

Geom. Giuseppe FALCONE - FALCONE & BONAZZOLI Geom. Associati-

Galleria dei Fonditori N. 3 - 61122 PESARO (PU) -

Cod. fisc.: FLC GPP 66H30 L103J - P. Iva: 02596390415

Ph: +39 0721 1710655 - mobile ph: +39 348 4759294

E - mail: falcone@arkarte.it PEC: giuseppe.falcone@geopec.it

ORIGINALE

ESECUZ. IMMOBILIARE N. 241/2017

TRIBUNALE DI PESARO
Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 241/2017.

GIUDICE: Dott. DAVIDE STORTI

CUSTODE: Avv. Elena BARBARESÌ

CREDITORE: UBI BANCA SPA (Avv. Paolo Chiarabini)

ESECUZ. OMISSIS Omissis, OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis

RELAZIONE
DEL CONSULENTE TECNICO

Pesaro, li 21/01/2019

Il Consulente Tecnico
Geom. Giuseppe FALCONE



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Giuseppe Falcone'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'GEOM. GIUSEPPE FALCONE' around the top edge, 'ALBO GEOMETRI PROV. PESARO - UPRCINO' around the bottom edge, and 'N. 1261' in the center. In the middle of the stamp is a small heraldic crest or coat of arms.

A. PREMESSE, QUESITI

Premesso che,

- in data 10/05/2018 lo scrivente Geom. Falcone Giuseppe è stato incarico da parte del Giudice Dott. Storti Davide del Tribunale di Pesaro alla redazione della Perizia relativa ad immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare N. 241/2017;
- in data 28/08/2018 e 16/10/2018 il CTU otteneva proroga dei termini di consegna dell'elaborato peritale;

cì premesso,

al sottoscritto Geom. Falcone Giuseppe, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pesaro-Urbino al N. 1261 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pesaro, relativamente alla procedura di Esecuzione Immobiliare N. 241/2017 è stato chiesto di predisporre elaborato peritale che rispondesse e stabilisca quanto riportato con Decreto del 10/05/2018.

B. OPERAZIONI PERITALI

Si riportano, di seguito, le varie fasi delle operazione peritali svolte:

- In data 10/05/2018 veniva conferito allo scrivente l'incarico da parte del Giudice Dott. Storti Davide del Tribunale di Pesaro;
- In data 21/05/2018 è stata inviata comunicazione all'Esecutato, tramite raccomandata A.R., per il sopralluogo di rito fissato per il giorno 05/06/2018 alle ore 16,00;
- In data 05/06/2018 alle ore 16,00 è stato dato corso alle operazione peritali con accesso agli immobili oggetto di perizia;
- Dal 01/07/2017 al 05/12/2018 sono stati eseguiti vari accessi al Comune di Pesaro presso Uffici Edilizia Privata, Ufficio del Territorio di Pesaro, Agenzia del Territorio e Uffici Anagrafe per richiesta di visione pratica edilizia e richiesta copie documenti;
- Nel mese di dicembre lo scrivente CTU ha ricevuto gli ultimi documenti utile alla redazione della Perizia dal Comune di Pergola.

Sulla scorta della documentazione catastale, preliminarmente acquisite, degli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Pergola, il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi necessari all'interno degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare per la verifica della legittimità

urbanistica e catastale effettuando idonea documentazione fotografica.

Quindi, ottenute tutte le necessarie informazioni utili alla redazione dell'elaborato peritale, il CTU scrivente relaziona.

C. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

- 1) Fabbricato da cielo a terra con scoperto in Comune di Pergola Via Martiri della Libertà N. 47-49 composto da un laboratorio al piano terra ed un'abitazione al piano primo con soffitta, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune con il Foglio 62 particella 139 sub. 4 (laboratorio) e sub. 5 (l'abitazione) oltre a scoperto comune con il sub. 1;
- 2) Fabbricato residenziale da cielo a terra (testa di schiera) con scoperto in Comune di Pergola Via Martiri della Libertà N. 61 composto da un'abitazione ai piano terra e primo, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune con il Foglio 62 particella 136 sub. 1;
- 3) Porzione di fabbricato a destinazione residenziale e frustoli di terreno in Comune di Pergola loc. Pantana Via Serralta N. 113, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune con il Foglio 97 Particella 45 sub. 4 (l'abitazione), particella 44 (area urbana) ed al Catasto Terreni con il Foglio 97 particella 42 e 49 di complessivi mq. 170 (aree agricole).

CONSIDERATA LA NATURA DEI BENI SI RENDE OPPORTUNO CREARE N. 3 LOTTI DISTINTI con la possibilità, da verificare nel proseguo della relazione, che uno dei lotti così formati possa essere comodamente divisibile in ulteriori Lotti.

LOTTO "A"

CAPITOLO N. A.1: ESATTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di perizia è sito in Pergola, Via Martiri della Libertà N. 47 e 49.

I confini sono: Via Martiri della libertà, Particella 133 e 97 (guardando il fabbricato dalla via Martiri della Libertà a destra), Particella 141 e 92 (guardando il fabbricato dalla via Martiri della Libertà a sinistra).

Dati Catastali:

Catasto fabbricati COMUNE DI PERGOLA

- Foglio 62 Particella 139 sub. 5, Cat. A/2 Classe 2 Consistenza vani 7 Sup. Cat. Mq. 181 Rendita € 415,75 Via Martiri della Libertà N. 47, Piani T-1-2;
- Foglio 62 Particella 139 sub. 4, Cat. C/3 Classe 2 Consistenza mq. 128, Sup. Cat. Mq. 146 Rendita € 337,14 Via Martiri della Libertà N. 49, Piano T;
- Foglio 62 Particella 139 sub. 1, Bene Comune Non Censibile scoperto comune ai sub. 4 e 5;

Intestazione Catastale Attuale:

OMISSIS Omissis nata in Lussemburgo il 19/09/1962; proprietà per 1/2

OMISSIS Omissis nato in Lussemburgo il 24/02/1960; proprietà per 1/2

CAPITOLO N. A.2: UNA DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un intero fabbricato da cielo a terra di 3 piani fuori terra con scoperto siti in Pergola (PU) Via Martiri della Libertà N. 47 e 49.

Il fabbricato edificato alla fine degli anni '60 risulta di mediocre aspetto architettonico, in linea con l'architettura del posto, lo stato di manutenzione e conservazione esterno è da considerarsi sufficiente con finiture ad intonaco tinte, copertura a due falde e struttura in muratura portante, i solaio sono in latero-cemento. Il fabbricato è prospiciente la via Martiri della Libertà con accesso diretto dalla strada sia carrabile che pedonale, è posizionato a poca distanza dal centro storico del paese lungo una delle più importanti strade dell'area.

L'intera proprietà comprende il fabbricato nella sua globalità con area cortiliva che circonda completamente l'immobile, è suddiviso in due unità, la prima costituita da un laboratorio artigianale al piano terra e la seconda da un'abitazione ai piano terra-1-2, oltre ad uno scoperto comune ad entrambe le unità.

Il laboratorio al piano terra con doppio accesso carrabile è costituito da un ampio locale di altezza pari a circa ml. 3,80 oltre ad un ufficio, un disimpegno ed un locale w.c. di altezza minore. Lo stato di conservazione e manutenzione del laboratorio è da considerarsi discreta, i pavimenti dell'epoca di costruzione del fabbricato (1969) sono in ceramica, gli infissi in legno con vetro singolo, le porte carrabili sono in ferro con avvolgibili in lamiera zincata, il riscaldamento è garantito da una caldaia a gasolio (in disuso) e "split" per aria condizionata, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Tale laboratorio non risulta utilizzato alla data del sopralluogo stante lo stato di abbandono.

L'abitazione ha sempre accesso al piano terra su un vano scale che porta al piano primo così organizzato, ingresso/disimpegno, cucina abitabile, ampio soggiorno, tre camere, bagno, terrazzo posto sul retro del fabbricato e, due balconi sul fronte strada, l'unità si completa con una ampia soffitta alla quale si accede dalla scala principale. Le finiture dell'abitazione prevedono pavimenti in ceramica nella cucina e w.c., in marmo nel corridoio e soggiorno, in graniglia nelle camere, il riscaldamento è del tipo tradizionale con elementi radianti e caldaia murale a gas metano, gli infissi sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in PVC. Nel complesso l'unità abitativa risulta essere in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Alla data del sopralluogo l'abitazione risulta utilizzata dalla madre dei Sigg. OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis.

Ai fini dei requisiti di cui all'art. 10 D.P.R. 633/1972 l'eventuale assegnazione dell'immobile non è soggetta all'imponibilità dell'IVA.

