

TRIBUNALE DI PESARO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Esecuzione immobiliare R. G. 177/2021

***** _ ***** _ *****

TIPOLOGIA:

Beni Immobili

Catasto Fabbricati – F. 50 di Pergola, Mapp. 14, Sub. 18
Catasto Fabbricati – F. 50 di Pergola, Mapp. 205, Sub. 5
Catasto Fabbricati – F. 50 di Pergola, Mapp. 205, Sub. 4
Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 15
Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 50
Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 220
Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 11
Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 196
Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 202
Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 256
Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 257
Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 263
Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 264

UBICAZIONE:

Pergola, Località Valrea n. 11
Pergola, Località Valrea n. 11
Pergola, Località Valrea n. 11
Pergola, Località Valrea
Pergola, Località Valrea
Pergola, Località Valrea
Pergola, Località Valrea
Pergola, Località Valrea
Pergola, Località Valrea
Pergola, Località Valrea
Pergola, Località Valrea
Pergola, Località Valrea
Pergola, Località Valrea
Pergola, Località Valrea

Catasto Fabbricati – F. 5 di Gabicce Mare, Mapp. 832, Sub. 7
Catasto Fabbricati – F. 5 di Gabicce Mare, Mapp. 832, Sub. 21

Gabicce Mare, via Guido Rossa 2
Gabicce Mare, via Guido Rossa

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Cinzia Omiccioli, nata a Pesaro il 20/04/1975, con studio in Pesaro, via Degli Abeti n°300, iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro - Urbino al n. 1221 veniva nominata dall' Ill.mo Giudice Delegato Dott. Lorenzo Pini in data 31/01/2022 per redigere Perizia di Stima dei beni riportati in oggetto.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Per adempiere al compito ricevuto in primo luogo sono stati esaminati gli atti della procedura, da cui è risultato che, il creditore procedente ha optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva redatta dal dottor Giulia Messina Vitrano, Notaio con Sede in Corleone iscritta al Collegio Notarile dei distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese. La suddetta certificazione, per entrambi i beni pignorati,

prende in esame il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento. Nella suddetta certificazione sono indicati i dati catastali attuali degli immobili, trascrizioni e Iscrizioni volontarie.

Non essendo stato depositato il certificato di stato civile degli esecutati, ho provveduto personalmente a reperire i Certificati Personali e Cumulativi e lo Stato di Famiglia degli esecutati. Essendo in essere rapporti di coniugio tra due degli esecutati ho inoltre acquisito il relativo certificato di matrimonio rilasciato rispettivamente dal Comune di Pergola.

Per completare il compito ricevuto, prima della stesura della perizia, è stata reperita la seguente documentazione:

- Documenti Catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Pesaro quali visure, planimetrie catastali, Elaborati Planimetrici e Ispezioni Ipotecarie degli 'immobili .

- In data 24/02/2022 ho richiesto Accesso agli Atti documentali presso il Comune di Pergola e previo appuntamento il 12/04/2022 mi sono recata presso l'Archivio Urbanistico del Comune al fine di acquisire tutta la documentazione richiesta, necessaria a svolgere l'elaborato peritale e verificare la rispondenza Urbanistica, la destinazione d'uso, i possibili vincoli presenti sul bene, in data .

– In data 01/04/2022 ho richiesto Accesso agli Atti documentali presso il Comune di Gabicce Mare e in data 10/05/2022 il Comune ha provveduto a spedire telematicamente tutta la documentazione richiesta, necessaria a svolgere l'elaborato peritale e verificare la rispondenza Urbanistica, la destinazione d'uso, i possibili vincoli presenti sul bene.

– In data 27/04/2022 è stato rilasciato dal Comune di Pergola il Certificato di Destinazione Urbanistica relativa ai terreni oggetto di esecuzione da me richiesto.

In data 24/02/2022 alle ore 15,00, ho eseguito sopralluogo presso gli immobili di Pergola al fine di verificare lo stato dei luoghi; al sopralluogo erano presenti l'avvocato Gatticchi Paolo, nominato custode del bene, il collega geom. De Maio Vincenzo (accompagnatore) e il signor ***** *****. Durante lo stesso si è provveduto a fare una ricognizione dei beni e un rilievo fotografico. Il giorno successivo, ovvero in data 25/02/2022, ho eseguito sopralluogo presso l'immobile di Gabicce Mare al fine di verificare lo stato dei luoghi; al sopralluogo erano presenti l'avvocato Gatticchi Paolo, nominato custode del bene, la signora ***** ***** , una figlia e un genero.

In data 12/04/2022 mi sono recata presso l'ufficio Conservatoria di Pesaro, al fine di verificare la Visura Ipotecaria Completa ed aggiornata dei beni oggetto di stima e richiedere copia delle Note di Trascrizione cartacea.

Compiuti tutti i controlli preliminari si prosegue rispondendo ai quesiti formulati:

FORMAZIONE DI LOTTI

I beni oggetto di esecuzione, sia per collocazione geografica che per 'autonoma funzionale si presta alla formazione di più lotti e precisamente due, situati uno a Pergola e uno a Gabicce Mare.

Primo Lotto formato da Abitazione e Autorimessa sito in Gabicce Mare, via Guido Rossa n. 2 (F. 5 di Gabicce Mare, Mapp. 832, Sub. 7 e 21);

Secondo Lotto formato da porzione di fabbricato adibito ad Agriturismo (F. 50 di Pergola, Mapp. 14, Sub. 18 e Mapp. 205, Sub. 5, Sub 4) e adiacente terreno agricolo (F. 50 di Pergola, Mapp. 15,50,220,11,196,202,256,257,263 e 264).



