ma le unità immobiliari sono tante. Si è ritenuto conveniente, ai fini della vendita, dividerli in 5 lotti separati seguendo il criterio dell'accorpamento più ragionevole che tenga conto della loro fruibilità e funzionalità e renderli appetibile al mercato. Per questo motivo si è cercato di sfruttare le unità immobiliari esistenti, senza crearne nuove. Molti fabbricati non sono stati terminati e necessitano di vari interventi come descritto nella relazione. Per la stima del prezzo sono stati tenuti in considerazione tutti questi aspetti. I prezzi stimati sono a base d'asta.

In sintesi la suddivisione in 5 Lotti e la valutazione per la Vendita:

LOTTO 1: FABBRICATO **Via Pergolese n. 159** in località Ponte Rio fraz. di Mondolfo

Foglio **24**, Mapp. 317, Sub. **1**, Cat. A/3 vani 7 (Appartamento PT e P int)
Foglio **24**, Mapp. 317, Sub. **2**, Cat. C/6 m² 30 (Autorimessa)
Foglio **24**, Mapp. 317, Sub. **6** Cat. E (Ente Urbano non censibile) P.T.

Superficie Considerata: **mq 230,00**
Valore Stimato: **€ 230.000,00**

LOTTO 2: FABBRICATO **Via Pergolese n. 159** in località Ponte Rio fraz. di Mondolfo

Foglio **24**, Mapp. 317, Sub. **4**, Cat. A/3 vani 3,5 (Appartamento al P1)

Superficie Considerata: **mq 77,00**
Valore Stimato: **€ 77.000,00**

LOTTO 3: FABBRICATO **Via Pergolese n. 159** in località Ponte Rio fraz. di Mondolfo

Foglio **24**, Mapp. 317, Sub. **3**, Cat. F/4

(Appartamento P int al GREZZO)

Foglio **24**, Mapp. 317, Sub. **5**, Cat. E

(Ente Urbano non censibile) P. S1

Superficie Considerata: **mq 78,00**

Valore Stimato: **€ 29.000,00**

LOTTO 4: FABBRICATO **Via F.lli Rosselli n. 31** in Centro Storico a Mondolfo

Foglio **11**, Mapp. 373, Sub. **1**, Cat. A/2 vani 11

(Fabbricato Civile in Centro Storico)

Superficie Considerata: **mq 276,00**

Valore Stimato: **€ 140.250,00**

LOTTO 5: NEGOZIO (BOTTEGA) **Via Pergolese n. 196/B** in località Ponte Rio

Foglio **19**, Mapp. 185, Sub. **2**, Cat. C/1 m² 41

(Negozio - Bottega)

Superficie Considerata: **mq 45,50**

Valore Stimato: **€ 31.500,00**

Nel ringraziare la S. V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

In fede

Fano 29/11/2023

il C.T.U.

Arch. Samuele Melchionda



6. ALLEGATI