CAPITOLIO N. A.3: L'ATTO DI ACQUISTO E L'ESATTA PROPRIETA' COSI' COME RIPORTATO DALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. e, acquisizione dell'estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato per verificare il regime patrimoniale della famiglia;

Tutti gli immobili oggetto della presente perizia risultano essere delle seguenti proprietà:

Sigg. **OMISSIS Omissis** nato in Lussemburgo il 24/02/1960 per la **quota di 1/2** e **OMISSIS Omissis** nata in Lussemburgo il 19/09/1962 per la **quota di 1/2**, in forza dell'atto pubblico di conferimento dei beni in Trust a firma del Notaio Manfucci Stefano di Cagli in data 28/07/2010 rep. 33813;

N.B. Occorre precisare che con sentenza del Tribunale di Pesaro N. 373/15 del 30/04/2015 è stata dichiarata l'inefficacia parziale dell'atto costitutivo di Trust e successivi conferimenti.

Regime patrimoniale:

Il Sig. **OMISSIS Omissis** alla data odierna è di Stato Civile Libero e risulta essersi sposato con la Sig.ra **Omissis** in data 24/02/1979, con sentenza del Tribunale di Pesaro del 28/03/1988 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio trascritto nei registri del Comune di Pergola anno 1988 Parte II Serie C n. 19.

La sig.ra **OMISSIS Omissis** alla data odierna è di stato civile libero.

Vedi allegato "5.A"

CAPITOLO N. A.4: LO STATO DEL POSSESSO DEL BENE, CON INDICAZIONE DE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO e verifica dell'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento.

In sede di sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che attualmente il possesso dell'abitazione risulta essere della Sig.ra **OMISSIS Omissis**.

Il laboratorio risulta essere libero.

Dalla verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Pesaro non sono emersi contratti di locazione riferibili ai beni oggetto di esecuzione immobiliare.

CAPITOLO N. A.5: L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DAI CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITA' EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO.

Da quanto si è potuto accertare non risultano formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene ed altri vincoli che possano incidere sull'attitudine edificatoria e/o connessi con il carattere storico-artistico che resteranno a carico dell'acquirente.

CAPITOLO N. A.6: L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Da quanto si è potuto accertare non risultano formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, fatta eccezione per le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli per le quali si dovrà provvedere alla cancellazione a seguito di aggiudicazione del bene:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Trascrizione contro (domanda Giudiziale) i Sigg. OMISSIS Omissis, OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis del 31/07/2014 R.P. 4933 a favore della "VENETO BANCA Società Cooperativa del Azioni" con sede in Montebelluna, trascrizione Tribunale di Pesaro del 12/07/2014 rep. 7075;
- Trascrizione del 07/12/2017 R.P. 8707 contro i Sigg. OMISSIS Omissis x ½ e OMISSIS Omissis x 1/2 sui beni sopra citati a favore della "BANCA ADRIATICA SPA" con sede in Bergamo, PIGNORAMENTO immobiliare del 30/10/2017 rep. 2880/2017;

ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria iscritta all'ufficio del territorio di Pesaro in data 27/09/2002 al N. 2631 RP per € 300.000,00 a favore della "BANCA DELLE MARCHE SPA" con sede in Ancona, contro i Sigg. OMISSIS Omissis, OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis in qualità di terzi datori di ipoteca e contro la società "Confezioni F.L. di Omissis Omissis e Omissis Snc" a garanzia dell'importo di € 150.000,00, della durata di anni 12, stipulato in forza dell'atto a firma del Notaio Annunziata Morico del 24/09/2002 Rep. 16435, gravante sulla piena proprietà degli immobili di cui sopra;
- Ipoteca volontaria iscritta all'ufficio del territorio di Pesaro in data 05/02/2007 al N. 430 RP per € 160.000,00 a favore della "BANCA DELLE MARCHE SPA" con sede in Ancona, contro

i Sigg. OMISSIS Omissis, OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis a garanzia dell'importo di € 80.000,00, della durata di anni 10, stipulato in forza dell'atto a firma del Notaio Roberto Rizzi di Cagli del 31/01/2007 Rep24046/4697, gravante sulla piena proprietà degli immobili di cui sopra;

- Ipoteca Giudiziale iscritta all'ufficio del territorio di Pesaro in data 13/08/2012 al N. 1530 RP per € 106.000,00 a favore della "BANCA DELLE MARCHE SPA" con sede in Ancona, contro i Sigg. OMISSIS Omissis, OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis a fronte di un decreto ingiuntivo dell'importo di € 78.501,78 emesso dal tribunale di Pesaro in data 09/08/2012 Rep. 786/2012;
- Ipoteca Giudiziale iscritta all'ufficio del territorio di Pesaro in data 13/08/2012 al N. 1531 RP per € 93.900,00 a favore della "BANCA DELLE MARCHE SPA" con sede in Ancona, contro i Sigg. OMISSIS Omissis, OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis a fronte di un decreto ingiuntivo dell'importo di € 72.503,77 emesso dal tribunale di Pesaro in data 09/08/2012 Rep. 787/2012;

Dati dedotti da Certificazione Notarile Sostitutiva a firma del Notaio Alessandro Dionigi del 26.01.2018, e da visure di aggiornamento.

Vedi allegato "4.A"

CAPITOLO N. A.7: LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, la conformità degli impianti, posti a servizio dell'edificio, alle disposizioni contenute nel D.M. del 22/01/2008 n. 37 l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Concessioni e/o Autorizzazioni dell'immobile:

Per l'immobile è stato edificato ante 1967 sulla scorta della Licenza Edilizia del 07/07/1966 della quale però non è stata possibile reperirne copia presso il Comune di Pergola.

Successivamente sono state rilasciate le seguenti Autorizzazioni: Pratica Edilizia prot. 4729 del 1978 (ampliamento sul retro del fabbricato), Pratica Edilizia N. 129 del 1981 prot. 3910 del 25/08/1981 e ultima pratica edilizia N. 363/00 del 08/11/2000 Autorizzazione n. 314 del 29/11/2000, per queste ultime è stato possibile reperirne copia presso il Comune di Pergola.

Riguardo al certificato di agibilità dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pergola non è stato possibile determinarne il rilascio pertanto sarà necessario procedere ad una richiesta ex-novo.

Dalla sommaria verifica degli impianti, per quanto è stato possibile accertare gli impianti sembrano conformi alla normativa di riferimento.

N.B. Dal confronto dello stato dei luoghi e le Planimetrie Catastali si è rilevata la presenza di un accessorio in lamiera zincata di cui non vi è traccia di autorizzazioni e/o richieste di condono edilizio, e di tale manufatto si relaziona nel successivo capitolo A.8.

Vedi allegato "3.A"

CAPITOLO N. A.8: IN CASO DI OPERE ABUSIVE, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza del 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 la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 47/1985 ovvero dell'art. 46, comma quinto, del D.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Come indicato al CAPITOLO 7, si è rilevata la presenza di un manufatto consistente in un capanno in lamiera zincata che per quanto riferito dal tecnico comunale interpellato non è possibile sanare pertanto ne è prevista la sua rimozione con oneri a carico del soggetto assegnatario dell'immobile. Nella stima del valore commerciale si terrà conto degli oneri e spese di rimozione di cui sopra.

CAPITOLO N. A.9: VERIFICA CHE 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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

Per quanto è stato possibile accertare non risultano gravami di alcun genere per l'immobile oggetto di perizia.

CAPITOLO N. A.10: INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU 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.

L'immobile oggetto di perizia non fa parte di Condominio ed è immobile totalmente autonomo, pertanto le spese di gestione sono esclusivamente quelle che la proprietà decide volta per volta di effettuare per necessità del fabbricato.

CAPITOLO N. A.11: LA FORMAZIONE DI PIU' LOTTI OVE APPAIA CONVENIENTE AI FINI DELLA LORO VENDITA OVVERO L'INDICAZIONE CHE LE UNITA' NON POSSONO ESSERE DIVISE

Analizzato il fabbricato e le sue caratteristiche si ritiene possibile la frazionabilità del bene, proponendo la formazione di N. 2 lotti.

Lotto A.1 Costituito dal laboratorio sito al piano terra distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pergola con il Foglio 62 Particella 139 sub. 4, Cat. C/3 Classe 2 Consistenza mq. 128, Sup. Cat. Mq. 146 Rendita € 337,14 Via Martiri della Libertà N. 49, Piano T, oltre alla comunione del B.C.N.C di cui al sub. 1;

Lotto A.2 Costituito dall'abitazione sita al piano terra-1-2 distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pergola con il Foglio 62 Particella 139 sub. 5, Cat. A/2 Classe 2 Consistenza vani 7 Sup. Cat. Mq. 181 Rendita € 415,75 Via Martiri della Libertà N. 47, Piani T-1-2, oltre alla comunione del B.C.N.C di cui al sub. 1.;

Alla luce di quanto sopra, nel successivo Capitolo A.12 si procederà alla valutazione commerciale separata dei due Lotti così formati.