LOTTO 1

1. ESATTA IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima hanno la seguente consistenza:

Catasto Fabbricati – F. 5 di Gabicce Mare, Mapp. 832, Sub. 7

Catasto Fabbricati – F. 5 di Gabicce Mare, Mapp. 832, Sub. 21

1.1. UBICAZIONE DEI BENI

I beni sopra indicati sono ubicati nel Comune di Gabicce Mare (PU), in Via Guido Rossa n°2.

Fig. 1 – Vista aerea con individuazione del fabbricato in cui sono collocati i beni oggetto di perizia.



Il fabbricato, ove sono ubicati i beni oggetto di perizia, è costituito da un blocco rettangolare di cinque piani che si estende lungo via Guido Rossa, al piano terra sono collocate le autorimesse e due androni di ingresso. Nei tre piani superiori si sviluppano sei abitazioni per ogni vano scala, privi di ascensore, per complessivi dodici alloggi. Nel sottotetto sono ricavate le soffitte, esclusive per ogni alloggio. Il lotto, sui lati Est e Ovest, confina con edifici a destinazione residenziale e sul lato sud (retro) confina con un plesso scolastico di proprietà comunale. L'alloggio oggetto di stima si trova al piano primo con annessa soffitta al piano quarto e l'autorimessa al piano terra.

1.2 DESCRIZIONE CATASTALE

1) Catasto Fabbricati – F. 5 di Gabicce Mare, Mapp. 832 Sub.7 via Guido Rossa n.2 piano: T-1-4; Cat. A/2 Classe 1 Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 123 mq (Totale escluse aree scoperte: 117 mq), Rendita € 704,96

Dati derivanti da:

Classamento del 03.06.1986.

I beni di cui sopra risultano intestati a:

*****, nata a ***** il *****, C.F. ***** (Diritto di Proprietà 1/1 e Diritto di Abitazione 1/1)

2) Catasto Fabbricati – F. 5 di Gabicce Mare, Mapp. 832 Sub.21 via Guido Rossa n.2 piano: T; Cat. C/6 Classe 2 Consistenza 18 mq. Superficie catastale 21 mq, Rendita € 82,74

Dati derivanti da:

Classamento del 03.06.1986.

I beni di cui sopra risultano intestati a:

*****, nata a ***** il *****, C.F. ***** (Diritto di Proprietà 1/1 e Diritto di Abitazione 1/1)

Per ulteriori dettagli si vedano le visure in allegato. **(Allegato B1)**

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'abitazione, posta al piano primo del condominio, ha accesso dal portone condominiale lato Gabicce posto al piano terra sul retro del fabbricato prospiciente il giardino confinante con la scuola comunale (foto 4). L'appartamento ha accesso diretto dal pianerottolo condominiale (foto 7), direttamente nel vano soggiorno/pranzo (foto 8-9) dotato di ampio terrazzo in parte loggiato, dal soggiorno si accede direttamente in cucina (foto 10), anch'essa dotata di terrazzino verandato, e nel corridoio che disimpegna la zona notte formata da tre camere da letto, doppi servizi e un ripostiglio (foto da 11 a 16).

Le finiture interne dell'appartamento sono di sufficiente fattura al fine dell'abitabilità, come pure le dotazioni impiantistiche elettriche ed idrauliche, risalenti al periodo della costruzione dell'immobile avvenuto nel 1979/80 (vedi C.E. e Agibilità in allegato). Gli impianti elettrici e idrici risultano rispondenti alle Normative Vigenti all'epoca della costruzione così come l'impianto termo-idraulico e gli isolamenti. Il sistema di riscaldamento è del tipo autonomo, con caldaia a metano a

condensazione sostituita nell'anno 2009, radiatori in alluminio e termostato di zona, l'altezza dei soffitti è pari a 270 cm, gli infissi sono in legno con vetrocamera, protetti esternamente da avvolgibili in p.v.c.

Al piano terra, in adiacenza all'autorimessa, e con accesso diretto da essa è presente una cantinetta (foto18). La soffitta è posta al piano quarto e l'accesso avviene esclusivamente dalla scala condominiale priva di ascensore, allo stato attuale risulta priva di finiture ma tinteggiata, sulla copertura è presente una finestra da tetto tipo "passo d'uomo" non riscontrata nelle autorizzazioni edilizie. La copertura è spiovente e altezze sono variabili da cm. 10 a cm. 198, quindi gode di scarsa fruibilità.

L'Autorimessa, è posta al piano terra e ha altezza 266 cm. e si accede dall'ampio spazio condominiale esterno che affaccia su via Guido Rossa. Si presenta come unico locale con accesso carrabile protetto da basculante in lamiera.

L'edificio ha struttura portante in Cemento Armato, tamponamenti in laterizio a cassa vuota con interposto un isolante (si vedano i particolari costruttivi allegato alla CE 30/123 del 15/05/1980, Esternamente la muratura, risulta intonacata e tinteggiata e in discreto stato di conservazione.

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 si specifica che essendo trascorsi oltre 5 anni dalla costruzione, in termini di IVA valgono le disposizioni dell'art. 9 del 'Decreto Sviluppo' n. 83 del 22 giugno 2012 e s.m.i., ovvero la vendita non è soggetta a IVA ma è soggetta a imposta di registro.

3. PERIODO DI COSTRUZIONE

Lo stabile è stato costruito negli anni '80 come di seguito indicato, quindi posteriore al 2 settembre 1967.

4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Il complesso ove è ubicato l'immobile oggetto di perizia, è stato edificato in base alla Concessione Edilizia n. 30/123 del 15.05.1980 e successiva Variante C.E.. n. 17/96 del 27.08.1980, rilasciate dal Comune di Gabicce Mare alla ****. *****" Pratica conclusasi con il rilascio del certificato di Agibilità Prat. 17/96 del 19.11.1982. In data 23.03.1986 fu presentata domanda di Condono Edilizio al fine di Sanare gli illeciti realizzati durante la costruzione, iter conclusosi con il rilascio da parte del

Comune di Gabicce Mare della Concessione in Sanatoria n. 163 del 25.05.1999. In seguito, furono aperti sei finestrini in base alla C.E. n. 11/79 del 16.03.1988.

4.1 EVENTUALI OPERE IN DIFFORMITA'

Il giorno 25 febbraio 2022 ho effettuato il sopralluogo congiuntamente al Custode Avv. Paolo Gatticchi e durante lo stesso non sono state riscontrate difformità sostanziali se non la presenza di un passo d'uomo nel sottotetto, costruito sicuramente durante la realizzazione dell'immobile e quindi presente al momento della agibilità, per cui la difformità risulta sanabile.

5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di immobile censito al Catasto Fabbricati, quindi non necessita produrre il C.D.U.

6. IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE DELL'IMMOBILE:

L'abitazione, unitamente alla soffitta, è censita al C.F. al Foglio n. 5 di Gabicce Mare, mappale n. 832, Sub.7, Cat. A/2 Classe 1 Consistenza 6,5 vani, Rendita € 704,96 (vedi Visura in Allegato).

L'autorimessa, è censita al C.F. al F. 5 di Gabicce Mare, Mapp. 832 Sub.21, Cat. C/6 Classe 2 Consistenza 18 mq. Superficie catastale 21 mq, Rendita € 82,74 (vedi Visura in Allegato).

L'appartamento e l'autorimessa hanno in uso parti comuni condominiali, quali corte, camminamenti pedonali, portico, scala, androni, ecc..

7. ESATTA INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE:

Gli immobili, alla data del pignoramento, risultano intestati alla Sig.ra ***** , nata a ***** il ***** , C.F. ***** (Diritto di Proprietà 1/1 e Diritto di Abitazione 1/1) vedova, quindi non compaiono comproprietari indivisi del bene.

8. PROVENIENZA, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE:

Gli immobili, Abitazione e Autorimessa, sono pervenuti alla Sig.ra ***** , nata a ***** il ***** , C.F. ***** , vedova, tramite Successione di ***** , apertasi in data 07.03.2020, trascritta presso Agenzia delle Entrate di Pesaro, reparto PI in data 22.03.2021 al n. 2726.1/2021. alle formalità gravanti sul bene, nel ventennio

antecedente il pignoramento, sono elencate nella relazione notarile a firma del Notaio *dottor Giulia Messina Vitrano*. La sottoscritta si è limitata a verificare, con visura ipotecaria aggiornata (che si allega), che dalla data del 10/06/2022 non fossero intervenute altre formalità gravanti sul bene. Si conferma che ad oggi non vi sono ulteriori formalità che gravano sul bene oltre a quelle riportate nella relazione notarile.

8.1. SERVITU' PRIVATE E CONDOMINIALI

Nel fabbricato, costituito da dodici abitazioni distribuiti da due vani scala, vi è costituito il condominio per la gestione delle parti comuni, consistenti nel cortile scoperto e portico al piano terra che disimpegna le autorimesse e le scale di accesso alle unità immobiliari, La gestione del condominio è affidata allo studio ***** del *****. La quota millesimale dell'immobile corrisponde a 88,72 millesimi di proprietà (Tabella A) e 67,299 millesimi per spese di scala (Tabella B). Le spese condominiali ammontano a circa 470,00 euro annui. Ad oggi l'esecutata non riporta situazioni di morosità verso il condominio. Nell'anno corrente sono stati deliberati lavori straordinari per manutenzione straordinaria con previsione di usufruire del Superbonus 110% e la quota prevista a carico di ***** risulta di Euro 260,00. Non sono noti al CTU, altri vincoli o formalità a carico dell'acquirente sull'immobile in oggetto.

9. VINCOLI URBANISTICI

L'Edificio ricade in zona B4 (art 45 NTA) del PRG del Comune di Gabicce Mare: Zone edificate di Completamento urbane e extra-urbane – Quote urbane completate. (Allegato F_1)

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA ai sensi dell'Art. 568 c.p.c.

10.1 SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale dell'immobile ai fini estimativi, misurata come d'uso al lordo dei muri perimetrali esterni (SEL), considerando la mezzeria dei muri di confine e applicando dei coefficienti correttivi per le parti accessorie, risulta essere pari a **mq. 132.46**.

	Superficie Reale mq.		Coefficiente di uso	Superficie Commerciale mq.
Abitazione – P1	107.27	X	100%	107.27
Terrazzo – P1	6.90	X	40%	2.76
Veranda -- P1	2.70	X	50%	1.35
Ripostiglio – PT	4.40	X	50%	2.20
Soffitta – P4	44.29	X	20%	8.86
Sommano Totale = 122.44 mq				

	Superficie Reale mq.		Coefficiente di uso	Superficie Commerciale mq.
Autorimessa	20.05	X	50%	10.02
Sommano Totale = 10.02 mq				

Totale superficie commerciale 132,46 mq

Si specifica che le misure sono state ricavate dal progetto depositato, debitamente quotato.