CAPITOLO N. A.12: LA STIMA COMMERCIALE DEI BENI

Dalle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore per la presente relazione di stima sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;

- i parametri dimensionali sono stati rilevati dagli elaborati grafici acquisiti e da verifiche a campione effettuate in loco;
- la crisi immobiliare che ha colpito il settore ha fortemente limitato le compravendite di immobili se non a prezzi decisamente più bassi di quelli ipotizzabili solo alcuni anni fa;

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- *l'ubicazione, la posizione e l'orientamento;*
- *la presenza dei servizi essenziali;*
- *le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;*
- *la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione;*

Eseguita una specifica indagine di mercato si è constatato che il prezzo di mercato di immobile dotato di finiture medie, analogamente localizzato sia a livello di contesto urbano, sia di dotazione di servizi è attestato, per gli immobili residenziali mediamente in € 750,00 al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili a destinazione laboratorio mediamente in € 600,00 al metro quadrato, ossia calcolando al pieno le murature perimetrali, ed al 50% quelle di confine con altre proprietà e, con le dovute riduzioni percentuali per le superfici accessorie, ne deriva il valore commerciale dell'immobile come sotto dimostrato.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:

LABORATORIO AL PIANO TERRA

- Laboratorio al piano Terra: Sup. Comm.le Mq. 124,50;
- Ufficio, disimpegno e w.c.: Sup. Mq. 21,45 x 75% = Mq. 16,08;
- Scoperto comune: Sup. Mq. 283,70 x 50% x 8% = Mq. 11,34;

Totale superficie commerciale Mq. 151,92

Valore commerciale laboratorio:

Mq. 151,92 x €/mq. 600,00 = € 91.152,00

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **Euro 82.036,80.**

Calcolo delle opere occorrenti per la rimessa in pristino delle opere definite "abusive":

- Rimessa in pristino volontaria delle opere abusive non regolarizzabili: a corpo € 1.500,00;

Somma opere di ripristino e Spese Tecniche € 1.500,00

VALORE COMM.LE per arrotondamento LOTTO A.1 Laboratorio: € 80.500,00 (euro centounomila)

ABITAZIONE AI PIANI TERRA-PRIMO-SECONDO

- Ingresso e vano scale al piano Terra-primo-secondo: Sup. Comm.le Mq. $33,75 \times 15\% = \text{Mq. } 5,06$;
- Abitazione al piano primo: Sup. Mq. 124,50;
- Terrazzi e balconi al piano primo: Sup. Mq. $31,29 \times 25\% = \text{Mq. } 7,82$;
- Soffitta al piano secondo: Sup. Mq. $124,50 \times 25\% = \text{Mq. } 31,12$;
- Scoperto comune: Sup. Mq. $283,70 \times 50\% \times 8\% = \text{Mq. } 11,34$;

Totale superficie commerciale Mq. 169,84

Valore commerciale alloggio:

Mq. 207,23 x €/mq. 750,00 = € 127.380,00

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **Euro 114.642,00.**

VALORE COMM.LE LOTTO per arrotondamento A.2 Abitaz. ai piani T-1-2: € 114.500,00 (euro centoquattordicimilacinquecento/00)

ALLEGATI:

- All. 1.A Documentazione Fotografica;
- All. 2.A Documentazione Catastale – visure e planimetrie;
- All. 3.A Documentazione urbanistica;
- All. 4.A Documentazione – visure ipotecarie di aggiornamento;
- All. 5.A Documentazione Anagrafe-Stato Civile

LOTTO "B"

CAPITOLO N. B.1: ESATTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di perizia è sito in Pergola, Via Martiri della Libertà N. 61 ad angolo con la Via G. Rossini.

I confini sono: Via Martiri della libertà, Via G. Rossini (guardando il fabbricato dalla via Martiri della Libertà a sinistra), Particella 595-596-600 (lato opposto della via M. della Libertà).

Dati Catastali:

Catasto fabbricati COMUNE DI PERGOLA

- Foglio 62 Particella 136 sub. 1, Cat. A/3 Classe 2 Consistenza vani 8 Sup. Cat. Mq. 146
Rendita € 413,17 Via Martiri della Libertà N. 61, Piani T-I;

Intestazione Catastale Attuale:

OMISSIS Omissis nata in Lussemburgo il 19/09/1962; nuda proprietà per 1/18

OMISSIS Omissis nata in Lussemburgo il 19/09/1962; proprietà per 1/9

OMISSIS Omissis nato in Lussemburgo il 24/02/1960; nuda proprietà per 1/18

OMISSIS Omissis nato in Lussemburgo il 24/02/1960; proprietà per 1/9

Omissis nata a Pergola 15/01/1911; usufrutto per 18/54

Omissis nata a Pergola il 30/01/1972; nuda proprietà per 6/54

Omissis nata a Pergola il 30/01/1972; proprietà per 12/54

Omissis nata in Lussemburgo il 16/07/1962; nuda proprietà per 3/54

Omissis nata in Lussemburgo il 16/07/1962; proprietà per 6/54

Omissis Pasquale nato a Banzi il 01/04/1934; proprietà per 6/54

Omissis Pasquale nato a Banzi il 01/04/1934; nuda proprietà per 3/54

N.B. le quote catastali non sono realistiche in quanto la Sig.ra Omissis risulta deceduta a Pergola il 10/04/2011 con conseguente riunione di usufrutto spettante alla stessa con il diritto di nuda proprietà.

CAPITOLO N. B.2: UNA DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di perizia è costituito da una porzione di fabbricato a schiera (testa di schiera) da cielo a terra di 2 piani utili fuori terra con scoperto ed accessori esterni siti in Pergola (PU) Via Martiri della Libertà N. 61.

Il fabbricato è stato edificato ante 1967 risulta di sufficiente aspetto architettonico, in linea con l'architettura del posto, lo stato di manutenzione e conservazione esterno è da considerarsi mediocre con finiture ad intonaco tinteggiato, copertura a tre falde e struttura in muratura portante, i solaio sono in latero-cemento. Il fabbricato è ad angolo tra la via Martiri della Libertà e via G.Rossini, con accesso pedonale dalla via M.della Libertà e carrabile dalla via Rossini, è posizionato a poca distanza dal centro storico del paese lungo una delle più importanti strade dell'area.

L'intera proprietà comprende l'abitazione posta ai piani terra e primo con area cortiliva esclusiva che circonda sui tre lati la testa di schiera oltre a due accessori sul terreno citato. L'immobile è così suddiviso, al piano terra ingresso, disimpegno, w.c. nel sottoscale, cucina, pranzo, salotto e scala di collegamento con il piano primo dove vi sono tre camere, disimpegno e terrazzo, nella zona esterna oltre allo scoperto annesso vi sono due accessori di cui uno, il più piccolo a destinazione legnaia in muratura con copertura in lamiera ed uno più grande completamente con struttura in lamiera a destinazione legnaia/sgombero.

L'abitazione internamente risulta essere in mediocre stato di conservazione e manutenzione con finiture dell'epoca di costruzione del fabbricato (anni 60) con pavimenti in graniglia, finestre in legno con vetro singolo protette con avvolgibili in legno, il riscaldamento è del tipo tradizionale con elementi radianti e caldaia murale a gas.

Alla data del sopralluogo l'abitazione risulta essere inutilizzata.

Ai fini dei requisiti di cui all'art. 10 D.P.R. 633/1972 l'eventuale assegnazione dell'immobile non è soggetta all'imponibilità dell'IVA.

CAPITOLO N. B.3: L'ATTO DI ACQUISTO E L'ESATTA PROPRIETA' COSI' COME RIPORTATO DALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. e, acquisizione dell'estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato per verificare il regime patrimoniale della famiglia;

Premesso che:

catastalmente la proprietà dell'immobile è così identificata,

OMISSIS Omissis nata in Lussemburgo il 19/09/1962; nuda proprietà per 1/18

OMISSIS Omissis nata in Lussemburgo il 19/09/1962; proprietà per 1/9

OMISSIS Omissis nato in Lussemburgo il 24/02/1960; nuda proprietà per 1/18

OMISSIS Omissis nato in Lussemburgo il 24/02/1960; proprietà per 1/9

Omissis nata a Pergola 15/01/1911; usufrutto per 18/54

Omissis nata a Pergola il 30/01/1972; nuda proprietà per 6/54

Omissis nata a Pergola il 30/01/1972; proprietà per 12/54

Omissis nata in Lussemburgo il 16/07/1962; nuda proprietà per 3/54

Omissis nata in Lussemburgo il 16/07/1962; proprietà per 6/54

Omissis Pasquale nato a Banzi il 01/04/1934; proprietà per 6/54

Omissis Pasquale nato a Banzi il 01/04/1934; nuda proprietà per 3/54

la Sig.ra Omissis risulta deceduta a Pergola il 10/04/2011 con conseguente riunione di usufrutto spettante alla stessa con il diritto di nuda proprietà, la proprietà risulterebbe così composta:

OMISSIS Omissis nata in Lussemburgo il 19/09/1962; proprietà per 9/54

OMISSIS Omissis nato in Lussemburgo il 24/02/1960; proprietà per 9/54

Omissis nata a Pergola il 30/01/1972; proprietà per 18/54

Omissis nata in Lussemburgo il 16/07/1962; proprietà per 9/54

Omissis Pasquale nato a Banzi il 01/04/1934; proprietà per 9/54

Per le quote di Sigg. OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis in forza dell'atto pubblico di conferimento dei beni in Trust a firma del Notaio Manfucci Stefano di Cagli in data 28/07/2010 rep. 33813;

N.B. Occorre precisare che con sentenza del Tribunale di Pesaro N. 373/15 del 30/04/2015 è stata dichiarata l'inefficacia parziale dell'atto costitutivo di Trust e successivi conferimenti.