10.2 ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE:

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e contrattuali.

La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato è strettamente legata alla veridicità degli elementi assunti.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto per il principio dell'ordinarietà tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione da possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.

10.3 CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI:

Da indagini di mercato presso agenzie immobiliari che pubblicizzano appartamenti in vendita in zona e di analoga tipologia si è appurato che il valore commerciale a nuovo o seminuovo si aggira intorno a 2.500,00 euro/mq. (Bilocale di 44 mq. in via Berlinguer 36, 110.000,00 Euro – Appartamento di mq. 80 in via Rossellini, 230.000,00 Euro), il che, un edificio del 1980 rapportato ad oggi mediante il coefficiente Età/qualità/stato pari a 0,70 quantifica il valore unitario in 1.750,00 euro/mq. I dati dei valori O.M.I. pubblicati nel secondo semestre 2021, asseriscono che il prezzo unitario al metro quadro, per abitazioni di tipo civile, varia da un minimo di 1.400,00 €/mq ad un max di 1.900,00 €/mq.

Considerato lo stato dell'immobile e l'ubicazione si assume il valore unitario commerciale in **1.750,00 €/mq.**, coerente sia con i prezzi di mercato che con i valori OMI.

10.4 SPESA DA SOSTENERE PER OPERE DA SANARE:

Presumibilmente la spesa per la sanatoria della finestra da tetto non legittimata si aggira attorno ai 2500 euro.

10.5 VALORE COMPLESSIVO DI STIMA:

Più probabile valore di mercato in condizione di libera contrattazione:

(132.46 mq x €/mq. 1.750,00) = **€ 231.805,00**

A detrarre spesa per la sanatoria = € 2500,00

VALORE DI MERCATO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA

(€231.805,00- € 2.500) = €229 305,06 (arrotondato a €229 000,00)

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA € 229.000,00 (duecentoventinovemila,00 euro)

11. STATO DI POSSESSO DEL BENE E PRESENZA DI CENSO O USO CIVICO

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta occupato dal proprietario e dal nipote del proprietario.

Le spese fisse di gestione sono riferite a quelle condominiali e ammontano a circa 470,00 Euro annui.

Risultano allo scrivente spese straordinarie deliberate per il rifacimento delle facciate che ammontano ad un importo di 260,00 euro.

LOTTO 2

1. ESATTA IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima hanno la seguente consistenza:

Catasto Fabbricati – F. 50 di Pergola, Mapp. 14, Sub. 18	Pergola, Località Valrea n. 11
Catasto Fabbricati – F. 50 di Pergola, Mapp. 205, Sub. 5	Pergola, Località Valrea n. 11
Catasto Fabbricati – F. 50 di Pergola, Mapp. 205, Sub. 4	Pergola, Località Valrea n. 11
Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 15	Pergola, Località Valrea
Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 50	Pergola, Località Valrea
Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 220	Pergola, Località Valrea
Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 11	Pergola, Località Valrea
Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 196	Pergola, Località Valrea
Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 202	Pergola, Località Valrea
Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 256	Pergola, Località Valrea
Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 257	Pergola, Località Valrea
Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 263	Pergola, Località Valrea
Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 264	Pergola, Località Valrea

1.1 UBICAZIONE DEI BENI

I beni sopra indicati sono ubicati nel Comune di Pergola (PU), Loc. Valrea n°11.

Fig. 1 – Vista aerea dei beni oggetto di perizia.



Il beni oggetto di perizia sono costituiti da una porzione di fabbricato cielo/terra destinato ad agriturismo costituita da due piani fuori terra, un piano seminterrato con sottostanti grotte, e terreni agricoli adiacenti al fabbricato. Al piano terra del fabbricato (Primo sotto strada catastale) sono collocate la cucina, i locali di servizio, la sala ristorazione, che si estende anche nelle grotte sottostanti e due bagni. Al piano primo (piano terra catastale) sono ricavate quattro stanze da letto per gli ospiti di cui due dotate di soppalco. Il fabbricato sul lato Sud-Est confina con la strada Valrea, sul lato Sud-Ovest è in aderenza alla restante porzione di fabbricato, tanto che un bagno al piano terra e una porzione di camera al piano primo si estendono nella porzione confinante non oggetto di pignoramento. I due restanti lati, Nord-Est e Nord-Ovest confinano con il terreno agricolo della stessa proprietà. Nello scoperto di pertinenza era presente un rudere, oramai quasi completamente diroccato, i cui muri rimasti fungono da terrapieno al parcheggio delle auto (foto 3 e 9). Gli appezzamenti di terreno agricolo oggetto di pignoramento sono due; il primo si estende sul retro del fabbricato (Nord-Ovest) in gran parte lavorato a seminativo, il secondo si estende sul fronte del fabbricato (Sud-Est), separato dalla strada di Valrea, completamente ricoperto da bosco.

1.2 DESCRIZIONE CATASTALE

1) Catasto Fabbricati – F. 50 di Pergola, Mapp. 14 Sub.18, graffato con il mapp. 205, sub. 5, Loc. Valrea n.11 piano: S2-S1-T-1; Cat. D/10 , Rendita € 3.616,96

Dati derivanti da:

Variatione nel classamento del 17.09.2020.

I beni di cui sopra risultano intestati a:

***** , nato a ***** il ***** , C.F. ***** (Diritto di Proprietà
1/2 in regime di separazione dei beni)

***** , nata a ***** il ***** , C.F. ***** (Diritto di Proprietà
1/2)

2) Catasto Fabbricati – F. 50 di Pergola, Mapp. 204, sub. 4, Loc. Valrea n.11 piano: S1-T; Cat. F/2,

Dati derivanti da:

Variatione del 09.10.2012 Divisione, Ampliamento, Diversa Distribuzione degli spazi interni, Ristrutturazione.

I beni di cui sopra risultano intestati a:

M*****, nato a ***** il *****, C.F. ***** (Diritto di Proprietà
1/2 in regime di separazione dei beni)

*****, nata a ***** il *****, C.F. ***** (Diritto di Proprietà 1/2)

3) Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 15. Pascolo Arborato cl. U , Superficie catastale 1.449 mq, R.D. € 1,27, R.A. € 0,52

I beni di cui sopra risultano intestati a:

*****, nato a ***** il *****, C.F. ***** (Diritto di Proprietà
1/2 in regime di separazione dei beni)

*****, nata a ***** il *****, C.F. ***** (Diritto di Proprietà 1/2)

4) Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 50. Pascolo Arborato cl. U, Superficie catastale 7.010 mq, R.D. € 16,15, R.A. € 2,53

I beni di cui sopra risultano intestati a:

*****, nato a ***** il *****, C.F. ***** (Diritto di Proprietà 1/2
in regime di separazione dei beni)

*****, nata a ***** il *****, C.F. ***** (Diritto di Proprietà 1/2)

5) Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 220. Pascolo Arborato cl. U, Superficie catastale 3.600 mq, R.D. € 3,16, R.A. € 1,30

I beni di cui sopra risultano intestati a:

*****, nato a ***** il *****, C.F. ***** (Diritto di Proprietà 1/2
in regime di separazione dei beni)

*****, nata a ***** il *****, C.F. ***** (Diritto di Proprietà 1/2)

6) Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 11. Pascolo Arborato cl. U, Superficie catastale 1.522 mq, R.D. € 1,34, R.A. € 0,55

I beni di cui sopra risultano intestati a:

*****, nata a ***** il *****, C.F. ***** (Diritto di Proprietà 1/1)

7) Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 196. Seminativo cl. 2, Superficie catastale 14.517 mq, R.D. € 167,48, R.A. € 56,23

I beni di cui sopra risultano intestati a:

***** ,nata a ***** il ***** ,C.F. ***** (Diritto di Proprietà 1/1)

8) Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 202. Seminativo cl. 3, Superficie catastale 150 mq, R.D. € 0,46, R.A. € 0,50

I beni di cui sopra risultano intestati a:

***** ,nata a ***** il ***** ,C.F. ***** (Diritto di Proprietà 1/1)

9) Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 256. Pascolo Arborato cl. U e Semin. Arb. Cl. 2, Superficie catastale 314 mq, R.D. € 0,87, R.A. € 0,62

I beni di cui sopra risultano intestati a:

***** ,nata a ***** il ***** ,C.F. ***** (Diritto di Proprietà 1/1)

10) Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 257. Seminativo Arborato cl. 2, Superficie catastale 321 mq, R.D. € 1,49, R.A. € 1,16

I beni di cui sopra risultano intestati a:

***** ,nata a ***** il ***** ,C.F. ***** (Diritto di Proprietà 1/1)

11) Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 263. Pascolo Arborato cl. U e Seminativo Cl. 3, Superficie catastale 218 mq, R.D. € 0,44, R.A. € 0,42

I beni di cui sopra risultano intestati a:

***** ,nata a ***** il ***** ,C.F. ***** (Diritto di Proprietà 1/1)

12) Catasto Terreni – F. 50 di Pergola, Mapp. 264. Prato cl. 1, Superficie catastale 48 mq, R.D. € 0,07, R.A. € 0,05

I beni di cui sopra risultano intestati a:

***** ,nata a ***** il ***** ,C.F. ***** (Diritto di Proprietà 1/1)

Per ulteriori dettagli si vedano le visura Attuale per Soggetto. **(Allegato B_2)**

2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Il fabbricato oggetto di stima, come anzidetto, è costituito da porzione cielo/terra di fabbricato colonico recentemente ristrutturato, destinato ad agriturismo denominato "*****". Nella facciata Nord-Est è presente l'ingresso, che attraverso una rampa di scale accede direttamente alle quattro stanze degli ospiti poste al piano primo (*piano terra catastale*), tutte matrimoniali e dotate di bagno in camera. In due delle quattro stanze sono presenti dei soppalchi in cui sono posizionati ulteriori due letti singoli. Al piano primo oltre al corridoio di disimpegno è presente un bagno comune e un ripostiglio per la biancheria pulita. E' presente anche una scala interna, realizzata in c.a. durante i lavori di ristrutturazione che permette l'accesso diretto alla sala ristorante. **La porzione di una stanza e relativo bagno e una porzione di corridoio e scala interna ricadono nel sub. 19 non oggetto di pignoramento.** A fianco dell'ingresso è presente una scala esterna che accede direttamente nel locale dispensa a servizio della cucina, entrambe poste al piano terra (piano primo sotto strada catastalmente). Allo stesso livello è presente la sala ristorazione e tre bagni. **Due di questi ultimi ricadono ugualmente nel sub. 19 non oggetto di pignoramento.** Dalla sala parte una scala per accedere al piano interrato dove sono presenti delle suggestive grotte. La sala ristorazione, ha anche un secondo accesso diretto dall'esterno, nella facciata Nord-Ovest.