Regime patrimoniale:

Il Sig. OMISSIS Omissis alla data odierna è di Stato Civile Libero e risulta essersi sposato con la Sig.ra Omissis in data 24/02/1979, con sentenza del Tribunale di Pesaro del 28/03/1988 è stato

dichiarato lo scioglimento del matrimonio trascritto nei registri del Comune di Pergola anno 1988 Parte II Serie C n. 19.

La sig.ra OMISSIS Omissis alla data odierna è di stato civile libero.

Vedi allegato "5.B"

CAPITOLO N. B.4: LO STATO DEL POSSESSO DEL BENE, CON INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO e verifica dell'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento.

In sede di sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che attualmente l'abitazione non è abitata da alcun soggetto.

Dalla verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Pesaro non sono emersi contratti di locazione riferibili ai beni oggetto di esecuzione immobiliare.

CAPITOLO N. B.5: L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DAI CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITA' EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO.

Da quanto si è potuto accertare non risultano formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene ed altri vincoli che possano incidere sull'attività edificatoria e/o connessi con il carattere storico-artistico che resteranno a carico dell'acquirente.

CAPITOLO N. B.6: L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Da quanto si è potuto accertare non risultano formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, fatta eccezione per le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli per le quali si dovrà provvedere alla cancellazione a seguito di aggiudicazione del bene:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Trascrizione contro (domanda Giudiziale) i Sigg. OMISSIS Omissis, OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis del 31/07/2014 R.P. 4933 a favore della "VENETO BANCA Società Cooperativa del Azioni" con sede in Montebelluna, trascrizione Tribunale di Pesaro del 12/07/2014 rep. 7075;
- Trascrizione del 07/12/2017 R.P. 8707 contro i Sigg. OMISSIS Omissis x ½ e OMISSIS Omissis x 1/2 sui beni sopra citati a favore della "BANCA ADRIATICA SPA" con sede in Bergamo, PIGNORAMENTO immobiliare del 30/10/2017 rep. 2880/2017;

ISCRIZIONI:

- Ipoteca Giudiziale iscritta all'ufficio del territorio di Pesaro in data 13/08/2012 al N. 1530 RP per € 106.000,00 a favore della "BANCA DELLE MARCHE SPA" con sede in Ancona, contro i Sigg. OMISSIS Omissis, OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis a fronte di un decreto ingiuntivo dell'importo di € 78.501,78 emesso dal tribunale di Pesaro in data 09/08/2012 Rep. 786/2012;
- Ipoteca Giudiziale iscritta all'ufficio del territorio di Pesaro in data 13/08/2012 al N. 1531 RP per € 93.900,00 a favore della "BANCA DELLE MARCHE SPA" con sede in Ancona, contro i Sigg. OMISSIS Omissis, OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis a fronte di un decreto ingiuntivo dell'importo di € 72.503,77 emesso dal tribunale di Pesaro in data 09/08/2012 Rep. 787/2012;

Dati dedotti da Certificazione Notarile Sostitutiva a firma del Notaio Alessandro Dionigi del 26.01.2018, e da visure di aggiornamento.

Vedi allegato "4.B"

CAPITOLO N. B.7: LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, la conformità degli impianti, posti a servizio dell'edificio, alle disposizioni contenute nel D.M. del 22/01/2008 n. 37 l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Concessioni e/o Autorizzazioni dell'immobile:

Per l'immobile è stato edificato ante 1967 e presso il Comune di Pergola non è stato possibile reperire la relativa Licenza Edilizia.

Successivamente è stata presentata DIA prot. 172 del 08/01/1996 per lavori di manutenzione straordinaria all'accessorio di pertinenza alla quale risulta allegata anche la planimetria catastale

attuale. Risulta inoltre presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 Pratica 244 per la quale non è mai stata integrata e pertanto mai rilasciata la relativa Concessione in Sanatoria.

Allo stato è presumibile che la situazione di fatto, che corrisponde sommariamente alla planimetria catastale del 22/04/1986 prot. 4968 (allegata alla pratica DIA N. 172 del 08/01/1996), possa configurare una sorta di legittimità.

Riguardo al certificato di agibilità dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pergola non è stato possibile determinarne il rilascio pertanto sarà necessario procedere ad una richiesta ex-novo.

Vedi allegato "3.B"

CAPITOLO N. B.8: IN CASO DI OPERE ABUSIVE, il controllo della il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza del 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 la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 47/1985 ovvero dell'art. 46, comma quinto, del D.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Come indicato al CAPITOLO 7, non sembrano evidenziarsi abusi pertanto non è necessario prevedere pratiche di sanatoria.

CAPITOLO N. B.9: VERIFICA CHE 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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI

Per quanto è stato possibile accertare non risultano gravami di alcun genere per l'immobile oggetto di perizia.

CAPITOLO N. B.10: INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU 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.

L'immobile oggetto di perizia non fa parte di Condominio ed è unità autonoma, pertanto le spese di gestione sono esclusivamente quelle che la proprietà decide volta per volta di effettuare per necessità del fabbricato.

CAPITOLO N. B.11: LA FORMAZIONE DI PIU' LOTTI OVE APPAIA CONVENIENTE AI FINI DELLA LORO VENDITA OVVERO L'INDICAZIONE CHE LE UNITA' NON POSSONO ESSERE DIVISE

Analizzato il fabbricato e le sue caratteristiche si ritiene non possibile la frazionabilità del bene, pertanto sarà trattato come unico Lotto.

CAPITOLO N. B.12: LA STIMA COMMERCIALE DEI BENI

Dalle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore per la presente relazione di stima sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dagli elaborati grafici acquisiti e da verifiche a campione effettuate in loco;
- la crisi immobiliare che ha colpito il settore ha fortemente limitato le compravendite di immobili se non a prezzi decisamente più bassi di quelli ipotizzabili solo alcuni anni fa;

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- *l'ubicazione, la posizione e l'orientamento;*
- *la presenza dei servizi essenziali;*
- *le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;*
- *la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione;*

Eseguita una specifica indagine di mercato si è constatato che il prezzo di mercato di immobile dotato di finiture medie, analogamente localizzato sia a livello di contesto urbano, sia di dotazione di servizi è attestato, per gli immobili residenziali mediamente in € 600,00 al metro quadrato di

superficie commerciale, ossia calcolando al pieno le murature perimetrali, ed al 50% quelle di confine con altre proprietà e, con le dovute riduzioni percentuali per le superfici accessorie, ne deriva il valore commerciale dell'immobile come sotto dimostrato.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:

ABITAZIONE AI PIANI TERRA-PRIMO

- Abitazione al piano Terra: Sup. Mq. 60,89;
- Abitazione al piano Primo: Sup. Mq. 63,23;
- Terrazzo al piano primo: Sup. Mq. 7,35 x 33% = Mq. 2,42;
- Accessori legnaia + sbroglio/legnaia al piano terra: Sup. Mq. 36,22 x 35% = Mq. 12,67;
- Scoperto esclusivo: Sup. Mq. 108,74 x 8% = Mq. 8,69;

Totale superficie commerciale Mq. 147,90

Valore commerciale alloggio:

Mq. 147,90 x €/mq. 600,00 = € 88.740,00

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **Euro 79.866,00.**

VALORE COMM.LE per arrotondamento LOTTO B Abitazione ai piani T-1:

€ 79.500,00 (euro settantanovemilacinquecento/00)

Quote di proprietà:

Sig. OMISSIS Omissis quota 9/54: € 79.500,00 x 9/54 = **€ 13.311,00**

Sig. OMISSIS Omissis quota 9/54: € 79.500,00 x 9/54 = **€ 13.311,00**

ALLEGATI:

- All. 1.B Documentazione Fotografica;
- All. 2.B Documentazione Catastale – visure e planimetrie;
- All. 3.B Documentazione urbanistica;
- All. 4.B Documentazione – visure ipotecarie di aggiornamento;
- All. 5.B Documentazione Anagrafe-Stato Civile

LOTTO "C"

CAPITOLO N. C.1: ESATTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di perizia è sito in Pergola, Loc. Pantana Via Serralta N. 113.

Dati Catastali:

Catasto fabbricati COMUNE DI PERGOLA

- Foglio 97 Particella 45 sub. 4, Cat. A/3 Classe I Consistenza vani 7,5 Sup. Cat. Mq. 166
Rendita € 333,11 Località Pantana N. 113 Piano T-1-2;
- Foglio 97 Particella 44 Area Urbana;

Catasto Terreni COMUNE DI PERGOLA

- Foglio 97 Particella 42, Seminativo classe 3, sup. mq. 110, Rendite: Dominicale € 0,34
Agrario € 0,37;
- Foglio 97 Particella 49, Seminativo classe 3, sup. mq. 60, Rendite: Dominicale € 0,19
Agrario € 0,20;

Intestazione Catastale sia ai Fabbricati che ai Terreni Attuale:

OMISSIS Omissis nata a Pergola il 25/10/1980; Proprietà x ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS Omissis;

OMISSIS Omissis nato a Venezia il 19/08/1979; proprietà x ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS Omissis.