Le finiture interne sono di ottima fattura, gli infissi sono in legno con vetrocamera, protetti esternamente da scuroni in legno. Per quanto riguarda gli impianti elettrici e termo-idraulici, essi sono risalenti al periodo della ristrutturazione dell'immobile e per questi sono stati rilasciati i relativi certificati di Regolare Esecuzione nell'anno 2012 (vedi allegate E2-autorizzazioni urbanistiche). Il sistema di riscaldamento è garantito da caldaia a condensazione a gpl, pannelli a pavimento e radiatori nei bagni. Per la produzione dell'acqua calda è presente anche un puffer da 800 lt e due pannelli solari in copertura. Il progetto originario prevedeva anche l'installazione di pannelli fotovoltaici, ma questi non risultano presenti.

L'edificio ha struttura portante in laterizio pieno e pietre con solai in legno, sia esternamente che internamente la muratura risulta in parte intonacata e tinteggiata e in parte a vista, sui prospetto in parte risultano a vista anche gli architravi in legno di quercia e il portale ad arco in muratura di mattoni del portone principale di ingresso (foto 7).

Per quanto riguarda i terreni, questi sono suddivisi in due parti, separati tra loro dalla strada di Valrea. I terreni posti di fronte all'agriturismo (Sud-Est) formati dai mappali 15, 50 e 220, qualificati

catastalmente come pascolo arborato in realtà sono un vero e proprio bosco di mq. 12.000, mentre i terreni posti sul retro dell'agriturismo (Nord-Ovest) formati dai mappali 11, 196, 202, 256, 257, 263 e 264 sono prevalentemente lavorati a seminativo per una superficie di circa 14.700 mq. perimetrato da boscaglia principalmente lungo il fosso di Valrea e fiume Cesano per una superficie di circa 2.300 mq.

3. PERIODO DI COSTRUZIONE

Lo stabile è stato costruito in data anteriore al 2 settembre 1967.

4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Il casolare sopra rappresentato è stato ristrutturato e adibito ad Agriturismo mediante pratica SUAP n° 12/058/PR/ED in base a cui è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 155 del 14.09.09 (Proced. Edilizio 158/09), rilasciate dal Comune di Pergola ad Azienda Agricola ***** di ***** e successiva Variante Permesso di Costruire n. 97 del 06.07.2012. In data 13/08/2012 è Stata richiesta l'agibilità del fabbricato a cui sono state allegate le relative certificazioni degli impianti. Nel 2019 è stata presentata una SCIA a completamento dei lavori già autorizzati con i precedenti permessi n° 60 (Prot. 20580) del 02.12.20199 e non ancora terminati (perlopiù finiture). Al termine dei lavori è stata inviata al Comune di Pergola Segnalazione Certificata Agibilità in data 26.01.2020.

4.1 EVENTUALI OPERE IN DIFFORMITA'

Il giorno 24 febbraio 2022 ho effettuato il sopralluogo congiuntamente al Custode Avv. Paolo Gatticchi. Era presente il Sig. ***** (esecutato), riscontrando quanto segue: Il volume in aderenza al piano terra (o primo sottostrada nelle planimetrie catastali) ove è riportata la stanza lavastoviglie, nel progetto risulta completamente contro terra, quindi priva di finestre, mentre la planimetria catastale del sub. 18 riporta esattamente le finestre a nastro come si evince anche dalla documentazione fotografica (foto 7). Altra difformità riscontrata è la mancata ristrutturazione dell'accessorio contraddistinto con il mapp. 205, sub. 4. Come si evince dalla foto 9 del punto precedente il rudere visibile sulla destra è ancora accatastato in Categoria F/2 (Unità Collabenti) in quanto non è mai stato ristrutturato, anzi è stato completamente demolito. Il progetto prevedeva anche una quinta camera nel sottotetto, con accesso dal proseguimento della scala che collega la

sala ristorazione alle camere, mai realizzata. Come pure non è mai stata realizzata, se pur prevista nel progetto originario, una piscina nello scoperto di pertinenza di 50 mq.

5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

Oltre agli immobili censiti al Catasto Fabbricati, per la quale non necessita produrre il C.D.U., vi sono tra i beni pignorati anche dei terreni agricoli per la quale è stato richiesto il C.D.U. che si allega in copia, rilasciato dal Comune di Pergola in data 05.04. 2022..

6. IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE DELL'IMMOBILE:

L'agriturismo è censito al C.F. al Foglio n. 50 di Pergola, Mapp. 14 Sub.18, graffato con il mapp. 205, sub. 5, Loc. piano: S2-S1-T-1; Cat. D/10 , Rendita € 3.616,96 (vedi Visura in Allegato).

Il rudere ricadente nella corte di pertinenza è censito al C.F. al F. 50 di Pergola, Mapp. 204, sub. 4, piano: S1-T; Cat. F/2, (vedi Visura in Allegato).

L'agriturismo e il rudere hanno uno scoperto in comune censito come B.C.N.C. contraddistinto al F. 50, Mapp. 205, sub. 2.