CAPITOLO N. C.2: UNA DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di perizia è costituito da una porzione di fabbricato di 3 piani utili fuori terra con scoperto (area urbana) e annessi due frustoli di terreno siti in Pergola (PU) Loc. Pantana Serralta al civico 113.

Il fabbricato è stato edificato ante 1967 risulta di mediocre aspetto architettonico, lo stato di manutenzione e conservazione esterno è da considerarsi mediocre con finiture ad intonaco tinggiato, copertura a falde in latero-cemento e struttura in muratura portante, i solaio sono in latero-cemento. Il fabbricato risulta annesso ad altri immobili della parte storica della frazione Pantana Serralta, con accesso carrabile difficoltoso attraverso le strette strade della frazione.

L'intera proprietà comprende l'abitazione posta ai piani terra, primo e secondo con area cortiliva esclusiva antistante l'accesso all'appartamento (definita come area urbana) oltre a due frustoli di terreno nell'immediata vicinanza. La parte abitativa è così suddivisa, al piano terra cantina, deposito, w.c., due piccoli ripostigli oltre ad ingresso con scala di collegamento con il piano primo dove vi è la cucina ed ulteriore scala che accede al piano secondo dove si sono il soggiorno con terrazzo, corridoio, tre camere, bagno e ripostiglio, oltre allo scoperto esclusivo definito catastalmente come area urbana

L'abitazione internamente risulta essere in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, con finiture che risultano nel corso degli ultimi anni riviste ed aggiornate, i pavimenti sono in ceramica nella cucina, soggiorno, bagno ed una delle tre camere, in legno nelle restanti due camere e corridoio. Le finestre sono in legno con vetro-camera ed avvolgibili in PVC. Il riscaldamento è del tipo tradizionale a radiatori alimentati da impianto a legna e caldaia murale a gas metano utilizzata solo per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Al sopralluogo è stato possibile accertare la presenza di due lesioni di carattere strutturale nella zona camera e corridoio oltre a infiltrazioni provenienti dalla copertura. Occorre comunque eseguire adeguata verifica strutturale per determinare le cause delle lesioni e prevedere un intervento di ordinaria manutenzione alla copertura.

I terreni annessi risultano essere, uno con morfologia sconnessa e di difficile accesso (part. 49) difficilmente utilizzabile mentre l'altro (part. 42) a ridosso della strada di accesso può essere considerato alla stregua di una corte a servizio del fabbricato. Gli stessi risultano inquadrati nel vigente PRG come Zona "A" Zone relative ad insediamenti, complessi ed edifici di valore storico, artistico e ambientale (particelle 42-44-49/parte) e Zona "E" Zone agricole (particella 49/parte).

Vedi allegato "3.C"

Ai fini dei requisiti di cui all'art. 10 D.P.R. 633/1972 l'eventuale assegnazione dell'immobile non è soggetta all'imponibilità dell'IVA.

CAPITOLO N. C.3: L'ATTO DI ACQUISTO E L'ESATTA PROPRIETA' COSI' COME RIPORTATO DALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. e, acquisizione dell'estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato per verificare il regime patrimoniale della famiglia;

Tutti gli immobili oggetto della presente perizia risultano essere delle seguenti proprietà:

Sigg. **OMISSIS Omissis** nata a Pergola il 25/10/1980 per la **quota di ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis** nato a Venezia il 19/08/1979 per la **quota di ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS Omissis**, in forza dell'atto pubblico di compravendita del **22/01/2010** a firma del Notaio Dott.ssa Alessia OLIVADESE di Pergola con Rep. N. 450; I Sigg. **OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis** hanno acquistato dai Sigg. [REDACTED] già proprietari anteriormente al ventennio.

Regime patrimoniale:

I Sigg. **OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis** risultavano essere in regime di comunione dei beni dalla data del matrimonio del 07/09/2007 e fino al 23/09/2010 data questa in cui hanno optato per il regime di separazione dei beni in forza dell'atto a firma del Notaio Dott.ssa Alessia OLIVADESE di Pergola del 23/09/2010.

Vedi allegato "5.C"

CAPITOLO N. C.4: LO STATO DEL POSSESSO DEL BENE, CON INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO e verifica dell'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento.

In sede di sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che attualmente l'abitazione è utilizzata dai coniugi **OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis** oltre ai propri figli.

CAPITOLO N. C.5: L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DAI CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITA' EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO.

Da quanto si è potuto accertare non risultano formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene ed altri vincoli che possano incidere sull'attività edificatoria e/o connessi con il carattere storico-artistico che resteranno a carico dell'acquirente.

CAPITOLO N. C.6: L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Da quanto si è potuto accertare non risultano formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, fatta eccezione per le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli per le quali si dovrà provvedere alla cancellazione a seguito di aggiudicazione del bene:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Fondo patrimoniale costituito dai Sigg. OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis, in forza dell'atto rogito del Notaio Alessia OLIVADESE in data 10/08/2010 rep. 711/471, trascritto a Pesaro in data 11/08/2010 al N. 5901 di Reg. Part., gravante sull'intera proprietà di cui al Capitolo C.I; Si precisa che, a margine della predetta trascrizione, risulta annotata, in data 28/01/2016 al N. 143 di Reg. Part., la sentenza N. 327/2014 del Tribunale di Pesaro in data 10/04/2014, con la quale è stata dichiarata l'inefficacia parziale ex art. 2901 Cod. Civ., nei confronti della "Banca delle Marche SPA", dell'atto costitutivo di fondo patrimoniale;
- Trascrizione del 07/12/2017 R.P. 8707 contro i Sigg. OMISSIS Omissis x ½ e OMISSIS Omissis x 1/2 sui beni sopra citati a favore della "BANCA ADRIATICA SPA" con sede in Bergamo, PIGNORAMENTO immobiliare del 30/10/2017 rep. 2880/2017; Si precisa che detto pignoramento risulta trascritto contro OMISSIS Omissis, per la piena proprietà degli immobili di cui al Capitolo C.I, in luogo della quota di ½ di proprietà;
- Domanda Giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione presso il Tribunale di Fano del 09/07/2013, Rep. 3014/2013, trascritto a Pesaro in data 23/07/2013 al n. 4562 di Reg. Part, a favore della "Banca delle Marche Spa", con sede in Ancona, contro i Sigg. OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis, gravante sull'intera proprietà di cui al Capitolo C.I;

ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Pesaro in data 27/01/2010 al N. 206 di Reg. part., per € 128.000,00 a favore della "Banca Monte dei paschi di Siena Spa" con sede in Siena, contro i Sigg. OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis, a garanzia del mutuo fondiario dell'importo di € 64.000,00 della durata di anni 40, stipulato in

forza del rogito a firma del Notaio Alessia OLIVADESE del 22/01/2010 Rep. 451/302 gravante sulla piena proprietà dei beni di cui al Capitolo C.I.

- Ipoteca Giudiziale iscritta all'ufficio del territorio di Pesaro in data 13/08/2012 al N. 1530 RP per € 106.000,00 a favore della "BANCA DELLE MARCHE SPA" con sede in Ancona, contro la Sig.ra OMISSIS Omissis per la quota di ½ di proprietà dei beni di cui al Capitolo C.I a fronte di un decreto ingiuntivo dell'importo di € 78.501,78 emesso dal tribunale di Pesaro in data 09/08/2012 Rep. 786/2012;

Dati dedotti da Certificazione Notarile Sostitutiva a firma del Notaio Alessandro Dionigi del 26.01.2018 e da visure di aggiornamento.

Vedi allegato "4.C"

CAPITOLIO N. C.7: LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, la conformità degli impianti, posti a servizio dell'edificio, alle disposizioni contenute nel D.M. del 22/01/2008 n. 37 l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Concessioni e/o Autorizzazioni dell'immobile:

l'immobile è stato edificato ante 1967 e presso il Comune di Pergola non è stato possibile reperire la relativa Licenza Edilizia.

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire prot. 10266 del 1974 per la sistemazione del tetto;
- Permesso di Costruire prot. 4643 del 1975 per lo spostamento della scala esterna;
- Pratica edilizia N. 25 del 1981 prot. 689 per la costruzione di terrazzo e modifica della finestra in porta-finestra. (ultima pratica edilizia presentata)

Allo stato la situazione di fatto corrisponde sommariamente alla planimetria catastale del 26/09/2008 prot. PSD153028.

Riguardo al certificato di agibilità dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pergola non è stato possibile determinarne il rilascio pertanto sarà necessario procedere ad una richiesta ex-novo.

Vedi allegato "3.C"

CAPITOLO N. C.8: IN CASO DI OPERE ABUSIVE, il controllo della il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza del 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 la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 47/1985 ovvero dell'art. 46, comma quinto, del D.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Come indicato al CAPITOLO 7, non sembrano evidenziarsi abusi pertanto non è necessario prevedere pratiche di sanatoria.

CAPITOLO N. C.9: VERIFICA CHE 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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

Per quanto è stato possibile accertare non risultano gravami di alcun genere per l'immobile oggetto di perizia.

CAPITOLO N. C.10: INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU 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.

L'immobile oggetto di perizia non fa parte di Condominio ed è unità autonoma, pertanto le spese di gestione sono esclusivamente quelle che la proprietà decide volta per volta di effettuare per necessità del fabbricato.

CAPITOLO N. C.11: LA FORMAZIONE DI PIU' LOTTI OVE APPAIA CONVENIENTE AI FINI DELLA LORO VENDITA OVVERO L'INDICAZIONE CHE LE UNITA' NON POSSONO ESSERE DIVISE

Analizzato il fabbricato e le sue caratteristiche si ritiene non possibile la frazionabilità del bene, pertanto sarà trattato come unico Lotto.

CAPITOLO N. C.12: LA STIMA COMMERCIALE DEI BENI

Dalle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore per la presente relazione di stima sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dagli elaborati grafici acquisiti e da verifiche a campione effettuate in loco;
- la crisi immobiliare che ha colpito il settore ha fortemente limitato le compravendite di immobili se non a prezzi decisamente più bassi di quelli ipotizzabili solo alcuni anni fa;

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- *l'ubicazione, la posizione e l'orientamento;*
- *la presenza dei servizi essenziali;*
- *le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;*
- *la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione;*

Eseguita una specifica indagine di mercato si è constatato che il prezzo di mercato di immobile dotato di finiture medie, analogamente localizzato sia a livello di contesto urbano, sia di dotazione di servizi è attestato, per gli immobili residenziali mediamente in € 450,00 al metro quadrato di superficie commerciale, ossia calcolando al pieno le murature perimetrali, ed al 50% quelle di confine con altre proprietà e, con le dovute riduzioni percentuali per le superfici accessorie, ne deriva il valore commerciale dell'immobile come sotto dimostrato. Per i terreni agricoli il valore medio per piccole pezzature è attestato mediamente in € 7,00.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:

ABITAZIONE AI PIANI TERRA-PRIMO-SECONDO

- Ingresso P.T.: Sup. Mq. 3,30;
- Abitazione al piano Primo: Sup. Mq. 25,35;
- Abitazione al piano Secondo: Sup. Mq. 111,33;
- Terrazzo al piano secondo: Sup. Mq. $4,40 \times 33\% = \text{Mq. } 1,45$;
- Deposito e cantine al piano terra: Sup. Mq. $60,50 \times 40\% = \text{Mq. } 24,20$;
- Area Urbana: Sup. Mq. $54,00 \times 8\% = \text{Mq. } 4,32$;

Totale superficie commerciale Mq. 169,95

Valore commerciale alloggio:

Mq. 169,95 x €/mq. 450,00 = € 76.477,50

Terreni agricoli

- Foglio 97 part. 42: Sup. Mq. 110;
- Foglio 97 Part. 49: Sup. Mq. 60;

Totale superficie commerciale Mq. 170,00

Valore commerciale terreni:

Mq. 170,00 x €/mq. 7,00 = € 1.190,00

Sommano € 76.477,50 + € 1190,00 = € 77.667,50

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **Euro 69.900,75.**

VALORE COMM.LE per arrotondamento LOTTO C Abitaz. ai piani T-1-2 e terreni agricoli: € 70.000,00 (euro settantamila/00)

Quote di proprietà:

Sig.ra Omissis quota 1/2: € 70.000,00 x 1/2 = **€ 35.000,00**

ALLEGATI:

- All. 1.C Documentazione Fotografica;
- All. 2.C Documentazione Catastale – visure e planimetrie;
- All. 3.C Documentazione urbanistica;
- All. 4.C Documentazione – visure ipotecarie di aggiornamento;
- All. 5.C Documentazione Anagrafe-Stato Civile

Ritenendo di avere completato il proprio mandato, si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pesaro, li 21/01/2019

Il Consulente Tecnico Nominato
Geom. FALCONE Giuseppe



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Giuseppe Falcone'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'GEOM. GIUSEPPE FALCONE' around the top edge, 'ALBO GEOMETRI PRIV. PESARO - UPERINO' around the bottom edge, and 'N. 1261' in the center. In the middle of the stamp is a small heraldic crest or coat of arms.

Pergola Via Martiri della Libertà N. 47-49

Viste da esterno





Accessorio abusivo da rimuovere

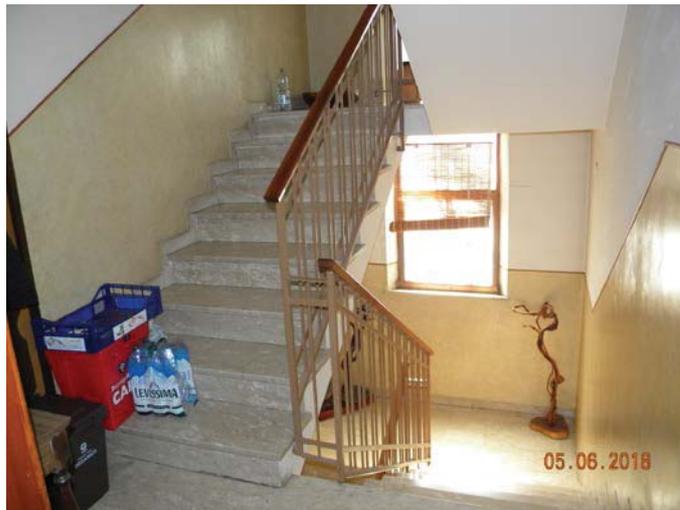


Laboratorio P.T. "LOTTO A.1"

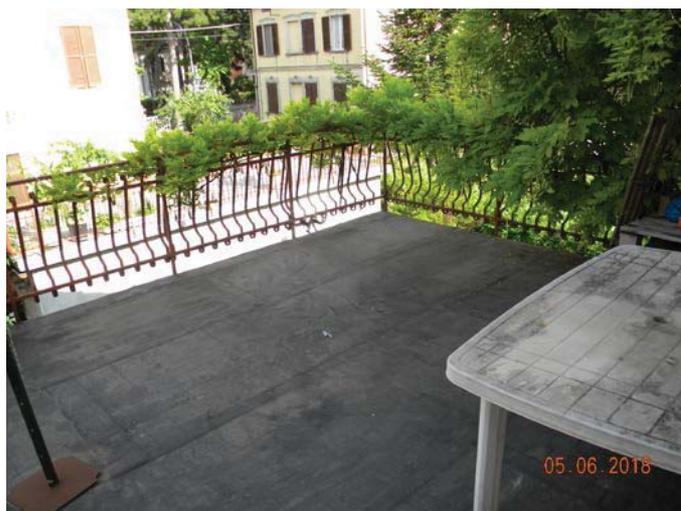




Abitazione al P.1 e 2 LOTTO "A.2"







Soffitta P. 2



IL CTU Incaricato
Geom. FALCONE Giuseppe

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Giuseppe Falcone', is written over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'GEOM. GIUSEPPE FALCONE' around the top edge, 'ALTO. GEOMETRI PROV. PESARO - URSINO' around the bottom edge, and 'N. 1261' in the center. In the middle of the stamp is a small heraldic crest.

N=-18900

E=15900



I Particella: 139

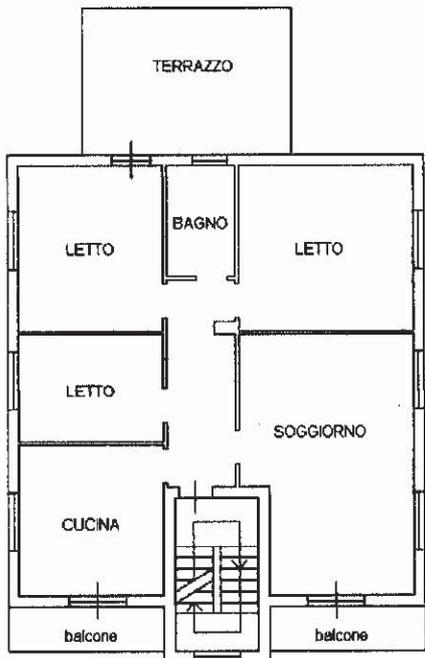
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro**

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pergola
Viale Martiri Della Liberta' civ. 47

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 62
Particella: 139
Subalterno: 5

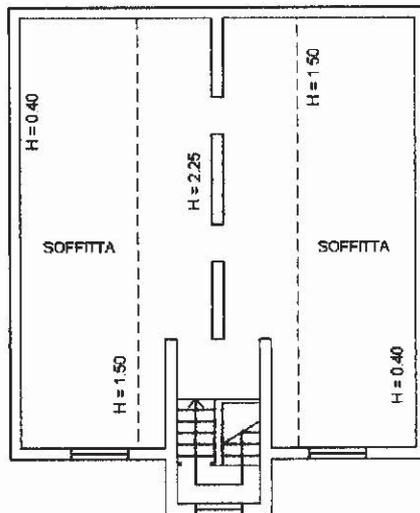
Compilata da:
Misirolli Massimo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pesaro N. 852