I terreni agricoli ricoperti da bosco sono censiti al F. 50 di Pergola, Mapp. 15. Pascolo Arborato cl. U Superficie catastale 1.449 mq, R.D. € 1,27, R.A. € 0,52, Mapp. 50. Pascolo Arborato cl. U, Superficie catastale 7.010 mq, R.D. € 16,15, R.A. € 2,53, Mapp. 220. Pascolo Arborato cl. U, Superficie catastale 3.600 mq, R.D. € 3,16, R.A. € 1,30.

I terreni agricoli lavorati sono censiti al F. 50 di Pergola, Mapp. 11. Pascolo Arborato cl. U, Superficie catastale 1.522 mq, R.D. € 1,34, R.A. € 0,55, Mapp. 196. Seminativo cl. 2, Superficie catastale 14.517 mq, R.D. € 167,48, R.A. € 56,23, Mapp. 202. Seminativo cl. 3, Superficie catastale 150 mq, R.D. € 0,46, R.A. € 0,50, Mapp. 256. Pascolo Arborato cl. U e Semin. Arb. Cl. 2, Superficie catastale 314 mq, R.D. € 0,87, R.A. € 0,62, Mapp. 257. Seminativo Arborato cl. 2, Superficie catastale 321 mq, R.D. € 1,49, R.A. € 1,16, Mapp. 263. Pascolo Arborato cl. U e Seminativo Cl. 3, Superficie catastale 218 mq, R.D. € 0,44, R.A. € 0,42, Mapp. 264. Prato cl. 1, Superficie catastale 48 mq, R.D. € 0,07, R.A. € 0,05,

7. ESATTA INTESAZIONE DELL'IMMOBILE:

Gli immobili, alla data del pignoramento, risultano intestati a _____, nato a _____

il _____, C.F. _____

_____, nata a _____ il _____, C.F. _____,

Le quote di proprietà dei vari beni sono indicate al precedente punto 1.2 e non compaiono altri comproprietari indivisi del bene.

8. PROVENIENZA, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE:

Il casolare, come pure i terreni mapp. 15, 50 e 220, sono pervenuti ai Sigg. ***** e ***** , come sopra identificati, coniugi, per effetto di Atto di Compravendita a firma del Notaio Morico Annunziata di Fano, del 16 maggio 2006, Rep. N. 30030, Trascritto a Pesaro il 26 maggio 2006, R.P. 4433. I terreni mapp. 263, 264, 11, 196, 202, 256 e 257 sono pervenuti alla ***** per effetto di Atto di Compravendita a firma del Notaio Morico Annunziata di Fano, del 22 aprile 1997, Rep. N. 4768, Trascritto a Pesaro il 14 maggio 1997, R.P. 2930.

Le formalità gravanti sul bene, nel ventennio antecedente il pignoramento, sono elencate nella relazione notarile a firma del Notaio *dottor Giulia Messina Vitrano*. La sottoscritta si è limitata a verificare, con visura ipotecaria aggiornata (che si allega), che alla data del 10/06/2022 non fossero intervenute altre formalità gravanti sul bene. Si conferma che ad oggi non vi sono ulteriori formalità che gravano sui beni oltre a quelle riportate nella relazione notarile.

8.1. SERVITU' PRIVATE E CONDOMINIALI

Non sono noti al CTU, vincoli o formalità a carico dell'acquirente sull'immobile in oggetto.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA ai sensi dell'Art. 568 c.p.c.**9.1 SUPERFICIE COMMERCIALE:**

La superficie commerciale dell'immobile ai fini estimativi, misurata come d'uso al lordo dei muri perimetrali esterni (SEL), considerando la mezzeria dei muri di confine e applicando dei coefficienti correttivi per le parti accessorie, risulta essere pari a:

	Superficie Reale mq.		Coefficiente di uso	Superficie Commerciale mq.
Agriturismo	252.00	X	100%	252.00
Accessorio P.T.	24.50	X	50%	12.25
Accessorio P.T.	14.30	X	50%	7.15
Soppalchi	19.36	X	40%	7.74
Grotta				8.00
Sommano Totale = 287.14 mq				

Detta superficie viene incrementata del 5% al fine di considerare anche il valore del rudere utilizzato a parcheggio, e dello scoperto di pertinenza, utilizzato anche per la ristorazione durante l'estate. Alla luce di ciò la Sup. Commerciale è $287.14 \times 1.05 = 301.50$ mq.

Si specifica che le misure sono state ricavate dal progetto depositato, debitamente quotato.

La superficie commerciale dei terreni ai fini estimativi, come risulta essere dalle visure catastali, risulta essere pari a:

	Superficie Catastale Ha			coltivazioni
terreno	1.20.59			<i>Bosco misto</i>
terreno	01.46.67			<i>Seminativo</i>
terreno	00.24.23			<i>Prato arborato</i>

9.2 ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE:

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e contrattuali.

La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato è strettamente legata alla veridicità degli elementi assunti.

Le condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione è il fatto che la porzione di struttura ricadente nel sub. 19 non oggetto di pignoramento, di fatto sottraggono una camera da letto al piano primo e due bagni al piano terra a servizio della sala ristorazione. Anche la scala di collegamento interna verrebbe interrotta in quanto parte di essa ricade in altra proprietà. Per mantenere la regolare funzionalità della struttura bisognerebbe acquistare a condizioni di libero mercato il sub. 19.

Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione da possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.