Scheda n. 1 Scala 1:200



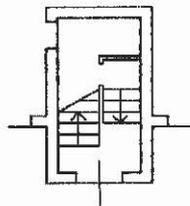
PIANO PRIMO

H = m. 2.95

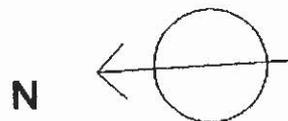


PIANO SECONDO

(SOTTOTETTO)



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2018 - Comune di PERGOLA (G453) - < Foglio: 62 - Particella: 139 - Subalterno: 5 >
VIALE MARTIRI DELLA LIBERTÀ n. 47 piano: T-1-2;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro**

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pergola
Viale Martiri Della Liberta' civ. 49

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 62
Particella: 139
Subalterno: 4

Compilata da:
Misirolli Massimo

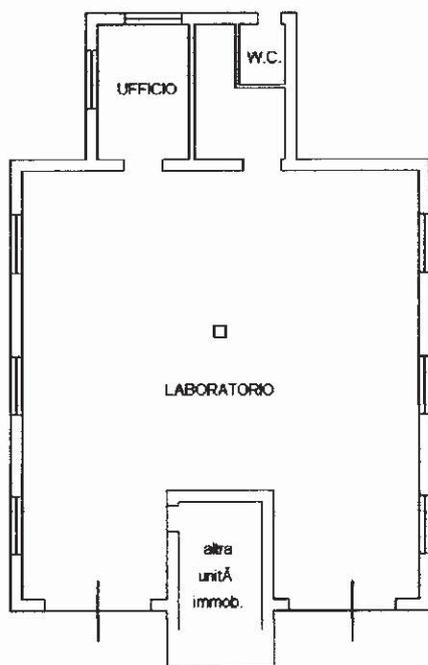
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pesaro

N. 852

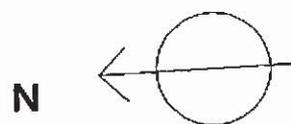
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

H = m. 3.80



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2018 - Comune di PERGOLA (G453) - Foglio: 62 - Particella: 139 - Subalterno: 4
VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA' n. 49 piano: T;

Ultima planimetria in atti

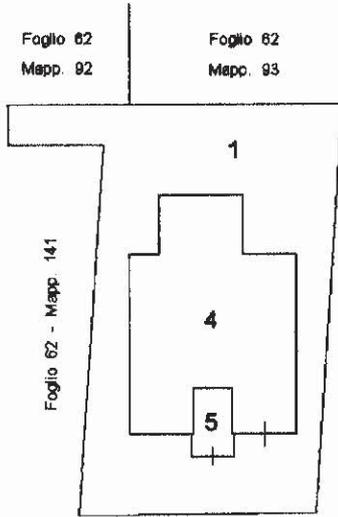
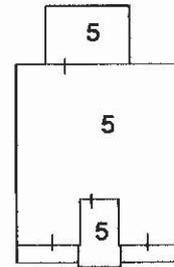
ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Misirolli Massimo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pesaro N. 852

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro**

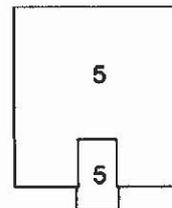
Comune di Pergola	Protocollo n. PS0108521	del 22/07/2010
Sezione: Foglio: 62 Particella: 139	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500

PIANO PRIMO



Viale Martiri della Libertà

PIANO TERRA



**PIANO SECONDO
(SOTTOTETTO)**



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2018 - Comune di PERGOLA (G453) - < Foglio: 62 - Particella: 139 - Elaborato planimetrico >

Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: PERGOLA
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
PERGOLA			62	139			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA'	49				Partita speciale A	
2						Immobile soppresso	
3						Immobile soppresso	
4	VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA'	49	T			C03 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	
5	VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA'	47	T-1 0002			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	

Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

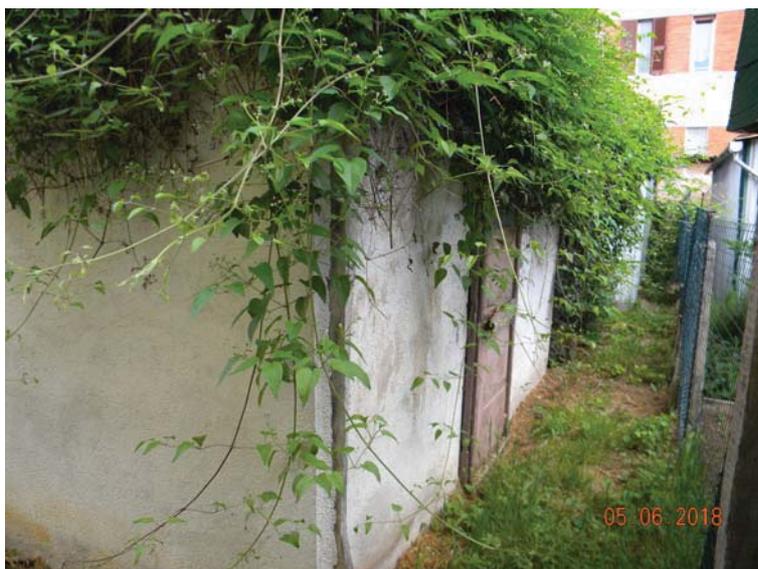
Testa di schiera in Pergola Via Martiri della Libertà N. 61
Viste da esterno



Viste da esterno







Piano terra:





Piano primo







IL CTU Incaricato
Geom. FALCONE Giuseppe

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Giuseppe Falcone", is written over a circular professional stamp. The stamp is black and white and contains the following text: "GEOM. GIUSEPPE FALCONE" around the top edge, "ALBO GEOMETRI PRGV. PESARO - URSINO" around the bottom edge, and "N. 1261" in the center. In the middle of the stamp, there is a small coat of arms or crest.

Allegato 2.B.a Mappa e Planim. cat.



MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

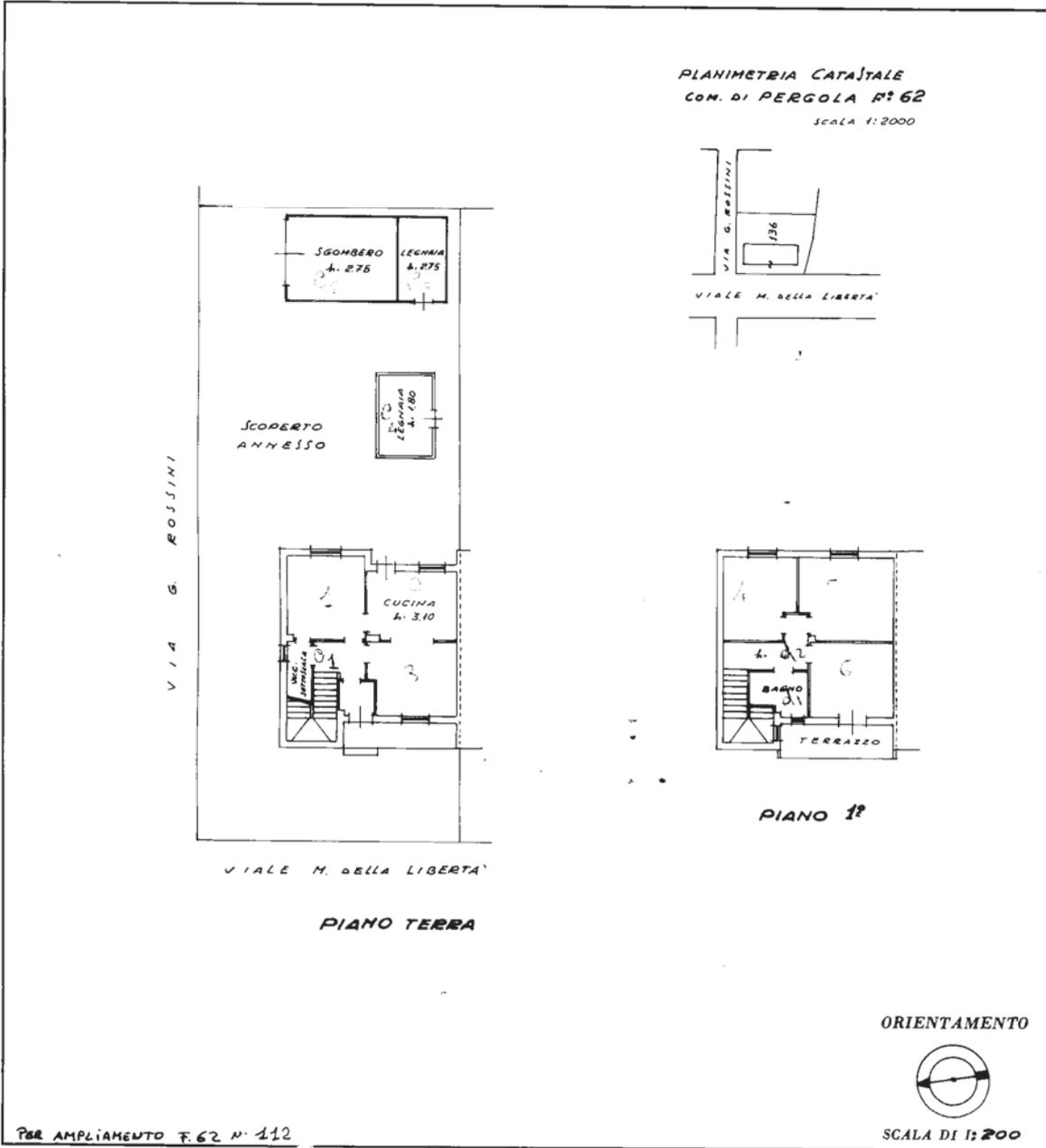
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PERGOLA Viale MARTIRI DELLA LIBERTA' 61