9.3 CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI:

Si può considerare che l'utile di esercizio dell'attività agrituristica non è mai stato conseguito in quanto i lavori di ristrutturazione si sono conclusi alla fine del 2019. L'imminente avvento della pandemia COVID19 e relative restrizioni non hanno mai fatto decollare la struttura e i relativi introiti risultavano contenuti rispetto al valore dell'azienda e ciò induce a priori a scartare, per la valutazione dell'azienda il metodo reddituale.

Anche il metodo patrimoniale-reddituale, risulterebbe inficiato delle considerazioni sopra effettuate,

laddove tale procedimento contempla la determinazione dell'avviamento che, come noto, è anch'esso ancorato alla redditività dell'azienda.

Pertanto si ritiene che il metodo più adeguato per pervenire al più probabile valore di mercato dell'azienda sia quello di definizione del patrimonio, attraverso il criterio del valore di mercato, attesa la situazione risultante dallo stato patrimoniale che non evidenzia un utile di impresa stabile e consolidato nel tempo. E' comunque opportuno effettuare alcune precisazioni:

nell'applicazione di tale criterio, sviluppato con metodo sintetico comparativo per valori tipici, che prevede la comparazione dei valori dei beni costituenti l'azienda con altri di analoghe caratteristiche i cui prezzi di mercato sono noti, non si prescindere dal considerare che ogni singolo cespite analizzato è comunque integrato sinergicamente nell'insieme di beni costituenti l'azienda e dalla sua organizzazione. Di ciò si terrà conto nell'attribuzione del valore unitario che verrà dato ai parametri di riferimento, Ha per i terreni e mq (di superficie lorda o netta come specificato per tipologia di immobile) per i fabbricati.

Considerato lo stato dell'immobile e la recentissima ristrutturazione, l'ubicazione in zona e l'attività economica insediata, si assume un valore unitario commerciale di **1.300,00 €/mq**, coerente sia con le richieste per immobili simili presenti sul mercato in zona.

Per quanto riguarda i terreni sono stati presi a riferimento i valori riportati nella tabella dei valori agricoli medi per l'anno 2020 della Regione Marche, Regione Agraria 6 'Colline del Metauro e del Cesano'.

9.4 VALORE COMPLESSIVO DI STIMA AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI:

Più probabile valore di mercato in condizione di libera contrattazione:

Agriturismo 301.50 mq x €/mq. 1.300,00)	= € 391.950,00
Terreno a Bosco misto ha 1.20.59 x €/ha 7.311,00 .	= € 8.816,33
Terreno a Seminativo ha 1.46.67 x €/ha 15.023,00 .	= € 22.034,23
Terreno a Pascolo Arborato ha 0.24.23 x €/ha 10.539,00 .	= € 2.553,60
Totale	= € 425.354,16

9.5 DEPREZZAMENTO DELL'IMMOBILE:

Quale deprezzamento dell'immobile può essere considerato il fatto che parte della struttura ricade nel sub. 19, non oggetto di pignoramento che di fatto sottraggono una camera da letto al piano primo e due bagni al piano terra a servizio della sala ristorazione. Anche la scala di collegamento interna verrebbe interrotta in quanto parte di essa ricade in altra proprietà. Inoltre per la porzione di vano lavastoviglie si dovrà ripristinare il completo interrimento nel lato verso la rampa di accesso al lotto. Per queste considerazioni il prezzo totale verrà decurtato di euro 35000.

9.6 VALORE DI STIMA :

Totale = € 425.354,16 – 35.000,00 = 390.354,16 Euro. (arrotondato a €390.000,00)

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA € 390.000,00 (trecentonovantamila,00 euro)

11. STATO DI POSSESSO DEL BENE E PRESENZA DI CENSO O USO CIVICO

Al momento del sopralluogo l'agriturismo svolge regolare attività ricettiva e ristorativa.

Non risultano allo scrivente spese straordinarie in previsione in quanto lo stabile è di recentissima ristrutturazione.

Pesaro lì 10/06/2022

Il tecnico
Ing. Cinzia Omiccioli

ALLEGATI

- ***Certificati Anagrafici eseguiti (ALL. A)***

LOTTO 1

- ***Visure catastali (ALL. B_1)***
- ***Planimetrie Catastali (ALL. C_1)***
- ***Documentazione Fotografica (ALL. D_1)***
- ***Autorizzazioni Urbanistiche (ALL. E_1)***
- ***Estratti PRG e Norme Tecniche (ALL. F_1)***
- ***Attestazione di Prestazione Energetica APE (ALL. G)***
- ***Estratto Valori OMI e Annunci Immobiliari (ALL. H_1)***
- ***Estratto di Mappa (ALL. I_1)***
- ***Visura Ipotecaria (ALL. L_1)***
- ***Documenti relativi al condominio (Regolamento, Millesimi ..)(ALL M_1)***

LOTTO 2

- ***Visure catastali (ALL. B_2)***
- ***Planimetrie Catastali (ALL. C_2)***
- ***Documentazione Fotografica (ALL. D_2)***
- ***Autorizzazioni Urbanistiche (ALL. E_2)***
- ***Certificato di Destinazione Urbanistica (ALL. F_2)***
- ***Attestazione di Prestazione Energetica APE (ALL. G_2)***
- ***Estratto Valori OMI e Annunci Immobiliari (ALL. H_2)***
- ***Estratto di Mappa (ALL. I_2)***
- ***Visura Ipotecaria (ALL. L_2)***