Ditta:

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PESARO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA <u>22 aprile 1986</u>	
PROT. N° <u>4988</u>	
PARTITA F° <u>62</u> N° <u>112</u>	

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
FERNANDO MARCETTI
Iscritto all'Albo de' GEOMETRI
della Provincia di PESARO
DATA 21-4-1986
Firma: Maxchetti F.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2018 - Comune di PERGOLA (G453) - < Foglio: 62 - Particella: 136 - Subalterno: 1 >
VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA' piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Immobile in Pergola loc. Pantana Via Serralta N. 113

Viste da esterno



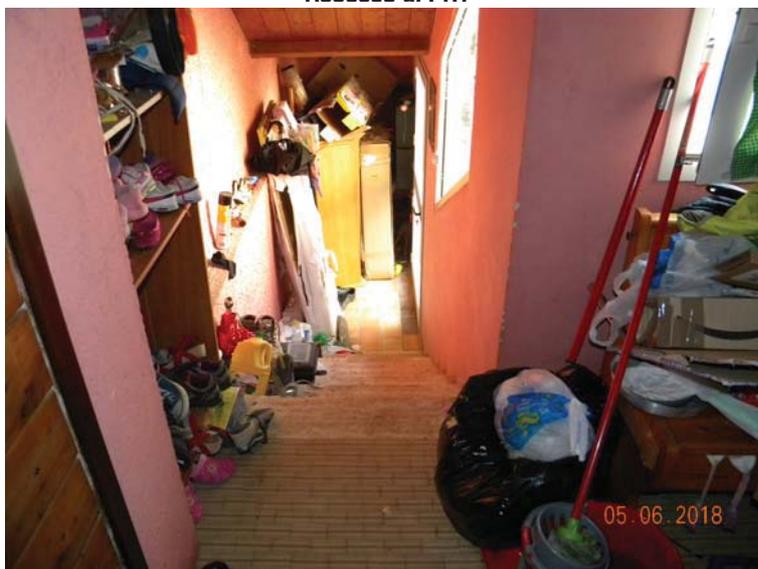
Terreni agricoli



Interni P.1



Accesso al P.T.



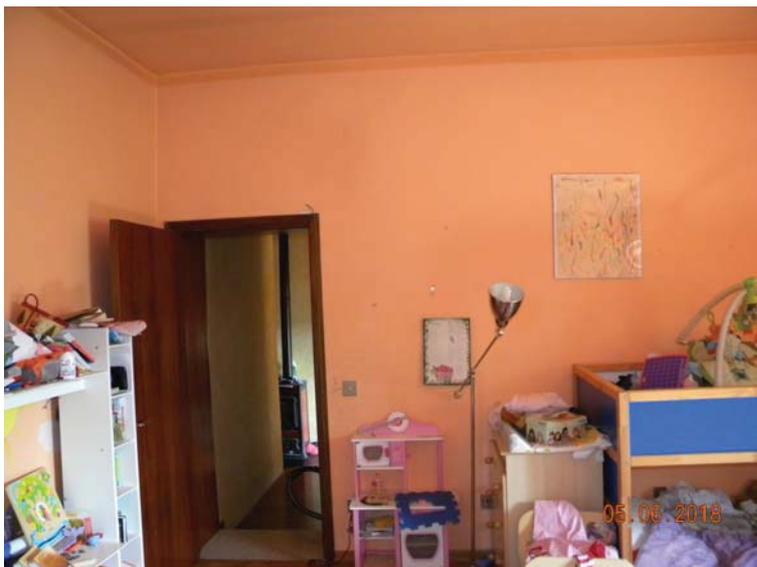
Piano 2°





Infiltrazioni dalla copertura:





Lesione al solaio di copertura: W.C.





Lesioni al solaio di copertura: corridoio





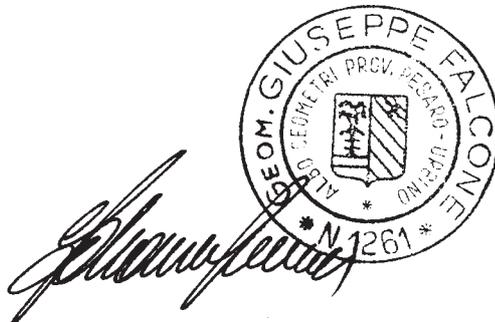


Cantine P.Terra





IL CTU Incaricato
Geom. FALCONE Giuseppe



Allegato 2.C Estratto di mappa e Planim. Catastale



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro**

Dichiarazione protocollo n. PS0153028 del 26/09/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pergola

Via Serralta

civ. 113

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 97

Particella: 45

Subalterno: 4

Compilata da:

Tonelli Massimo

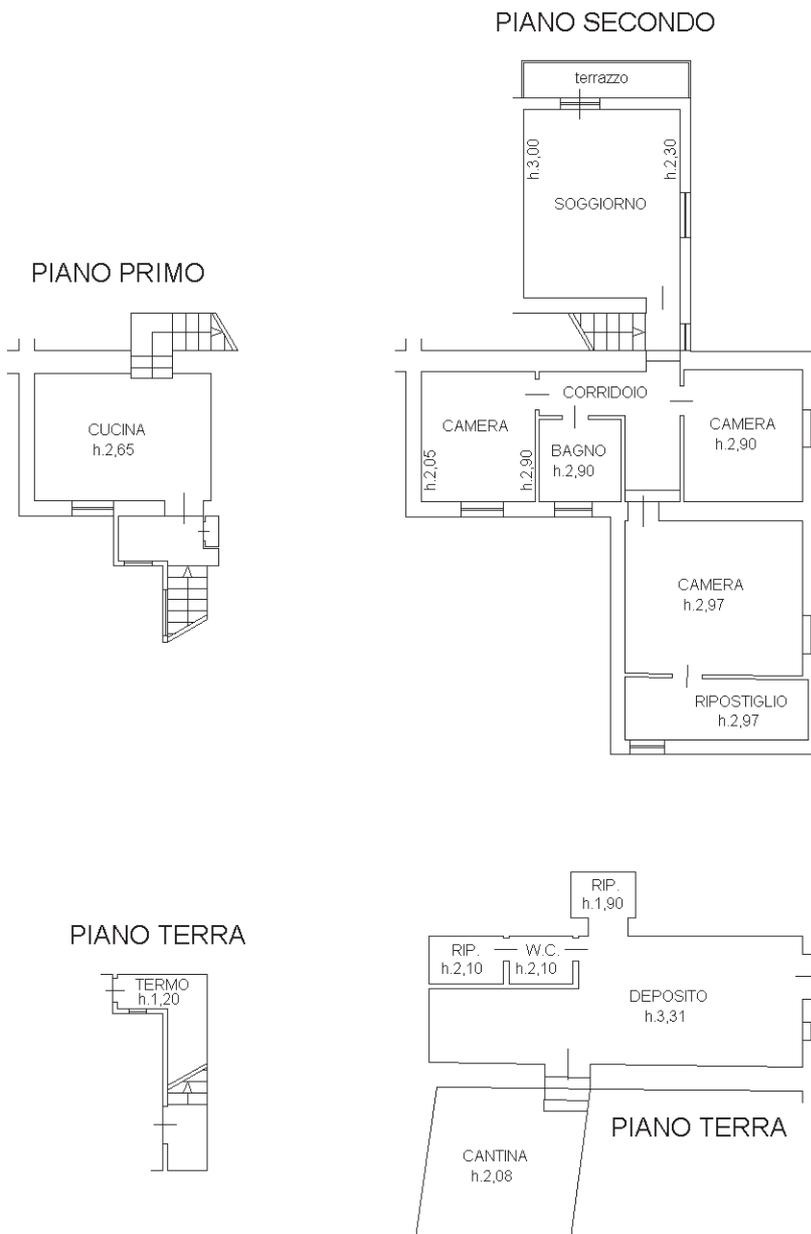
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pesaro

N. 1083

Scheda n. 1

Scala 1:200



ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti