

## TRIBUNALE DI PESARO

### Esecuzione Immobiliare n°183/2023

Il sottoscritto Arch. Diego Aigotti, con studio in Pesaro, Via Peschiera, 16, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pesaro-Urbino al n° 287, in espletamento dell'incarico ricevuto in data 12/01/2024 dall'ill.mo Giudice del Tribunale di Pesaro Dott. Emanuele MOSCI, previo esame dei luoghi e dopo aver effettuato tutti gli accertamenti di rito, ho redatto la presente CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### RELAZIONE del C.T.U.

PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento vista la documentazione già prodotta dalle parti, fatti gli opportuni sopralluoghi e gli accessi presso i Pubblici Uffici necessari alla redazione di perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct. "esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 1 O D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

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

- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificarsi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificarsi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verificarsi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verificarsi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specificarsi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed la congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

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

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

## TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 183/2023

### LOTTO 1

**Via dei Frassini, 45, Int 8, Foglio 24, Part. 2281, Sub. 69-112, Cat A/3-C/6**

#### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione in atti, il giorno mercoledì 31 gennaio 2024 alle ore 11,00 circa, dopo aver avvisato la proprietà, assieme all'Avv. Alexandra Tamburini, ci siamo recati sui luoghi di accertamento del primo lotto ed alla presenza del Sig. aaaaaaaaaa, si è dato corso alla perizia.

#### 1 - Identificazione di tutti i beni pignorati

- a) Appartamento situato nel Comune Pesaro (PU), Via dei Frassini n. 45, censito al Catasto Urbano di tale Comune al Fg. 24, mapp. 2281, sub. 69, Cat A/3, Classe 3, vani 4,0, Piano 1, sup. 76 mq.
- b) Cantina- Rimessa situata nel Comune Pesaro (PU), Via dei Frassini snc, censito al Catasto Urbano di tale Comune al Fg. 24, mapp. 2281, sub. 112, Cat C/6, Classe 1, sup. 8 mq.

#### 2 – Esatta provenienza dei beni immobili

Gli immobili provengono da atto di compravendita:

Atto del 16/07/2009 Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Sede PESARO (PU) Repertorio n. 35233  
Nota presentata con Modello Unico n. 5470.1/2009 Reparto PI di PESARO in atti dal 27/07/2009

#### 3 – Sommatoria descrizione del bene

Oggetto di stima è un appartamento posto al primo piano di un fabbricato residenziale nel Comune di Pesaro, via dei Frassini n. 45 e una cantina al piano interrato.

La zona, per le sue caratteristiche e posizione, risulta essere periferica rispetto il centro di Pesaro. La zona è caratterizzata prevalentemente da appartamenti residenziali ed è all'interno di un comparto terziario direzionale edificato tra il 1980 (la parte terziaria direzionale) e i primi anni del 2000 (la parte residenziale). L'edificio fa parte di un complesso residenziale denominato "Gli Abeti" formato da 56 appartamenti, divisi in quattro corpi edilizi che si sviluppano in elevazione su sei piani più un piano interrato ad uso autorimessa e cantine. L'appartamento oggetto di stima è posto al primo piano e vi si accede da un ingresso comune ad altri quattro appartamenti. L'appartamento è composto da una zona giorno completa di angolo cottura-soggiorno-pranzo, una zona notte con disimpegno dal quale si accede a due camere da letto, e due bagni. Fa parte dell'appartamento, raggiungibile dal soggiorno pranzo, una loggia di circa 4,70 mq. La cantina-rimessa, a servizio dell'appartamento, è posizionata nel locale interrato ed è raggiungibile tramite scale o scivolo carrabile. Il fabbricato, ove è posto l'appartamento oggetto di stima, ha struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato, i solai di piano e di copertura piana sono in latero cemento, tamponamenti esterni in blocchi di laterizio o simili dello spessore di cm. 30. La struttura portante del fabbricato è stata regolarmente collaudata. Le murature esterne di tamponamento sono intonacate al civile e in parte tinteggiate ed in parte mattoni faccia a vista; gli aggetti dei balconi e cornicioni sono in calcestruzzo armato rasati e tinteggiati, i parapetti sono in ringhiera ferro e vetro. L'appartamento ha un impianto di riscaldamento autonomo tradizionale con caldaia a gas, localizzata nella parte condominiale delle scale, e radiatori in alluminio alimentati da tubazioni in rame a pavimento. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. La porta di ingresso è blindata. Gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura finto legno. Gli infissi esterni sono in PVC con vetro doppio. Esiste la predisposizione di impianto climatizzazione a split con allacci per la macchina esterna su parete esterna della loggia. La cantina-rimessa posizionata al piano interrato ha accesso tramite porta in alluminio e i muri di tamponamento sono in blocchi tipo "LECA" semplicemente pitturati.

#### 4 - Situazione urbanistica del bene

Il PRG identifica il fabbricato come zona C R3, che corrisponde alle parti di città nelle quali il processo di costruzione urbana non è ancora iniziato, ma è previsto dal Piano

Le Norme Tecniche di Attuazione specificano:

*Art.4.3.3.2-Interventi consentiti e vietati*

*Nelle zone C sono previsti gli interventi specificatamente previsti dai Progetti Norma e gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, ristrutturazione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di nuova edificazione, secondo gli indici di Tab.3.*

#### **Art:4.2.1.1-Disposizioni generali**

*Il sistema della residenza è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R). Sono altresì previste "Attività terziarie" (T), "Servizi e attrezzature" (S), "Spazi scoperti" (P, V), con le limitazioni stabilite all'interno di ciascun sub-sistema. Sono escluse "Attività agricole" (A), "Attività industriali e artigianali" (I).*

#### **Art:4.2.1.2-Prestazioni**

- 1. Il sistema della residenza come insieme dei luoghi dell'abitare deve garantire la vicinanza o almeno la diretta connessione delle abitazioni con i servizi e le aree commerciali, l'immediata relazione con aree per il tempo libero e lo sport opportunamente dimensionate rispetto all'intorno, la dotazione di adeguati spazi collettivi.*
- 2. Nel sistema della residenza il ruolo degli elementi semplici e complessi è il collegamento tra gli edifici residenziali e gli spazi collettivi destinati ad attrezzature di servizio per il gioco ed il tempo libero, soprattutto dei bambini e degli anziani.*
- 3. Nelle zone B e C appartenenti al sistema della residenza il Piano incentiva il ricorso a tecniche di bio-architettura e di bio-ingegneria. A tale scopo il progetto dovrà fare ricorso a tecniche ed a materiali di debole impatto ambientale, prevedendo preferibilmente l'impiego di materiali naturali, senza additivi chimici che ne alterino la natura, che siano traspiranti e di spessore tale da assicurare un lento e graduale assorbimento e dispersione del calore, elettrostaticamente neutre, fonoassorbenti e prive di emanazioni radioattive e di polveri. In particolare la realizzazione di nuove aree residenziali, debbono essere accompagnate da indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, alle misure adottate di compensazione e mitigazione degli impatti esistenti e previsti.*
- 4. La pressione ambientale è prodotta dalle dimensioni dell'area e dai potenziali impatti sulle risorse primarie. Per stimarla è necessario indicare: oltre la superficie dell'area, la cubatura edificabile, la superficie impermeabilizzata, i tipi di impianto per il riscaldamento ed il raffrescamento previsti, anche una stima preventiva dell'inquinamento indotto dal traffico, il fabbisogno invernale presunto di energia termica per riscaldamento e acqua sanitaria, la produzione giornaliera e annua presunta di acque reflue nere, la produzione giornaliera e annua presunta di acque reflue bianche, il fabbisogno idrico giornaliero ed annuo per usi potabili e sanitari, la produzione annua di rifiuti solidi.*

#### **5 - Situazione edilizia del bene**

L'edificio risulta edificato in base al Permesso di Costruire n. 164 rilasciato dal Comune di Pesaro in data 24 maggio 2006, e successive varianti con Permesso di Costruire rilasciato in data 19 marzo 2007 n. 100, Permesso di Costruire rilasciato in data 15 luglio 2008 n.296 e D.I.A. n.1223 del 21 ottobre 2008, che le opere di urbanizzazione del comparto sono state realizzate in base a Permesso di Costruire n. 150 rilasciato dal Comune di Pesaro in data 24 maggio 2005 e successive varianti con Permessi di Costruire numeri 57, 58 e 59 del 1 febbraio 2007, 246 del 21 giugno 2007 e 352 dell'8 ottobre 2007, e che in data 08/11/2016 con il numero 74 è stata rilasciata l'agibilità. Risultano allegati alla pratica edilizia tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti installati e di collaudo degli stessi.

#### **6 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**

- TRASCRIZIONE del 29/03/2019 - Registro Particolare 2369 Registro Generale 3589, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 3619/2019 del 14/03/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
- ISCRIZIONE del 06/02/2020 - Registro Particolare 219 Registro Generale 1349, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 41 del 22/01/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
- TRASCRIZIONE del 28/12/2023 - Registro Particolare 11206 Registro Generale 15579, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2021 del 01/12/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE CONTRO del 28/12/2023 - Registro Particolare 11206 Registro Generale 15579 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2021 del 01/12/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in PESARO(PU), VALLEFOGLIA(PU)

#### **7 - Proprietà ed atto di acquisto del bene**

Con atto Rep. N. 35233 Raccolta 12541 del 16 luglio 2009 presso lo studio del Notaio Licini Cesare veniva stipulato atto di acquisto tra aaaaaaaaaa in qualità di procuratore speciale della Società "COSTRUZIONI EDILI BERTOZZINI S.P.A.", e il Sig. aaaaaaaaaa l'immobile di civile abitazione denominato "edificio 3" facente parte del complesso immobiliare residence "Gli Abeti" situato in Comune di Pesaro, località Torraccia, via degli Abeti e via degli Olmi, ricadente nel comparto "P.N. 8.4 - via degli Abeti", oggetto delle Convenzioni urbanistiche stipulate per atti a mio rogito in data 31 marzo 2005 repertorio 28010, registrato a Pesaro in data 15 aprile 2005 al numero 852, serie 1, e in data 14 aprile 2005 repertorio 28055, registrato a Pesaro in data 26 aprile 2005 al numero 921 serie 1, e precisamente:

l'appartamento al piano primo situato in Comune di Pesaro, via dei Frassini n.45, composto di tre vani oltre ad accessori e servizi, con pertinente autorimessa al piano primo sottostrada e ulteriore rimessa sempre al piano primo sotto strada il tutto censito al C.F. di Pesaro al foglio 24:

- mappale 2281 sub 69, categoria A/3, classe 3, vani 4, rendita catastale euro 237,57,
- mappale 2281 sub 112 categoria C/6 classe 1 mq. 8, Rendita Catastale euro 18,59

#### 8 - Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Sig. aaaaaaaaaa in qualità di proprietario.

#### 9 - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Sull'immobile non persiste nessun vincolo derivante da incidenti sulla attitudine edificatoria.

#### 10 – Stato impianti e loro conformità

A quanto risulta l'appartamento risulta allacciato a tutte le utenze. Nell'appartamento risulta presente la caldaia a Gas, posizionata nella parte di pianerottolo comune, con relativo libretto di manutenzione, termosifoni ed impianti elettrico ed idrico-sanitario completi.

Da quanto risulta da verifiche effettuate presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Pesaro, i certificati di conformità degli impianti rilasciati dalle ditte installatrici sono tutti presenti nella pratica comunale.

#### 11 – Dichiarazione di Agibilità

A seguito di ricerca presso gli uffici urbanistici del Comune di Pesaro, risulta che in data 08/11/2016 con il numero 74 è stata rilasciata l'agibilità.

#### 12 – Informazioni sulle spese di gestione o manutenzione del bene

Il fabbricato è amministrato dallo Studio Giorgi & Cecchini, con sede in Via del Novecento, 15/17, Pesaro.

Come risulta dal verbale di assemblea del 24/11/2023, vengono deliberati i lavori di ripristino dell'impermeabilizzazione dei due cornicioni per una spesa complessiva di €.4.386,80 iva inclusa della ditta Edilegno. Nella stessa assemblea vengono deliberati anche i lavori di lavaggio impianto riscaldamento e installazione degli interruttori differenziali e automatici per ogni caldaia, di richiedere i preventivi per la tinteggiatura del solo ingresso e/o dell'intera scala e di sistemare i pulsanti dei citofoni e rifare le etichette. Le cifre esatte verranno riferite nella prossima Assemblea condominiale.

Ad oggi comunque non risultano spese insolute per gli ultimi due anni di gestione condominiale da parte dell'esecutato.

#### 13 - 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.

Non risulta nessuna difformità né in ambito edilizio, né catastale, né urbanistico.

#### 14 - La stima commerciale dei beni

Si è successivamente proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, specificando la superficie commerciale dell'immobile, il valore al metro quadrato e il valore complessivo dell'immobile, esponendo analiticamente i coefficienti d'incidenza, gli adeguamenti e le correzioni della stima stessa, considerando lo stato d'uso e di manutenzione, come di seguito descritto.

##### 14.1 - Superficie lorda dell'immobile

Per il computo della superficie convenzionale commerciale (vendibile) si determina la somma delle superfici coperte, compreso le murature considerate a metà solo se confinanti con altre proprietà esclusive sia della abitazione principale sia delle superfici accessorie ad uso esclusivo compreso le eventuali pertinenze scoperte.

Nel caso specifico, per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il computo delle superfici è effettuato con i criteri seguenti:

- a - 100% delle superfici calpestabili;
- b - 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- c - 50% delle pareti perimetrali confinanti;

Per il computo delle altre superfici sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi;
- 33% delle logge e cantine;
- 10% del cortile esclusivi.

	Sup.		Coef.		Sup. Rett.	
Abitazione	73,57	x	1	=	73,57	mq.

Loggia	6,22	x	0,33	=	2,05	mq.
Cantina	8,35	x	0,33	=	<u>2,76</u>	mq.
					78,38	mq.

#### 14.2 - Condizione di mercato e criteri di valutazione

Considerati gli indicatori economico-commerciali dell'area in cui ricade l'immobile e constatato il progressivo trend negativo delle valutazioni degli immobili commerciali negli ultimi anni, in sintonia a quanto avviene a livello provinciale, regionale e nazionale per aree simili e decentrate, si è proceduto a definire il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sulla base anche dei dati forniti da enti territoriali, come di seguito descritto.

Per primo, si è eseguita una specifica indagine di mercato per immobili dotati di finiture di simile realizzazione, analogamente localizzato sia a livello di contesto urbano, sia di dotazione di servizi, proposti nel mercato immobiliare, si è constatato quanto segue:

Comparabile 1: Trilocale in vendita in via dei Frassini, 39, Pesaro – mq. 93 con box auto – anno costruzione 2010 – Piano terra con giardino - Classe energetica D - prezzo 215.000,00 euro – 2.312,00 euro/mq.

Comparabile 2: Attico in vendita in via dei Frassini, mq. 127 con box auto – anno costruzione 2014 - buono stato – piano primo - Classe energetica B - prezzo 298.000,00 euro – 2.346,00 euro/mq.

Comparabile 3: Trilocale in vendita in via dei Frassini, 39, Pesaro – mq. 83 + box auto – anno costruzione 2010 – Piano 5° - Classe energetica E - prezzo 190.000,00 euro – 2.289,00 euro/mq.

Per secondo si è preso in esame il Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima ci si è riferiti alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che fornisce dati relativi al Comune di Pesaro per il 1° Semestre 2023, per edifici in normale stato di conservazione ricadenti in Periferica/Torraccia-Cattabrighe-S. Veneranda, e che indica il valore di mercato di immobili riferito alla Superficie lorda compreso tra un valore minimo di €/mq. 1.500,00 e un valore massimo di €/mq. 1.900,00.

Considerando lo stato generale d'assieme dell'immobile, presa in considerazione la posizione, gli indicatori economico-commerciali dell'area, le condizioni intrinseche ed estrinseche, con particolari accorgimenti per lo stato di manutenzione dell'immobile e del grado di finitura riscontrata, per la valutazione dell'immobile il sottoscritto ha ritenuto opportuno determinare la seguente stima del Valore di Mercato dell'immobile al metro quadrato di superficie lorda dell'immobile pari a **€. 2.200,00/mq.** (duemiladuecento/00 euro al metro quadrato).

L'importo di stima è quindi:

SUL 78,38 mq. X Euro/mq. 2.200,00 = 172.436,00 Euro

Considerando che i prezzi risultano trattabili, in particolare nel mercato odierno e per superfici come quelle in esame, che il contesto e la semplicità dell'immobile oggetto di perizia è comunque per l'immediatezza della vendita giudiziaria, si ritiene opportuno inoltre adeguare le suddette stime applicando una percentuale di riduzione del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese insolite, ottenendo il seguente valore unitario:

**172.436,00 Euro x -10% = 155.192,00 Euro**

**VALORE COMMERCIALE 155.200,00 Euro**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 183/2023

## LOTTO 2

**Via dei Frassini, 45, Foglio 24, Part. 2281, Sub. 22, Cat C/6**

#### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione in atti, il giorno mercoledì 31 gennaio 2024 alle ore 11,00 circa, dopo aver avvisato la proprietà, assieme all'Avv. Alexandra Tamburini, ci siamo recati sui luoghi di accertamento del primo lotto ed alla presenza del Sig. aaaaaaaaaaaaaa, si è dato corso alla perizia.

#### 1 - Identificazione di tutti i beni pignorati:

- Garage interrato sito nel Comune di Pesaro (PU), Via dei Frassini snc, censito al Catasto Urbano di tale Comune al Fg. 24, mapp. 2281, sub. 22, Cat C/6, Classe 1, sup. 18 mq.

#### 2 – Esatta provenienza dei beni immobili

Gli immobili provengono da atto di compravendita:

Atto del 16/07/2009 Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Sede PESARO (PU) Repertorio n. 35233 - Nota presentata con Modello Unico n. 5470.1/2009 Reparto PI di PESARO in atti dal 27/07/2009

### 3 – Sommara descrizione del bene

Oggetto di stima è un garage situato al primo interrato di un fabbricato residenziale nel Comune di Pesaro, via dei Frassini n. 45. La zona, per le sue caratteristiche e posizione, risulta essere periferica rispetto al centro di Pesaro. La zona è caratterizzata prevalentemente da appartamenti residenziali ed è all'interno di un comparto terziario direzionale edificato tra il 1980 (la parte terziaria direzionale) e i primi anni del 2000 (la parte residenziale). L'edificio fa parte di un complesso residenziale denominato "Gli Abeti" formato da 56 appartamenti, divisi in quattro corpi edilizi che si sviluppano in elevazione su sei piani più un piano interrato ad uso autorimessa e cantine. Il fabbricato, ove è posto l'immobile oggetto di stima, ha struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato, i solai di piano e di copertura piana sono in latero cemento, tamponamenti esterni in blocchi di laterizio o simili dello spessore di cm. 30. La struttura portante del fabbricato è stata regolarmente collaudata. Il box auto ha una superficie calpestabile di circa 17,14 mq. ed ha una altezza di circa 2,50 mt. Le murature esterne di tamponamento sono in parte in struttura portante di cemento ed in parte in blocchi tipo "LECA" semplicemente tinteggiati. Il pavimento è in cemento. La porta basculante con serratura è in alluminio.

### 4 - Situazione urbanistica del bene

Il PRG identifica il fabbricato come zona C R3, che corrisponde alle parti di città nelle quali il processo di costruzione urbana non è ancora iniziato, ma è previsto dal Piano

Le Norme Tecniche di Attuazione specificano:

#### *Art.4.3.3.2-Interventi consentiti e vietati*

*Nelle zone C sono previsti gli interventi specificatamente previsti dai Progetti Norma e gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, ristrutturazione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di nuova edificazione, secondo gli indici di Tab.3.*

#### *Art:4.2.1.1-Disposizioni generali*

*Il sistema della residenza è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R). Sono altresì previste "Attività terziarie" (T), "Servizi e attrezzature" (S), "Spazi scoperti" (P, V), con le limitazioni stabilite all'interno di ciascun sub-sistema. Sono escluse "Attività agricole" (A), "Attività industriali e artigianali" (I).*

#### *Art:4.2.1.2-Prestazioni*

*1. Il sistema della residenza come insieme dei luoghi dell'abitare deve garantire la vicinanza o almeno la diretta connessione delle abitazioni con i servizi e le aree commerciali, l'immediata relazione con aree per il tempo libero e lo sport opportunamente dimensionate rispetto all'intorno, la dotazione di adeguati spazi collettivi.*  
*2. Nel sistema della residenza il ruolo degli elementi semplici e complessi è il collegamento tra gli edifici residenziali e gli spazi collettivi destinati ad attrezzature di servizio per il gioco ed il tempo libero, soprattutto dei bambini e degli anziani.*  
*3. Nelle zone B e C appartenenti al sistema della residenza il Piano incentiva il ricorso a tecniche di bio-architettura e di bio-ingegneria. A tale scopo il progetto dovrà fare ricorso a tecniche ed a materiali di debole impatto ambientale, prevedendo preferibilmente l'impiego di materiali naturali, senza additivi chimici che ne alterino la natura, che siano traspiranti e di spessore tale da assicurare un lento e graduale assorbimento e dispersione del calore, elettrostaticamente neutre, fonoassorbenti e prive di emanazioni radioattive e di polveri. In particolare la realizzazione di nuove aree residenziali, debbono essere accompagnate da indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, alle misure adottate di compensazione e mitigazione degli impatti esistenti e previsti.*

*4. La pressione ambientale è prodotta dalle dimensioni dell'area e dai potenziali impatti sulle risorse primarie. Per stimarla è necessario indicare: oltre la superficie dell'area, la cubatura edificabile, la superficie impermeabilizzata, i tipi di impianto per il riscaldamento ed il raffrescamento previsti, anche una stima preventiva dell'inquinamento indotto dal traffico, il fabbisogno invernale presunto di energia termica per riscaldamento e acqua sanitaria, la produzione giornaliera e annua presunta di acque reflue nere, la produzione giornaliera e annua presunta di acque reflue bianche, il fabbisogno idrico giornaliero ed annuo per usi potabili e sanitari, la produzione annua di rifiuti solidi.*

### 5 - Situazione edilizia del bene

L'edificio risulta edificato in base al Permesso di Costruire n. 164 rilasciato dal Comune di Pesaro in data 24 maggio 2006, e successive varianti con Permesso di Costruire rilasciato in data 19 marzo 2007 n. 100, Permesso di Costruire rilasciato in data 15 luglio 2008 n.296 e D.I.A. n.1223 del 21 ottobre 2008, che le opere di urbanizzazione del comparto sono state realizzate in base a Permesso di Costruire n. 150 rilasciato dal Comune di Pesaro in data 24 maggio 2005 e successive varianti con Permessi di Costruire numeri 57, 58 e 59 del 1 febbraio 2007, 246 del 21 giugno 2007 e 352 dell'8 ottobre 2007, e che in data 08/11/2016 con il numero 74 è stata rilasciata l'agibilità. Risultano allegati alla pratica edilizia tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti installati e di collaudo degli stessi.

### 6 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

- TRASCRIZIONE del 29/03/2019 - Registro Particolare 2369 Registro Generale 3589, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 3619/2019 del 14/03/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

- ISCRIZIONE del 06/02/2020 - Registro Particolare 219 Registro Generale 1349, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 41 del 22/01/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
- TRASCRIZIONE del 28/12/2023 - Registro Particolare 11206 Registro Generale 15579, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2021 del 01/12/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE CONTRO del 28/12/2023 - Registro Particolare 11206 Registro Generale 15579 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2021 del 01/12/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in PESARO(PU), VALLEFOGLIA(PU)

#### 7 - Proprietà ed atto di acquisto del bene

Con atto Rep. N. 35233 Raccolta 12541 del 16 luglio 2009 presso lo studio del Notaio Licini Cesare veniva stipulato atto di acquisto tra aaaaaaaaaaaaaa, in qualità di procuratore speciale della Società "COSTRUZIONI EDILI BERTOZZINI S.P.A.", e il Sig. aaaaaaaaaaaaaa l'immobile di civile abitazione denominato "edificio 3" facente parte del complesso immobiliare residence "Gli Abeti" situato in Comune di Pesaro, località Torracchia, via degli Abeti e via degli Olmi, ricadente nel comparto "P.N. 8.4 - via degli Abeti", oggetto delle Convenzioni urbanistiche stipulate per atti a mio rogito in data 31 marzo 2005 repertorio 28010, registrato a Pesaro in data 15 aprile 2005 al numero 852, serie 1, e in data 14 aprile 2005 repertorio 28055, registrato a Pesaro in data 26 aprile 2005 al numero 921 serie 1, e precisamente: l'appartamento al piano primo situato in Comune di Pesaro, via dei Frassini n.45, composto di tre vani oltre ad accessori e servizi, con pertinente autorimessa al piano primo sottostrada e ulteriore rimessa sempre al piano primo sotto strada il tutto censito al C.F. di Pesaro al foglio 24:

- mappale 2281 sub 22, categoria C/6, classe 1, mq. 18, rendita catastale euro 41,83, il tutto confinante con parti comuni salvi altri.

#### 8 - Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Sig. aaaaaaaaaaaaaa in qualità di proprietario.

#### 9 - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Sull'immobile non persiste nessun vincolo derivante da incidenti sulla attitudine edificatoria.

#### 10 – Stato impianti e loro conformità

A quanto risulta l'immobile risulta allacciato alla corrente elettrica.

Da quanto risulta da verifiche effettuate presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Pesaro, i certificati di conformità degli impianti rilasciati dalle ditte installatrici sono tutti presenti nella pratica comunale.

#### 11 – Dichiarazione di Agibilità

A seguito di ricerca presso gli uffici urbanistici del Comune di Pesaro, risulta che in data 08/11/2016 con il numero 74 è stata rilasciata l'agibilità.

#### 12 – Informazioni sulle spese di gestione o manutenzione del bene

Il fabbricato è amministrato dallo Studio Giorgi & Cecchini, con sede in Via del Novecento, 15/17.

Come risulta dal verbale di assemblea del 24/11/2023, vengono deliberati i lavori di ripristino dell'impermeabilizzazione dei due cornicioni per una spesa complessiva di €.4.386,80 iva inclusa della ditta Edilegno. Nella stessa assemblea vengono deliberati anche i lavori di lavaggio impianto riscaldamento e installazione degli interruttori differenziali e automatici per ogni caldaia, di richiedere i preventivi per la tinteggiatura del solo ingresso e/o dell'intera scala e di sistemare i pulsanti dei citofoni e rifare le etichette. Le cifre esatte verranno riferite nella prossima Assemblea condominiale.

Ad oggi comunque non risultano spese insolute per gli ultimi due anni di gestione condominiale da parte dell'esecutato.

#### 13 - 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.

Non risulta nessuna difformità né in ambito edilizio, né catastale, né urbanistico.

#### 14 - La stima commerciale dei beni

Si è successivamente proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, specificando la superficie commerciale dell'immobile, il valore al metro quadrato e il valore complessivo dell'immobile, esponendo analiticamente i coefficienti d'incidenza, gli adeguamenti e le correzioni della stima stessa, considerando lo stato d'uso e di manutenzione, come di seguito descritto.



#### 14.1 - Superficie lorda dell'immobile

Per il computo della superficie convenzionale commerciale (vendibile) si determina la somma delle superfici coperte, compreso le murature considerate a metà solo se confinanti con altre proprietà esclusive sia della abitazione principale sia delle superfici accessorie ad uso esclusivo compreso le eventuali pertinenze scoperte.

Nel caso specifico, per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il computo delle superfici è effettuato con i criteri seguenti:

- per le superfici sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 50% box non collegati ai vani principali;

	Sup.	Coef.	Sup. Rett.	
Garage	20,15	x 0,50	= <u>10,08</u>	mq.
			10,08	mq.

#### 14.2 - Condizione di mercato e criteri di valutazione

Considerati gli indicatori economico-commerciali dell'area in cui ricade l'immobile e constatato il progressivo trend negativo delle valutazioni degli immobili commerciali negli ultimi anni, in sintonia a quanto avviene a livello provinciale, regionale e nazionale per aree simili e decentrate, si è proceduto a definire il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sulla base anche dei dati forniti da enti territoriali, come di seguito descritto.

Per primo, si è eseguita una specifica indagine di mercato per immobili dotati di finiture di simile realizzazione, analogamente localizzato sia a livello di contesto urbano, sia di dotazione di servizi, proposti nel mercato immobiliare, si è constatato quanto segue:

Comparabile 1: Trilocale in vendita in via dei Frassini, 39, Pesaro – mq. 93 con box auto – anno costruzione 2010 – Piano terra con giardino - Classe energetica D - prezzo 215.000,00 euro – 2.312,00 euro/mq.

Comparabile 2: Attico in vendita in via dei Frassini, mq. 127 con box auto – anno costruzione 2014 - buono stato – piano primo - Classe energetica B - prezzo 298.000,00 euro – 2.346,00 euro/mq.

Comparabile 3: Trilocale in vendita in via dei Frassini, 39, Pesaro – mq. 83 + box auto – anno costruzione 2010 – Piano 5° - Classe energetica E - prezzo 190.000,00 euro – 2.289,00 euro/mq.

Per secondo si è preso in esame il Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima ci si è riferiti alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che fornisce dati relativi al Comune di Pesaro per il 1° Semestre 2023, per edifici in normale stato di conservazione ricadenti in Periferica/Torraccia-Cattabrighe-S. Veneranda, e che indica il valore di mercato di immobili riferito alla Superficie lorda compreso tra un valore minimo di €/mq. 1.500,00 e un valore massimo di €/mq. 1.900,00.

Considerando lo stato generale d'assieme dell'immobile, presa in considerazione la posizione, gli indicatori economico-commerciali dell'area, le condizioni intrinseche ed estrinseche, con particolari accorgimenti per lo stato di manutenzione dell'immobile e del grado di finitura riscontrata, per la valutazione dell'immobile il sottoscritto ha ritenuto opportuno determinare la seguente stima del Valore di Mercato dell'immobile al metro quadrato di superficie lorda dell'immobile pari a **€. 2.200,00/mq.** (duemiladuecento/00 euro al metro quadrato).

L'importo di stima è quindi:

SUL 10,08 mq. X Euro/mq. 2.200,00 = 22.176,00 Euro

Considerando che i prezzi risultano trattabili, in particolare nel mercato odierno e per superfici come quelle in esame, che il contesto e la semplicità dell'immobile oggetto di perizia è comunque per l'immediatezza della vendita giudiziaria, si ritiene opportuno inoltre adeguare le suddette stime applicando una percentuale di riduzione del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese insolite, ottenendo il seguente valore unitario:

**22.176,00 Euro x -10% = 19.958,40 Euro**

**VALORE COMMERCIALE 20.000,00 Euro**

Con la presente il sottoscritto, Arch. Diego Aigotti, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per ogni chiarimento in proposito.

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 183/2023

**LOTTO 3**

**Via Lunga, 18, Foglio 4, Part. 27, Sub. 5, Cat A/3, Consistenza 8,0 vani**

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Dopo aver esaminato la documentazione in atti, il giorno martedì 5 marzo 2024 alle ore 15,00 circa, dopo aver avvisato la proprietà, assieme all'Avv. Alexandra Tamburini, ci siamo recati sui luoghi di accertamento del primo lotto ed alla presenza del aaaaaaaaaaaaaa, si è dato corso alla perizia.

1 - Identificazione di tutti i beni pignorati

Appartamento situato nel Comune Vallefoglia (PU), Via Lunga n. 18, censito al Catasto Urbano di tale Comune al Fg. 4, mapp. 27, sub. 5, Cat A/3, Classe 2, vani 8,0, Piano PT-1, sup. 228 mq.

2 – Esatta provenienza dei beni immobili

Gli immobili provengono da atto di compravendita:

Atto del 16/09/2003 Pubblico ufficiale NOT. TURCHETTI Sede PESARO (PU) Repertorio n. 6979 - Voltura n. T/8980.1/2003 - Pratica n. PS0136447 in atti dal 03/11/2003

3 – Sommaria descrizione del bene

Oggetto di stima è una porzione di bifamiliare residenziale sita nel Comune di Vallefoglia, via Lunga, n. 18 più area cortiliva di pertinenza.

La zona, per le sue caratteristiche e posizione, risulta essere periferica rispetto alla frazione di Osteria Nuova e dal centro del comune di Vallefoglia. La zona è caratterizzata prevalentemente da appartamenti residenziali ed è al confine dell'area industriale di Vallefoglia. L'appartamento oggetto di stima fa parte di una casa colonica bifamiliare edificata prima del 1967, dove al piano terra si sviluppa la zona giorno e primo piano la zona notte. Vi si accede, percorrendo la via Lunga, da un cancello carrabile che porta all'area cortiliva di pertinenza. Tutto attorno al perimetro della casa vi è un portico costruito in tempi recenti vista la struttura in cemento armato. Entrando al piano terra si accede in un disimpegno dove sulla sinistra si sviluppa il soggiorno mentre sulla destra vi è la cucina, una dispensa ed un bagno. Al termine del disimpegno si sviluppano le scale che portano al piano primo. Dopo una prima rampa, si accede alla zona notte costituita da un corridoio e quattro camere da letto. Su tale piano si sviluppa anche un terrazzo accessibile dal precedente corridoio. Proseguendo con la seconda rampa, in posizione di piano ammezzato sottotetto, vi è un secondo servizio igienico. Il fabbricato, ove è posto l'appartamento oggetto di stima, ha struttura portante in muratura e i solai di piano e di copertura piana sono in latero cemento, tamponamenti esterni in mattoni pieni di laterizio o simili dello spessore superiore ai cm. 30. Vi è la presenza di alcune fessure "a taglio" nel muro al piano primo del corridoio che non pregiudicano la staticità della struttura ma, per ulteriore sicurezza, si può richiedere una verifica da un ingegnere strutturista. Le murature esterne di tamponamento sono intonacate al civile e tinteggiate. L'appartamento ha un impianto di riscaldamento autonomo tradizionale con caldaia a gas, localizzata in cucina e radiatori in parte in ghisa e in parte in alluminio. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. La porta di ingresso in legno non è blindata. Le porte interne alcune sono in legno tamburato con finitura finto legno (piano primo) ed alcune in legno pitturate e risalgono alla metà del secolo scorso. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo. Complessivamente le finiture dell'immobile risultano medie e bisognose di manutenzione straordinaria.

L'area cortiliva che fa parte della proprietà circonda il piano terra ha una superficie di circa 760 mq. in parte pavimentata con pavimento carrabile autobloccante in cemento (182 mq) ed in parte lasciata a prato (578 mq.). Sul terreno sono presenti alberi da frutta e due ulivi di media grandezza. Sul lato che costeggia la via lunga vi è la presenza di alcuni capanni fatti con materiale di recupero che non sono legittimati, quindi risultano abusivi.

La casa si presenta in uno stato medio di conservazione con alcune opere di straordinaria manutenzione da eseguire.

4 - Situazione urbanistica del bene

Il PRG identifica il fabbricato come zona "B2", che comprendono aree parzialmente o totalmente edificate a prevalente carattere residenziale, corrisponde alle parti di città nelle quali il processo di costruzione urbana non è ancora iniziato, ma è previsto dal Piano

Le Norme Tecniche di Attuazione specificano:

**6.4. ZONE AD USO URBANO DI COMPLETAMENTO "B"**

1. *Comprendono aree parzialmente o totalmente edificate a prevalente carattere residenziale.*
2. *In tali Zone il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto, fermo restando il disposto dell'art. 3.1. e 3.2. delle presenti N.T.A.*
3. *In esse il Piano si attua altresì mediante Piani di Recupero ai sensi dell'art. 3.4. delle presenti N.T.A.*
4. *Tutte le zone di completamento che prevedano interventi per una superficie fondiaria superiore a 2.000 m2 dovranno essere sottoposti ad un planivolumetrico preventivo da sottoporre all'approvazione da parte del consiglio comunale.*

*Tale planivolumetrico dovrà individuare il sistema degli accessi, la dotazione di parcheggi e l'inserimento dei nuovi fabbricati in rapporto al contesto contermina.*

*5. In tali Zone, fatto salvo le specifiche limitazioni contenute nelle singole Zone B di cui ai paragrafi successivi, sono consentiti i seguenti interventi: a) Manutenzione Ordinaria (MO); b) Manutenzione Straordinaria (MS); c) Restauro e Risanamento Conservativo (RS); d) Ristrutturazione Edilizia (RE); e) Nuova Costruzione (NC).*

*6. In tali Zone sono consentiti tutti gli Usi Urbani e tutti gli Usi Pubblici ad esclusione di US11, fatto salvo le specifiche limitazioni contenute nelle singole Zone B di cui ai paragrafi successivi.*

*7. Gli indici e parametri urbanistici che definiscono e quantificano la potenzialità edificatoria delle Zone "B", sono quelli contenuti nei paragrafi seguenti. Sono invece da considerarsi decadute le disposizioni stabilite dai P.P. approvati dagli ex Comuni di Colbordolo e Sant'Angelo in Lizzola, in attuazione della L.R. 31/79.*

*8. Nelle Zone ad Uso Urbano di completamento prossime ai Centri Storici (Zone "A") è prescritto l'impiego di tipologie e materiali dell'edilizia tradizionale locale, escludendo in via generale coperture piane e/o a terrazza.*

*9. Per gli interventi di RE con cambio di destinazione d'uso e/o frazionamento di unità immobiliari, è prescritta un minimo di un posto auto privato ogni unità immobiliare.*

*10. Per gli interventi di NC, RU ed RE con cambio di destinazione d'uso o frazionamento di unità immobiliari il limite minimo di superficie utile netta abitabile dell'u.i. a destinazione residenziale è di 54 mq; nel caso di più unità immobiliari destinate a residenza occorre garantire nel lotto che il 20% delle stesse abbia una superficie minima di 60 mq mentre per un'ulteriore 20% si lascia la possibilità di realizzare unità immobiliari destinate a residenza di superficie utile netta abitabile (vedi art. 13 del R.E.C.) non inferiore a 28 mq.*

*11. In attuazione dell'art. 12 del D.P.R. 380/2001, nelle zone contrassegnate con /S, oltre a quanto indicato dall'art. 4.7.6., il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione degli interventi di ampliamento o di nuova costruzione è subordinato all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del Permesso ed all'impegno di cedere le stesse in proprietà al Comune senza corrispettivo, con scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria e senza altro pretendere nel caso in cui il valore delle opere sia superiore all'importo degli oneri. L'individuazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per il rilascio del Permesso di Costruire è effettuata in relazione ai singoli interventi con Delibera di Consiglio comunale, che approva a tal fine lo schema di convenzione. L'individuazione delle opere ritenute necessarie è effettuata sulla base di una valutazione di adeguatezza delle opere stesse ai bisogni collettivi del comprensorio interessato dall'intervento, alla stregua della normativa statale, regionale e comunale sugli standards urbanistici. Al Permesso di Costruire accede la relativa Convenzione stipulata dal competente Responsabile del Settore, contenente quali elementi essenziali il progetto delle opere di urbanizzazione da realizzare e l'impegno a stipulare l'atto definitivo di cessione delle opere realizzate entro il termine di ultimazione dei lavori assentiti con il Permesso. Gli impegni assunti dall'interessato sulla base della convenzione devono essere assistiti da idonee e congrue garanzie. La mancata stipula della Convenzione alle sopra indicate condizioni legittima l'Amministrazione a denegare il Permesso di Costruire. All'interno di tali zone, per gli interventi di NC, RU ed RE con cambio di destinazione d'uso, è prescritta una quota minima di parcheggi privati ad uso pubblico pari al 10% della SUL, con un minimo di un posto macchina per ogni unità immobiliare (2,50 m x 5,00 m = 12,5 m<sup>2</sup>), limitatamente ai casi in cui la destinazione richiesta contempa standards di parcheggio superiori a quella già esistente;*

*12. Per gli edifici di nuova costruzione dovranno essere osservate le disposizioni normative previste dalla L.R. 14/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile" e delle relative linee guida emanate con D.G.R. n. 760 del 11/05/2009.*

#### *6.4.6. Zone "B2" a bassa densità edilizia*

*1. Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie per tali zone vengono stabiliti i seguenti parametri: - Uf: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare ad Su; 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare a Sa - Hmax fuori terra: 10,00 m - N. piani utili consentiti: 3 - Distanze dalle strade: 6,00 m - Distanze dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m - Distacchi tra gli edifici: 10,00 m - Indice di copertura: 0,3 2. Gli eventuali lotti interclusi per i quali si ritenesse di consentire l'allineamento fronte strada con gli altri edifici esistenti, in deroga alle distanze minime di cui alle presenti N.T.A. ed al D.M. 1444/1968, andranno individuati puntualmente con apposita simbologia e specifica disciplina da formalizzarsi mediante apposita Variante di PRG ai sensi dell'art. 15, comma 4, della L.R. n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni.*

#### 5 - Situazione edilizia del bene

L'edificio risulta legittimato nello stato attuale in base al Permesso di Costruire n. 9 rilasciato dal Comune di Sant'Angelo in Lizzola in data 15 marzo 2012 maggio 2006, e precedenti condoni e permessi edilizi:

- Condono 16/1995 Concessione In Sanatoria;
- PE 18/1992 C.E-N°14-1992;
- PE 19/1992 C.E-N°15-1992;
- PE 112/1981 Autorizzazione N°23-1981;
- PE 119/1982 AUTORIZZAZIONE;
- PE 807 2011 Permesso di Costruire in Sanatoria N°1.

#### 6 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 04/04/2024

- ISCRIZIONE del 30/12/2014 - Registro Particolare 2195 Registro Generale 12383 Pubblico ufficiale TURCHETTI STEFANIA Repertorio 19162/11298 del 23/12/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Documenti successivi correlati:  
Comunicazione n. 605 del 30/03/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2015.  
Cancellazione totale eseguita in data 31/03/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/03/2019 - Registro Particolare 2369 Registro Generale 3589 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 3619/2019 del 14/03/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO - Immobili siti in PESARO(PU), VALLEFOGLIA(PU)
- ISCRIZIONE CONTRO del 06/02/2020 - Registro Particolare 219 Registro Generale 1349 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 41 del 22/01/2020 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - Immobili siti in PESARO(PU), VALLEFOGLIA(PU)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 28/12/2023 - Registro Particolare 11206 Registro Generale 15579 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2021 del 01/12/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in PESARO(PU), VALLEFOGLIA(PU)

#### 7 - Proprietà ed atto di acquisto del bene

Con atto Rep. N. 233539 Raccolta 17011 del 23 settembre 1980 presso lo studio del Notaio Mario Marchionni veniva stipulato atto di acquisto tra Zaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa il Sig. aaaaaaaaaaaaaaaaa vendendo l'immobile di civile abitazione in S. Angelo in Lizzola, Via Lunga, il tutto censito al N.C.E.U. alla pratica 427 come segue: - fo. 4 mappale 27 - p.T -1 - Categ. A/3 - cl. 2, vani 7,5 con annesso terreno da distinguere in vigente catasto rustico al fo. 4 mappali n.ri 26/a-26/d/71/b-28 della superficie complessiva di mq. 2324 nonché la metà indiviso di terreno distinto in catasto rustico al Fg. 4 mappale 26/c di mq. 112 da destinarsi a passaggio comune.

Successivamente con Atto del 16/09/2003 Pubblico ufficiale NOT. TURCHETTI Sede PESARO (PU) Repertorio n. 6979 - Voltura n. T/8980.1/2003 - Pratica n. PS0136447 in atti dal 03/11/2003 la proprietà di aaaaaaaaaaaaaa pari al 50% viene venduta al Sig. aaaaaaaaaaaaaa rendendolo pieno proprietario.

#### 8 - Stato di possesso del bene

Il sig. aaaaaaaaaaaaaa ha la residenza ma alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal figlio, compagna e nipote del proprietario.

#### 9 - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Nell'atto di compravendita Rep. N. 233539 Raccolta 17011 del 23 settembre 1980 redatto dal Notaio Marchionni viene inserita una servitù in merito alla presa d'acqua di un pozzo:

*"La parte alienante costituisce in favore dell'immobile come sopra alienato al titolo 1°) servitù di presa d'acqua dal pozzo esistente sulla limitrofa proprietà della stessa parte alienante. Il prelievo di acqua dovrà avvenire mediante tubazione interrata e gruppo di elettropompa autonomo; a perfetta metà tra fondo dominante e fondo servente la manutenzione del pozzo ordinaria ovvero straordinaria. Il proprietario del fondo dominante è autorizzato ad effettuare tutti i lavori necessari per consentire il prelievo, intendendosi pertanto costituita anche servitù di elettrodotta quando necessario."*

#### 10 - Stato impianti e loro conformità

A quanto dichiarato dal sig. aaaaaaaa, l'appartamento risulta allacciato al gas, alla corrente elettrica e all'acquedotto comunale. Vi è la presenza nel lotto un pozzo ma l'acqua non risulta potabile. Nell'appartamento risulta presente la caldaia a Gas con relativo libretto di manutenzione, termosifoni ed impianti elettrico ed idrico-sanitario completi. Da quanto risulta da verifiche effettuate presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Vallefoglia, i certificati di conformità degli impianti non sono presenti nella pratica comunale.

#### 11 - Dichiarazione di Agibilità

A seguito di ricerca presso gli uffici urbanistici del Comune di Vallefoglia, non risulta presente l'agibilità.

#### 13 - 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.

Esistono sul terreno alcuni capanni abusivi che sono da demolire. La spesa stimata per tale operazione si aggira indicativamente pari a 1.000,00 euro comprensiva di demolizione, trasporto a discarica e oneri di smaltimento dei materiali.

#### 14 - La stima commerciale dei beni

Si è successivamente proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, specificando la superficie commerciale dell'immobile, il valore al metro quadrato e il valore complessivo dell'immobile, esponendo analiticamente i coefficienti d'incidenza, gli adeguamenti e le correzioni della stima stessa, considerando lo stato d'uso e di manutenzione, come di seguito descritto.

##### *14.1 - Superficie lorda dell'immobile*

Per il computo della superficie convenzionale commerciale (vendibile) si determina la somma delle superfici coperte, compreso le murature considerate a metà solo se confinanti con altre proprietà esclusive sia della abitazione principale sia delle superfici accessorie ad uso esclusivo compreso le eventuali pertinenze scoperte.

Nel caso specifico, per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il computo delle superfici è effettuato con i criteri seguenti:

- a - 100% delle superfici calpestabili;
- b - 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- c - 50% delle pareti perimetrali confinanti;

Per il computo delle altre superfici sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 35% dei terrazzi;
- 35% dei portici e patii;
- 15% delle corti e cortili fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolata al 5%

	Sup.	Coef.	=	Sup. Rett.	
Abitazione	185,62	100%	=	185,62	mq.
Loggiato	108,65	35%	=	38,03	mq.
Terrazzo	11,5	35%	=	4,03	mq.
Cortile di pertinenza	25	15%	=	3,75	mq.
Giardino	735	5%	=	36,75	mq.
				<u>268,17</u>	mq.

##### *14.2 - Condizione di mercato e criteri di valutazione*

Considerati gli indicatori economico-commerciali dell'area in cui ricade l'immobile e constatato il progressivo trend negativo delle valutazioni degli immobili commerciali negli ultimi anni, in sintonia a quanto avviene a livello provinciale, regionale e nazionale per aree simili e decentrate, si è proceduto a definire il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sulla base anche dei dati forniti da enti territoriali, come di seguito descritto.

Per primo, si è eseguita una specifica indagine di mercato per immobili dotati di finiture di simile realizzazione, analogamente localizzato sia a livello di contesto urbano, sia di dotazione di servizi, proposti nel mercato immobiliare, si è constatato quanto segue:

Comparabile 1: Villetta a schiera in vendita in via lunga s.n.c, Vallefoglia – mq. 330 – in ristrutturazione 2023 – 2 piani – 1.100 mq. giardino - Classe energetica B - prezzo 450.000,00 euro – 1.364,00 euro/mq.

Comparabile 2: Casa indipendente in vendita in via Lunga, 1, Vallefoglia – mq. 284 – da ristrutturare – 2 piani fuori terra e uno interrato uso autorimessa + 271 mq. di giardino - prezzo 200.000,00 euro – 704,00 euro/mq.

Comparabile 3: Villetta bifamiliare in vendita in via Cupa, 12, Vallefoglia - mq. 280 – anno costruzione 1988 – Buono stato - Piano terra garage e taverna + 2 piani - prezzo 380.000,00 euro – 1.357,00 euro/mq.

Per secondo si è preso in esame il Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima ci si è riferiti alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che fornisce dati relativi al Comune di Pesaro per il 1° Semestre 2023, per edifici in normale stato di conservazione ricadenti in zona Suburbana/MONTECCHIO, e che indica il valore di mercato di immobili riferito alla Superficie lorda compreso tra un valore minimo di €/mq. 1.050,00 e un valore massimo di €/mq. 1.500,00.

Considerando lo stato generale d'insieme dell'immobile, presa in considerazione la posizione, gli indicatori economico-commerciali dell'area, le condizioni intrinseche ed estrinseche, con particolari accorgimenti per lo stato di manutenzione dell'immobile e del grado di finitura riscontrata, per la valutazione dell'immobile il sottoscritto ha ritenuto opportuno determinare la seguente stima del Valore di Mercato dell'immobile al metro quadrato di superficie lorda dell'immobile pari a **€ 1.100,00/mq.** (millecento/00 euro al metro quadrato).

L'importo di stima è quindi:

SUL 268,17 mq. X Euro/mq. 1.100,00 = 294.987,00 Euro

A questa somma bisogna detrarre l'importo per la demolizione dei capanni abusivi.

294.987,00 Euro – 1.000,00 Euro = 293.987,00 Euro

Considerando che i prezzi risultano trattabili, in particolare nel mercato odierno e per superfici come quelle in esame, che il contesto e la semplicità dell'immobile oggetto di perizia è comunque per l'immediatezza della vendita giudiziaria, si ritiene opportuno inoltre adeguare le suddette stime applicando una percentuale di riduzione del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese insolute, ottenendo il seguente valore unitario:

**293.987,00 Euro x -10% = 264.488,30 Euro**

**VALORE COMMERCIALE 264.500,00 Euro**

Con la presente il sottoscritto, Arch. Diego Aigotti, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per ogni chiarimento in proposito.

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 183/2023

## LOTTO 4

**Via Lunga, 18, Foglio 4, Part. 391, vigneto, Classe 1, Sup. 1.621,00 mq.**

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione in atti, il giorno martedì 5 marzo 2024 alle ore 15,00 circa, dopo aver avvisato la proprietà, assieme all'Avv. Alexandra Tamburini, ci siamo recati sui luoghi di accertamento del primo lotto ed alla presenza del Sig. aaaaaa, si è dato corso alla perizia.

#### 1 - Identificazione di tutti i beni pignorati

Terreno situato nel Comune Vallefoglia (PU), Via Lunga n. 18, censito al Catasto Urbano di tale Comune al Fg. 4, mapp. 391, vigneto, Classe 1, sup. 1.621,00 mq.  
Confini: Strada comunale, Corrieri, salvo altri

#### 2 – Esatta provenienza dei beni immobili

Gli immobili provengono da atto di compravendita:

Atto del 16/09/2003 Pubblico ufficiale NOT. TURCHETTI Sede PESARO (PU) Repertorio n. 6979 - Voltura n. T/8980.1/2003 - Pratica n. PS0136447 in atti dal 03/11/2003

#### 3 – Sommara descrizione del bene

Oggetto di stima è un terreno agricolo censito vigneto, ma attualmente incolto, raggiungibile tramite l'area di pertinenza dell'abitazione e si estende parallelamente alla via Lunga.

Ha una estensione di circa 1.691 mq., come risulta dalla visura catastale.

Si presenta pianeggiante con alcune piante da frutto e una decina di ulivi di media dimensione. Sul lotto risulta la presenza di alcuni capanni abusivi. Il lotto risulta recintato con pali e rete metallica.

#### 4 - Situazione urbanistica del bene

Il piano identifica la zona come "F" e le Norme di Piano specificano:

##### **6.9. ZONE AD USO PUBBLICO "F"**

1. Vengono considerate Zone ad Uso Pubblico le parti di territorio destinate alla creazione e conservazione di attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68.

2. Gli edifici esistenti ricadenti in tali aree, salvo diverse previsioni riportate nel Capitolo 4, possono essere oggetto di MO, MS, RS, RE, senza aumento di volume, subordinatamente a specifico atto unilaterale d'obbligo di rinuncia al plusvalore derivante dagli interventi autorizzati da trasciversi alla Conservatoria dei R.R.I.I., trattandosi di beni preordinati all'esproprio.

3. Le piantumazioni consentite in tali aree devono prevedere la messa a dimora di essenze autoctone.

4. In tali aree le superfici minime da destinare a parcheggi sono quelle di cui all'art. 3.6.8. delle presenti N.T.A.

5. L'edificazione delle attrezzature di interesse generale sarà conforme alle specifiche normative vigenti in materia.

6. Tutte le attrezzature di interesse generale, compreso il Verde, dovranno risultare direttamente accessibili da percorsi e/o spazi pubblici.

7. Le zone ad uso pubblico "F" risultano sotto-articolate come di seguito riportato:

##### **6.9.3. Zone "F2" per attrezzature di interesse sovracomunale**

1. L'attuazione di tali zone, individuate nelle tavole grafiche con apposita retinatura, è prevista mediante S.U.E. di iniziativa pubblica.

2. Gli usi consentiti, le potenzialità edificatorie e i parametri urbanistici sono riportati nella "Tabella A - Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E." (allegato A delle presenti N.T.A.).

Dal CDU risulta che il terreno ha la seguente destinazione urbanistica: Zone "F2" per attrezzature di interesse sovracomunale - COMPARTO MF-1c (art. 6.9.3. delle N.T.A.).

- Il Piano Regolatore Vigente norma tale zona;

1. L'attuazione di tali zone, individuate nelle tavole grafiche con apposita retinatura, è prevista mediante S.U.E. di iniziativa pubblica.

2. Gli usi consentiti, le potenzialità edificatorie e i parametri urbanistici sono riportati nella "Tabella A - Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E." (allegato A delle presenti N.T.A.).

PRESCRIZIONE N° 18: a) È prescritto un S.U.E. di Iniziativa Pubblica.

PRESCRIZIONE N° 32: a) Non sono consentiti accessi diretti dalla viabilità principale.

b) Si suggeriscono accessi tramite "controstrade con interconnessioni limitate e funzionali a più comparti".

- Il Piano Regolatore – Variante 2023 identifica sempre la zona come: *Zone "F2" per attrezzature di interesse sovracomunale - COMPARTO MF-1c (art. 6.9.3. delle N.T.A.)*.

1. L'attuazione di tali zone, individuate nelle tavole grafiche con apposita retinatura, è prevista mediante S.U.E. di iniziativa pubblica e/o di iniziativa privata mediante stipula di apposita convenzione.

2. Gli usi consentiti, le potenzialità edificatorie e i parametri urbanistici sono riportati nella "Tabella A - Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E." (allegato A delle presenti N.T.A.).

PRESCRIZIONE N° 18: a) È prescritto un S.U.E. di Iniziativa Pubblica e/o Iniziativa Privata

PRESCRIZIONE N° 32: a) Non sono consentiti accessi diretti dalla viabilità principale.

b) Si suggeriscono accessi tramite "controstrade con interconnessioni limitate e funzionali a più comparti".

La tabella "A" riportata nelle Norme Tecniche di Attuazione specifica gli usi possibili:

*Indice di copertura (Sc/Sf): 0,30*

*Altezza degli edifici (mt.): 12,50*

*Distacco dagli edifici (mt.) 14,00*

*Distacco dai confini (mt.) 7,00*

*Distanze dalle strade (mt.) 7,00*

*Uso Urbano:*

*UR5) I pubblici esercizi;*

*UR6) I cinema, i teatri e i locali per lo spettacolo e l'attività sportiva;*

*UR10) I servizi e le attrezzature di uso pubblico e di interesse collettivo.*

*Uso Produttivo:*

*UP8) Attività fieristiche, di esposizione e mostre;*

*UP10) Pubblici esercizi;*

*UP11) Cinema, teatri, sale da spettacolo;*

*UP18) I servizi e le attrezzature d'uso pubblico e di interesse collettivo;*

*Uso Pubblico:*

*US1) Strutture per la viabilità: strade, percorsi pedonali, piste ciclabili, nodi stradali, rispetti stradali, parcheggi pubblici e distributori di carburante;*

*US2) Servizi ed attrezzature per l'istruzione inferiore: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori;*

*US3) Servizi ed attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative, partecipative, associative, ricreative, sportive in genere;*

*US4) Parchi pubblici e attrezzati o naturali;*

*US5) Attrezzature per l'istruzione superiore;*

*US6) Attrezzature socio-sanitarie, ambulatoriali e ospedaliere;*

*US7) Attrezzature per l'approvvigionamento idrico, del gas, dell'energia elettrica, per lo smaltimento o la depurazione dei rifiuti solidi e liquidi urbani, per il telefono, per manifestazioni fieristiche a carattere generale e settoriale;*

*US8) Impianti militari e caserme;*

*US9) Strutture per l'amministrazione della giustizia e amministrative pubbliche;*

*US10) Strutture e servizi per la difesa civile.*

## 6 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 04/04/2024

- ISCRIZIONE del 30/12/2014 - Registro Particolare 2195 Registro Generale 12383 Pubblico ufficiale TURCHETTI STEFANIA Repertorio 19162/11298 del 23/12/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Documenti successivi correlati:  
Comunicazione n. 605 del 30/03/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2015.  
Cancellazione totale eseguita in data 31/03/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- TRASCRIZIONE CONTROLLO del 29/03/2019 - Registro Particolare 2369 Registro Generale 3589 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 3619/2019 del 14/03/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO - Immobili siti in PESARO(PU), VALLEFOGLIA(PU)





TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 183/2023

**LOTTO 5**

**Via degli Abeti, 198, Foglio 24, Part. 603, Sub. 2, Cat A/10**

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Dopo aver esaminato la documentazione in atti, il giorno mercoledì 12 febbraio 2024 alle ore 09,00 circa, dopo aver avvisato la proprietà, assieme all'Avv. Alexandra Tamburini, ci siamo recati sui luoghi di accertamento del primo lotto ed alla presenza del Sig. aaaaaaaaaa, si è dato corso alla perizia.

1 - Identificazione di tutti i beni pignorati

- a) Studio privato situato nel Comune Pesaro (PU), Via degli Abeti n. 198, censito al Catasto Urbano di tale Comune al Fg. 24, mapp. 603, sub. 2, Cat A/10, Classe U, vani 4,5, Piano T-1, sup. 149 mq.

Confini: Parti comuni, salvo altri.

2 – Esatta provenienza dei beni immobili

Gli immobili provengono da atto di compravendita:

Atto del 07/10/1997 Pubblico ufficiale Luciano Bonanno Sede Gabicce Mare (PU) Repertorio n. 172.668 - Voltura n. 7368.1/1997 in atti dal 10/11/1998

3 – Sommaria descrizione del bene

Oggetto di stima è uno studio posto al primo piano di un fabbricato direzionale nel Comune di Pesaro, via degli Abeti n. 198 raggiungibile tramite scala. Completa la proprietà un'area esclusiva sita al piano terra prospiciente l'ingresso (usata dal proprietario come posto auto) ed una parte di area in comune.

La zona, per le sue caratteristiche e posizione, risulta essere periferica rispetto al centro di Pesaro. La zona è caratterizzata prevalentemente da un comparto terziario-direzionale edificato tra il 1985. Lo studio oggetto di stima è posto al primo piano e vi si accede da un ingresso privato di proprietà. Lo studio è composto da un unico vano suddiviso da alcune pareti di arredo. Il bagno si trova al piano primo e si raggiunge dal pianerottolo delle scale. Fa parte dello studio anche un area privata esterna prospiciente l'ingresso del piano terra. Il fabbricato ha struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato, i solai di piano e di copertura piana sono in cemento prefabbricato così come i tamponamenti esterni dello spessore di cm. 30. Gli aggetti dei cornicioni sono in calcestruzzo armato. Lo studio ha un impianto di riscaldamento autonomo con termoconvettori ad aria e caldaia a gas per l'acqua sanitaria localizzata nel bagno. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. La porta di ingresso è in alluminio con vetro. Gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura tinta chiara. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio. Esiste una divisione interna eseguita con pareti prefabbricate attrezzate in legno con all'interno alcuni arredi quali scrivanie e sedie.

Da quanto riportato nella visura catastale l'immobile risulta avere come numero civico il 224 ma l'esatto civico è il numero 198, così come è anche riportato nell'atto di acquisto.

L'immobile è amministrato dallo Studio Rossini Geom. Giovanni

4 - Situazione urbanistica del bene

Il PRG identifica il fabbricato come zona D3.0 L2, che corrisponde alle parti di città nelle quali il processo di costruzione urbana non è ancora iniziato, ma è previsto dal Piano

Le Norme Tecniche di Attuazione specificano:

*Art.4.3.3.2-Interventi consentiti e vietati*

*Nelle zone D sono previsti gli interventi specificatamente previsti dai Progetti Norma e gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, ristrutturazione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di nuova edificazione, secondo gli indici di Tab.4.*

*Art:4.2.1.1-Disposizioni generali*

*Il sistema della residenza è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R). Sono altresì previste "Attività terziarie" (T), "Servizi e attrezzature" (S), "Spazi scoperti" (P, V), con le limitazioni stabilite all'interno di ciascun sub-sistema. Sono escluse "Attività agricole" (A), "Attività industriali e artigianali" (I).*

*Art:2.2.3.1-Riferimento al Regolamento Edilizio Art:4.2.1.2-Prestazioni*

*Per le definizioni di indici e parametri non definiti dalle presenti norme si rimanda alle definizioni dell'Intesa Stato Regioni Comuni del 20.10.2016, così come integrate dalla L.R. n. 8/2018, ovvero al Regolamento Edilizio ad esse adeguato.*

*Art:2.2.3.2-Numero massimo dei piani*

*Indica il numero massimo dei piani realizzabili di nuova costruzione all'interno delle zone omogenee A, B, C, D, e F.*

*Art:2.2.3.3-Altezza interpiano (h), altezza massima degli edifici (H max) e distacchi*

*1. L'altezza dell'interpiano misura in ml la distanza tra le quote di calpestio dei piani di un edificio (estradosso del solaio nel caso dell'ultimo piano). L'altezza dell'interpiano tipo, è fissata pari a ml 4,50 per il piano terra e a ml 3,50 per gli ulteriori piani. All'interno di dette volumetrie i piani potranno comunque avere altezze differenti da quelle sopra indicate a condizione che le superfici utili abbiano comunque altezze nette interne non superiori a 5.50 ml.*

*Nel caso di edifici ricadenti all'interno dei sub-sistemi L2, L3, P1, P2., P3, e P4 l'altezza dell'interpiano del piano terra è fissata pari a ml. 5.50.*

*2. Nel caso di edifici per attività industriali e artigianali o di magazzini, depositi coperti ricadenti all'interno del sistema della produzione, l'altezza dell'interpiano tipo, quando è prescritta la realizzazione di un solo piano, è fissata pari a 8,50 ml.; Nel caso di edifici pluripiano per attività industriali e artigianali o di magazzini, depositi coperti ricadenti all'interno del sistema della produzione, fermo restando quanto stabilito al punto 2, l'altezza massima dell'interpiano per la porzione di edificio realizzata ad un solo piano è fissata pari a 8.50 ml.*

*Per gli edifici ricadenti all'interno dei Sub-sistemi della produzione P1 e P2, potranno essere concesse maggiori altezze in funzione del lay-out produttivo delle singole aziende nonché per la realizzazione di strutture e impianti tecnologici come silos e depositi completamente automatizzati e meccanizzati nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà e di zona e della visuale libera.*

*3. Nel caso di servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non è stabilito un interpiano tipo, considerando pertanto libera l'altezza limite, in considerazione delle attività speciali che possono esservi ospitate.*

*4. Nel caso di nuova edificazione o di ampliamento di un edificio esistente l'altezza dell'interpiano tipo, moltiplicata per il numero dei piani consentiti, di norma determina anche l'altezza massima (H max) del futuro fabbricato, fatte salve maggiori altezze derivanti dalla presenza di edifici esistenti ricadenti sui lotti confinanti o fronteggianti.*

*Nel caso di interventi di "demolizione con ricostruzione" (B3.0 o D3.0) l'altezza massima degli edifici non può superare 10 metri, fatte salve maggiori altezze degli edifici preesistenti o di quelli ricadenti sui lotti confinanti o fronteggianti.*

*Nel caso di edifici ricadenti in zone vincolate paesaggisticamente l'ammissibilità delle altezze massime sopraccitate dovrà comunque rispettare eventuali riduzioni o limitazioni poste dai vincoli stessi.*

*5. Per tutti gli interventi edilizi non ricadenti in zona C e fatte salve le disposizioni relative a pergole e gazebi realizzati in attività edilizia libera, sono prescritte le seguenti distanze minime: DF) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata: ml. 10; DC) dai confini di zona e di proprietà: minimo ml. 5.*

*Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, gli aggetti e gli sbalzi realizzabili nel rispetto del parametro sopra descritto, dovranno comunque garantire un distacco di metri 3.00 dal confine di proprietà.*

*Nel caso di edifici costruiti in aderenza gli aggetti e gli sbalzi, per ciò che concerne il distacco laterale, dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice Civile.*

*Ai fini del rispetto della distanza dai confini di zona, per interventi ricadenti all'interno di Concessioni Convenzionate, Piani Attuativi e Piani Particolareggiati, si intende il perimetro esterno delle aree così come individuate nelle Tavole Usi del Suolo e Modalità d'Intervento. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di costruzione con termine a confine o nel caso di presentazioni di progetto unitario comprendente più lotti.*

*Nei casi di edifici esistenti a confine è ammessa la costruzione in aderenza purché non sia superata la profondità dell'edificio contermine.*

*6. Soppresso.*

*Art:2.2.3.4-Superfici*

*1.Soppresso.*

*2.Soppresso.*

*3.Soppresso.*

*2.Soppresso.*

*5. Locali interrati eccedenti la superficie coperta dell'edificio, rampe di accesso ai locali seminterrati o interrati, piscine, pavimentazioni, campi da gioco realizzati con superfici semipermeabili o impermeabili, nonché pensiline, balconi e sporti di gronda aventi sporgenza orizzontale superiore a ml 1,50, sono consentiti negli spazi aperti di pertinenza purché siano rispettate le percentuali di impermeabilizzazione eventualmente prescritte per i sub-sistemi e secondo le eventuali indicazioni contenute nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento".*

*6.Soppresso.*

*7.Soppresso.*

*Art:2.2.3.5-Indici*

*1. soppresso*

*2. Soppresso*

*3. Gli appoderamenti e i frazionamenti che risultano dallo stato di fatto al Catasto Terreni alla data di approvazione del precedente P.R.G. (04 aprile 1990) costituiscono riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme, fatta eccezione per le Concessioni Convenzionate, i Progetti Norma e i Piani Attuativi per i quali valgono le prescrizioni contenute nelle tavole "Usi del suolo e modalità d' Intervento".*

*Art:2.2.3.6-Allineamenti*

*Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" compaiono le indicazioni di allineamento. In ciascuno di questi casi l'edificazione dovrà obbligatoriamente costituire un allineamento, salvo quanto prescritto all' art. 2.1.1.3 .*

*1. L'allineamento rappresenta il riferimento per la linea di proiezione in pianta della facciata di uno o più edifici; rispetto ad esso sono possibili arretramenti parziali.*

*Art:2.3.3.4-Criteri generali relativi agli standards*

1. Le disposizioni del presente articolo non riguardano la realizzazione e attivazioni di attività commerciali di cui al successivo art. 2.3.3.5 per le quali valgono le norme della Legge Regionale n. 10 novembre 2009 n. 27 “Testo Unico in materia di commercio”, del successivo Regolamento Regionale n. 1 del 02 marzo 2015 concernente la “Disciplina delle attività di commercio in sede fissa”, e delle prescrizioni riportate nel successivo Articolo 2.3.3.5.

2. In tutti gli interventi, esclusi quelli ricadenti nei sub-sistemi R1, L1 e L4 della zona omogenea A, di nuova edificazione, di ampliamento, nonché negli interventi convenzionati e nell’attuazione di piani urbanistici preventivi (CC e PA) d’iniziativa pubblica o privata, dovranno essere verificati e rispettati anche i rapporti minimi di parcheggio, pubblici o privati di uso pubblico, sotto elencati, con le precisazioni di cui al comma 7 dell’art. 2.2.3.7 e al comma 4 dell’art. 2.2.3.8:

mq. 15 di parcheggi ogni 100 mq. di superficie netta per:

- attività industriali ed artigianali (I), attività industriali e allevamenti zootecnici in zona agricola (A), laboratori artigianali all’interno delle aree urbane (Tc);

mq. 30 di parcheggi ogni 100 mq. di superficie netta per:

- residenze (R) e residenze degli imprenditori agricoli (A);
- uffici, uffici privati senza concorso di pubblico collocati all’interno di edifici monofunzionali di una unica azienda, studi professionali, medici ed odontoiatrici, ambulatori e poliambulatori (Tu);
- servizi tecnici e amministrativi (St);

mq. 50 di parcheggi ogni 100 mq. di superficie netta per:

- alberghi, villaggi-albergo, motels, meublés o garnis, centri benessere, hotel, residenze turistico alberghiere, ostelli, country houses (Tr) e campeggi (Trc);
- pubblici esercizi, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari (Tc) e (Tr);
- banche, agenzie bancarie (Tu);
- servizi di assistenza sociale e sanitaria (Sa)
- servizi sociali e ricreativi (Sr);
- servizi di istruzione di base (Sb), servizi di istruzione superiore (Si), scuole di formazione professionale (Sf), università e servizi universitari (Su);
- servizi ospedalieri e sanitari (Sh);
- servizi per la cultura il culto e lo spettacolo (musei, teatri, auditori, chiese, canoniche, conventi, oratori, ecc.) (Sd);
- servizi sportivi (Ss);

mq. 5 di parcheggi ogni 100 mq di superficie fondiaria per: • campi sportivi (Ps);

mq. 200 di parcheggi ogni 100 mq. di superficie netta per: • sale da ballo (Tr) e (Tc), cinema e sale da spettacolo (Sd);

3. I parametri di parcheggio in tutti gli interventi compresi nei piani urbanistici preventivi sono comprensivi delle quote prescritte dagli standard ministeriali e l’eventuale integrazione, in funzione degli usi previsti, dovrà essere ricavata all’interno della superficie fondiaria.

4. Nel caso di interventi comportanti la nuova costruzione di strutture turistico ricettive articolati in conformità alla legislazione vigente, i parametri di parcheggio indicati al precedente punto 2., sono comprensivi anche della quota afferente lo standard di parcheggio privato, computato nella misura minima richiesta dalla Legge 122/89, da determinarsi con i criteri riportati al successivo punto 12.

5. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente comportanti cambi di destinazione d’uso, con o senza opere, dovranno essere verificati e rispettati i rapporti minimi definiti al punto 2., con esclusione di quelli che interessano immobili ricadenti all’interno della zona omogenea A sub-sistemi R1, L1 e L4 o che prevedono decrementi di standard urbanistico a parcheggio. Sono esentati, dall’obbligo del rispetto dei parametri minimi di parcheggio, gli interventi che interessano gli immobili pubblici quando sono finalizzati alla creazione di servizi e attrezzature (S).

6. Caratteristiche e ubicazione dei parcheggi:

- i parametri relativi al dimensionamento dei parcheggi pubblici o privati d’uso pubblico, in termini di superficie (mq), dovranno essere soddisfatti come numero funzionale di posti auto, determinato convenzionalmente dal parametro di mq. 25 per ogni stallo con arrotondamento all’intero più vicino e, in ogni caso, con non meno di un posto macchina accessibile anche a persone portatrici di handicap. Nella realizzazione dei nuovi insediamenti produttivi e terziari, una parte dei posti auto dovrà altresì essere adibita al parcheggio di cicli, motocicli;

- la dimensione minima del posto auto dovrà essere di 2,50 m x 5,00 m se disposto a pettine o a spina e di 2,20 m. x 5,50 m se disposto in linea;

- i parcheggi risultanti dall’applicazione dei parametri previsti al punto 2 dovranno essere reperiti all’interno dell’area d’intervento o in aree diverse purché accessibili e ubicate a distanza non superiori a ml. 300 dall’area oggetto d’intervento. Nel caso di utilizzo di aree esterne all’intervento le stesse dovranno essere compatibili con le destinazioni di P.R.G., non ricadere all’interno della zona omogenea “A” e dovranno essere assoggettate a vincolo di uso pubblico trascritto nel Pubblico Registro dei Beni Immobiliari;

- le aree destinate a parcheggio per gli interventi residenziali dovranno essere sempre accessibili e, ove possibile, dovranno essere esterne alle recinzioni e ubicate sul fronte delle strade pubbliche, mentre quelle relative agli altri usi potranno essere ricavate anche in vani interrati ovvero con strutture di tipo meccanizzate;

- le aree destinate a parcheggio per gli interventi non residenziali potranno pertanto essere delimitate e regolamentate nell’uso purché ne sia garantito l’utilizzo durante gli orari di funzionamento degli insediamenti;

- nel caso di nuove costruzioni, le aree destinate a parcheggio in cui sono previsti più di dieci stalli, dovranno essere alberati con essenze arboree autoctone.

7. Monetizzazione standard parcheggi privati e privati di uso pubblico:

- nei casi d'interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente alla data del 31 dicembre 2003 (data di approvazione del P.R.G. 2000), nell'impossibilità di dimostrare la dotazione necessaria delle quantità di parcheggi da destinare all'uso pubblico per mancanza di aree disponibili, sarà possibile monetizzare lo standard a parcheggio richiesto al punto 2;

- nel caso di nuove costruzioni, sarà possibile monetizzare lo standard a parcheggio da destinare all'uso pubblico, quando la particolare conformazione del lotto fondiario di fatto impedisce la possibilità di poter individuare gli stalli di sosta sul fronte strada (lotto intercluso, fronte strada di limitate dimensioni, lotto fondiario separato dalla strada da un marciapiede pubblico ecc.);

- nel caso di frazionamento di appartamenti esistenti ricadenti in Zona A sub sistemi R1, R2 e L1 nell'impossibilità di dimostrare la dotazione necessaria delle quantità di parcheggi privati richiesti dagli articoli 3.3.2.3, 3.3.2.4 e 3.3.2.6 si potrà fare ricorso alla loro monetizzazione;

- nel caso di ampliamento o sopraelevazioni di edifici esistenti è possibile monetizzare lo standard di parcheggio privato (Legge 122/89), in modo proporzionale, in relazione alla effettiva volumetria realizzata.

- nel caso di interventi su immobili, per i quali sono già stati in precedenza monetizzati gli standard a parcheggio da destinare all'uso pubblico, la monetizzazione andrà corrisposta solo sull'eventuale incremento del medesimo standard.

8. La determinazione del valore di un posto macchina di uso pubblico è definito dal regolamento approvato dall'Amministrazione Comunale specificando che detto valore viene assunto anche per determinare il valore di un posto auto privato;

9. I proventi, introitati dall'Amministrazione Comunale nei casi di monetizzazione dello standard a parcheggio, dovranno essere esclusivamente destinati alla acquisizione e/o realizzazione delle aree specificatamente destinate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" a parcheggi pubblici.

10. Per le attività che presentano un uso sfalsato nel tempo è ammessa, in sede di approvazione dei Piani urbanistici preventivi, la riduzione degli standard di parcheggio.

11. Le aree a standard previste nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" non possono essere monetizzate.

12. È ammessa la realizzazione di parcheggi interrati in tutte le aree pubbliche con strutture di tipo meccanizzate previa stipula di convenzione.

13. Le quantità di parcheggi e di aree verdi eccedenti lo standard richiesto dalla legislazione vigente, previste all'interno dei PA o CC (standard prestazionale), possono non essere cedute alla Amministrazione Pubblica qualora non ne sia riconosciuta l'esigenza.

14. I parcheggi e le autorimesse di competenza dei singoli edifici sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato (Legge 122/89) e gli stessi sono sempre aggiuntivi rispetto a quelli prescritti al punto 2 con la sola eccezione di quanto previsto per le strutture turistico ricettive. Per la determinazione delle superfici da destinare a parcheggio privato il parametro di passaggio tra la Superficie Lorda (SL), computata al netto delle aggiunte possibili ai sensi del comma 4 dell'art. 2.2.3.7, e il Volume è stabilito in m. 3.00 per le tipologie residenziali e m. 4.50 per le altre tipologie, fermo restando il computo rapportato con le effettive volumetrie se di entità inferiore.

15. Nel caso di Concessioni Convenzionate sarà possibile soddisfare lo standard di parcheggio privato di uso pubblico richiesto per le superfici residenziali utilizzando a tale scopo, anche in deroga al progetto di suolo, le aree pubbliche previste nel comparto edificatorio senza che ciò comporti variante urbanistica.

Art:3.3.2.6-Ristrutturazione Edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono definiti dall'art. 3 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. e consistono in interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2. Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono stati specificatamente individuati gli edifici da assoggettare a ristrutturazione e a ristrutturazione vincolata, nel rispetto delle quantità di superfici utili e accessorie esistenti, fatte salve le deroghe previste per il sub-sistema V della zona omogenea E.

A) Ristrutturazione (ri)

a1. Gli interventi di ristrutturazione, riferiti agli edifici, tra l'altro riguardano:

- rifacimento, sostituzione o consolidamento delle strutture di fondazione;
- rifacimento, sostituzione o consolidamento delle strutture orizzontali (piane e voltate) anche con modifica delle quote degli orizzontamenti;

- sostituzione degli orizzontamenti dei sottotetti non praticabili (altezza al colmo superiore a m. 1.50) con solai praticabili;

- rifacimento, sostituzione, consolidamento nonché demolizione delle strutture verticali esistenti,

- demolizione, realizzazione, consolidamento o sostituzione delle strutture di copertura, anche con modifica del tipo e inclinazione delle falde e delle quote di imposta e di colmo, per adeguare le altezze interne dei vani utili e accessori esistenti rispettivamente ai minimi e massimi previsti dal Regolamento Edilizio

- realizzazione di soppalchi all'interno delle volumetrie utili esistenti alla data di adozione del nuovo P.R.G. 2000;
- realizzazione di soppalchi all'interno dei vani posti all'interno dell'ultimo piano utile, utilizzando anche le volumetrie afferenti ad eventuali piani sottotetto nel caso di eliminazione dei solai o controsoffittature esistenti, impiegando strutture leggere che comportino un minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- demolizione, rifacimento, consolidamento e realizzazione di collegamenti verticali interni riguardanti anche l'intero edificio (scale, ascensori e montacarichi);
- realizzazione di scale esterne aperte riguardanti anche l'intero edificio;
- installazione di ascensori esterni, meccanismi di elevazione e rampe per il superamento delle barriere architettoniche ;
- modifiche distributive interne;
- modifica del numero delle unità immobiliari prescrivendo che il frazionamento di appartamenti esistenti è subordinato alla dimostrazione della disponibilità di aree o accessori da adibire al parcheggio privato per almeno due posti auto per ogni nuovo appartamento (in aggiunta a quelli esistenti) nei fabbricati appartenenti alla zona A sub-sistema R2, e per almeno un posto auto per ogni nuovo appartamento (in aggiunta a quelli esistenti) nei fabbricati appartenenti alla zona A sub-sistema R1, L1 del centro storico di Pesaro.

I nuovi parcheggi privati dovranno essere vincolati con atto notarile registrato e trascritto quali pertinenze inscindibili dalle unità immobiliari a cui sono collegate;

Nell'impossibilità di dimostrare la dotazione necessaria delle quantità di parcheggi richiesti, sarà comunque possibile monetizzarli.

- modifiche prospettiche;
  - realizzazione di balconi e terrazzi in aggetto con esclusione dei fabbricati ricadenti nelle zone omogenee A ed E;
  - realizzazione di pensiline in corrispondenza degli ingressi;
  - realizzazione di lucernari per prese di luce ed aria;
  - realizzazione di terrazze nelle falde di copertura;
  - realizzazione di abbaini, purché non siano prospettanti su strade pubbliche se ricadenti in zona omogenea A;
  - interventi di riqualificazione sui corpi costruiti successivamente all'impianto originario (concessionati o donati) per conferire agli stessi un aspetto decoroso in sintonia con le caratteristiche architettoniche del fabbricato principale consentendo anche minime ricomposizioni volumetriche senza aumento delle superfici lorde e accessorie esistenti.
- a2. I fabbricati artigianali e industriali ricadenti all'interno dei Sub-sistemi della produzione P1-P2-P3-P4, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione, potranno adeguare le altezze interne a quelle dell'interpiano tipo così come definite al precedente Art. 2.2.3.3 e, limitatamente agli opifici ricadenti nei Sub-sistemi della produzione P1 e P2, a quelle necessarie per esigenze dei lay-out delle singole aziende.
- a3. All'interno della zona omogenea A i nuovi appartamenti di civile abitazione che si realizzano a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia, dovranno avere una "superficie utile abitabile", così come definita dall'art.3 comma 1 del D.M. 10.05.1977 n. 801, afferente la superficie netta (Sn), non inferiore a 45 mq.

#### B) Ristrutturazione Vincolata (rv)

b1. Gli interventi di ristrutturazione vincolata sono interventi di ristrutturazione edilizia dove, per scelta di P.R.G. sono stati posti dei limiti agli interventi che di norma sarebbero consentiti.

Gli interventi di ristrutturazione vincolata riferiti agli edifici, tra l'altro, riguardano:

- demolizione, rifacimento, consolidamento e sostituzione delle strutture verticali (continue e puntiformi) che presentano segni di degrado o di dissesto, anche con modifica dell'assetto planimetrico interno, delle strutture orizzontali anche con modifica delle quote degli orizzontamenti (piane e voltate), sostituzione degli orizzontamenti dei sottotetti non praticabili (altezza al colmo superiore a m. 1.50) con solai praticabili, delle strutture di copertura (a falde inclinate e piane) senza modifica della inclinazione delle falde, della quota d'imposta e di colmo e del tipo di manto del tetto;
- rifacimento, consolidamento o demolizione di controsoffittature piane e voltate;
- demolizione di solai o controsoffittature a delimitazione dell'ultimo piano utile;
- realizzazione di soppalchi all'interno delle volumetrie utili esistenti alla data di adozione del nuovo P.R.G. ;
- realizzazione di soppalchi all'interno dei vani posti all'interno dell'ultimo piano utile, utilizzando anche le volumetrie afferenti ad eventuali piani sottotetto nel caso di eliminazione dei solai o controsoffittature esistenti, impiegando strutture leggere che comportino un minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- realizzazione, rifacimento, consolidamento o demolizione di elementi di collegamento verticali interni riguardanti anche l'intero edificio (scale, ascensori e montacarichi);
- rifacimento o consolidamento di collegamenti verticali esterni;
- realizzazione esterna agli edifici di ascensori, meccanismi di elevazione e rampe per il superamento delle barriere architettoniche, quando è dimostrata la impossibilità di realizzare tali innovazioni al loro interno, tutelando le parti del fabbricato e delle aree scoperte a esso connesse di maggior rilevanza e, di norma, senza interessare i fronti prospettanti su strade pubbliche e quelli visibili dalla pubblica via per i quali detta possibilità sarà consentita solo per il superamento delle barriere architettoniche in applicazione della Legge 13/89 e del D.M. 236/89;
- modifiche distributive interne;

- *modifica del numero delle unità immobiliari prescrivendo che il frazionamento di appartamenti esistenti è subordinato alla dimostrazione della disponibilità di aree o accessori da adibire al parcheggio privato per almeno due posti auto per ogni nuovo appartamento (in aggiunta a quelli esistenti) nei fabbricati appartenenti alla zona A sub-sistema R2, e per almeno un posto auto per ogni nuovo appartamento (in aggiunta a quelli esistenti) nei fabbricati appartenenti alla zona A sub-sistema R1, L1 del centro storico di Pesaro.*

*I nuovi parcheggi privati dovranno essere vincolati con atto notarile registrato e trascritto quali pertinenze inscindibili dalle unità immobiliari a cui sono collegate;*

*Nell'impossibilità di dimostrare la dotazione necessaria delle quantità di parcheggi richiesti sarà comunque possibile monetizzarli.*

- *riapertura di porte e finestre esterne tamponate solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;*

- *realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne o modifica di quelle esistenti eccetto che sui prospetti principali dell'edificio, per esigenze igienico sanitarie legate a variazioni di destinazione d'uso, per variazioni distributive interne e per la riqualificazione delle facciate, a condizione che siano introdotti o reintrodotti assetti architettonici unitari dei fronti, nel rispetto delle proporzioni e dei materiali delle attuali aperture, con il mantenimento degli allineamenti esistenti e purché non siano distrutti o occultati particolari architettonici di rilevante importanza;*

- *nel rispetto delle proporzioni e dei materiali delle aperture esistenti e senza che siano distrutti o occultati particolari architettonici di rilevante importanza, al piano terra dei prospetti principali degli edifici, sarà consentita la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti esclusivamente nei casi di cambi di destinazione d'uso, fermo restando il mantenimento degli attuali ingressi per l'accesso ai piani superiori;*

- *realizzazione di lucernari per prese di luce ed aria prescrivendo che la superficie non sia superiore al 5% della superficie accessoria dei sottotetti;*

- *realizzazione di terrazze nelle falde di copertura purché non siano prospettanti su strade pubbliche*

- *adeguamento delle altezze dei vani utili esistenti ai minimi previsti dal Regolamento Edilizio purché i lavori non comportino modifiche alla sagoma dell'edificio;*

- *interventi di riqualificazione sui corpi costruiti successivamente all'impianto originario (concessionati o condonati) per conferire agli stessi un aspetto decoroso in sintonia con le caratteristiche architettoniche del fabbricato principale consentendo anche minime ricomposizioni volumetriche senza aumento delle superfici e volumetrie lorde esistenti.*

*b2. All'interno della zona omogenea A i nuovi appartamenti di civile abitazione che si realizzano a seguito di interventi di ristrutturazione vincolata, dovranno avere una "superficie utile abitabile", così come definita dall'art.3 comma 1 del D.M. 10.05.1977 n. 801, afferente la superficie netta (Sn), non inferiore a 45 mq.*

*Art:3.3.2.8-Demolizione con ricostruzione*

*1. Gli interventi consistono nella sostituzione parziale o totale di un edificio con un altro analogo o difforme per tipo, volume ed ubicazione secondo le prescrizioni specifiche desumibili dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento". Tale tipologia d'intervento, riconducibile a tutti gli effetti ad una nuova edificazione, può comportare anche l'accorpamento o frazionamento dei lotti esistenti ed è ammesso per i fabbricati specificatamente individuati nelle Tavv. "Usi del suolo e tipologie d'intervento".*

*2. Le superfici nette (Sn) esistenti, in funzione della loro destinazione, dovranno essere ricostruite nel rispetto delle altezze minime prescritte dal R.E.C., fermo restando lo sfruttamento al meglio dello stato di fatto nel caso di altezze maggiori.*

*3. Le superfici afferenti a locali con destinazione accessoria (Sa), a prescindere dalle altezze interne attuali, dovranno essere ricostruite nel rispetto delle altezze massime prescritte dal R.E.C..*

*4. Soppresso*

*5. Nel caso di fabbricati produttivi ricadenti all'interno dei Sub-sistemi della produzione P1-P2-P3-P4 e dei luoghi centrali L2, sarà consentito inoltre, prevedere altezze interne così come definite dall' Art.2.2.3.3. (interpiano tipo) e, limitatamente agli opifici ricadenti nei Sub-sistemi della produzione P1 e P2, quelle necessarie alle esigenze dei lay-out delle singole aziende.*

*6. Gli interventi di demolizione con ricostruzione quando interessano le superfici nette (Sn) dovranno avvenire nel rispetto dei sotto elencati parametri da rapportarsi all'intero edificio e relative aree di pertinenza:*

*distacchi dalle strade (Regolamento Edilizio Comunale);*

*distacchi dai confini di zona e di proprietà (Art.2.2.3.3);*

*altezza massima (Art.2.2.3.3);*

*rapporto di copertura entro le percentuali di impermeabilizzazione prescritte per il Sub-sistema e secondo le eventuali indicazioni contenute nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento";*

*rispetto degli usi e delle relative percentuali ammessi dai sub-sistemi in cui ricadono gli interventi;*

*parcheggi privati in ragione di 1 mq./10 mc. (Legge 122/89) garantendo comunque un posto macchina per alloggio;*

*parcheggi privati di uso pubblico in relazione agli usi previsti al punto 1 dell'Art.2.2.3.4)*

*7. In tutti i sub-sistemi è ammessa la demolizione con ricostruzione degli edifici per attività accessorie (depositi, garage) legittimamente costruiti o condonati.*

*La ricostruzione degli accessori, salvo prescrizioni specifiche desumibili dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" e il rispetto dei distacchi dalle strade e dai confini di proprietà, potrà avvenire anche in aderenza all'edificio principale*

*purché, per questo, non siano prescritti interventi di Restauro, di Risanamento Conservativo o di Ristrutturazione Vincolata o non ricadono nella zona omogenea E.*

*8. Tutte le nuove costruzioni, che rientrano nel campo di applicazione del Decreto Legislativo del 19 agosto 2005, n. 192, così come stabilito dai suoi decreti attuativi, devono conseguire per la classificazione energetica globale dell'edificio il requisito minimo stabilito quale limite di separazione tra le classi B e C (soglia di riferimento legislativo).*

#### *Art:4.2.4.1-Disposizioni generali*

*Il sistema dei luoghi centrali è caratterizzato dalle destinazioni d'uso principali "Servizi e attrezzature" (S) e "Attività terziarie" (T), con le limitazioni stabilite all'interno di ciascun sub-sistema. Sono altresì consentite "Residenze" (R), con le limitazioni stabilite all'interno di ciascun sub-sistema e "Spazi scoperti" (P, V). Sono escluse le "Attività agricole" (A).*

#### *Art:4.2.4.2-Prestazioni*

*1. I luoghi centrali sono aree di concentrazione di attività commerciali, di servizio, amministrative, dello spettacolo e del culto con la comune caratteristica di attrarre flussi di persone; essi rivestono spesso per la collettività un valore simbolico. Entro il sistema dei luoghi centrali il Piano garantisce la presenza di aree pedonali o parzialmente pedonalizzate, l'eliminazione delle barriere architettoniche ed un'efficiente organizzazione del trasporto pubblico e della circolazione nonché la dotazione di adeguate aree di parcheggio per automobili, cicli e motocicli.*

*2. Il sistema è caratterizzato da un'alta percentuale di aree e percorsi pedonali: essi assumono il ruolo di spazio collettivo e di collegamento tra spazi collettivi e debbono essere costruiti facendo ricorso a materiali idonei.*

*3. Nel sistema dei luoghi centrali è necessario prevedere: sistemi di abbattimento degli inquinanti; sistemi di smaltimento e depurazione delle acque meteoriche, isole ecologiche per la raccolta e lo stoccaggio temporaneo dei rifiuti; barriere verdi antirumore; aree verdi di compensazione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico e degli effetti sul microclima prodotti dalle aree impermeabilizzate.*

#### *Art:4.2.4.3-Articolazione del sistema e zone omogenee*

*Il sistema dei luoghi centrali si articola nei seguenti sub-sistemi individuati sulle Tavv. "usi del suolo e modalità di intervento":*

- Sub-sistema L1: il centro antico*
- Sub-sistema L2: luoghi centrali a scala urbana*
- Sub-sistema L3: attrezzature a scala urbana*
- Sub-sistema L4: luoghi centrali della residenza*
- Sub-sistema L5: luoghi centrali della produzione*
- Sub-sistema L6: luoghi centrali a destinazione mista*

#### *Art:4.2.4.5-Sub-sistema L2: luoghi centrali a scala urbana*

*1. Il sub-sistema comprende le aree di maggiore concentrazione di funzioni commerciali, direzionali e di servizio per la città.*

*2. Il sub-sistema è caratterizzato per almeno il 70 % della Sn dalle destinazioni d'uso principali:*

*- "Attività terziarie" (T) limitatamente a :*

*Tc - esercizi di vicinato, medie strutture (fatte salve, in ogni caso, le previsioni contenute nel P.T.C.), strutture commerciali per la vendita all'ingrosso, strutture per mostre o esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, sale da ballo, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari;*

*Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli, pubblici esercizi e sale da ballo;*

*Tu - uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, banche e agenzie bancarie.*

*- "Servizi e attrezzature" (S) con esclusione di:*

*Sc - servizi cimiteriali; Sh - ospedali.*

*Con esclusione delle aree poste tra Santa Maria delle Fabbrecce e la Campanara in località Torracchia, sono ammesse le "Residenze" (R) ai piani superiori degli edifici; ai piani terra degli stessi edifici sono ammesse le Residenze (R) solo se accorpate (collegamento fisico e/o funzionale, non dovranno cioè possedere le caratteristiche proprie di una abitazione autonoma, ma dovranno configurarsi come appendice dell'abitazione principale) ad unità immobiliari già esistenti, in questi casi non sarà ammesso il successivo frazionamento; all'interno degli ambiti inondabili la modifica della destinazione d'uso del piano terra ad abitazione, in accorpamento ad unità abitative già esistenti, è consentita solo nel caso non comporti incrementi del carico urbanistico o dell'esposizione al rischio attuali e condizionatamente agli esiti della verifica tecnica prevista all'art.9, comma 2, delle N.A. del PAI*

*Sono altresì consentiti "Spazi scoperti" (P, V) e "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M).*

*Sono escluse le "Attività agricole" (A) e le "Attività industriali e artigianali" (I).*

*3. Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati la percentuale di terreno permeabile non dovrà essere inferiore al 25% della Sf.*

*4. Con esclusione delle aree poste tra Santa Maria delle Fabbrecce e la Campanara in località Torracchia, per gli interventi con modalità di attuazione tramite intervento diretto la percentuale di cui al comma 2 può non essere osservata.*

#### *Capo:4.4.8-Schema Direttore: la strada dei quartieri (SD8)*

*Tema dello schema direttore è la riqualificazione di un'importante asse urbano, uno dei tracciati che più fortemente contribuisce a definire la figura e la forma della città', lungo il quale si dispongono numerose attrezzature pubbliche ed interventi privati: tra le prime la Fiera, il Palas ed il parco del Caprilino, tra i secondi la zona di ristrutturazione urbanistica*

*di Largo Ascoli Piceno, il complesso di via Solferino e, più distanti, quelli di via degli Abeti, Santa Veneranda, Cattabrighe e nuovi insediamenti residenziali di Case Bruciate. La nuova inter-quartieri porterà ad una diminuzione sensibile del traffico che attualmente insiste sulla strada dei quartieri, consentendo un suo uso più urbano riportandola al ruolo del piano Pallottini; cioè di collegamento tra i vari quartieri della città contemporaneamente o indirettamente, indica i loro "centri civici". Gli interventi coordinati che lo schema direttore consistono nella riduzione dello spazio delle corsie, nell'aggiunta di due corsie per il trasporto pubblico, nella realizzazione di una serie di piazze e di edifici alti, in corrispondenza degli incroci principali, alla Torraccia, all'altezza di Largo Ascoli Piceno, in via Solferino, che, insieme ai fronti esistenti da ristrutturare e ai tratti di strada mercato, ne ritmano il percorso.*

*Sono compresi nello schema direttore i progetti norma: 8.1 Case Bruciate; 8.2 La Fiera; 8.3 Torraccia, 8.4 via degli Abeti; 8.5 Caprilino; 8.6 Largo Ascoli Piceno; 8.7 Via Solferino; 8.8 Santa Veneranda e 8.9 Cattabrighe.*

#### 5 - Situazione edilizia del bene

L'edificio risulta è stato legittimato in base alla Concessione Edilizia in Variante n. 499 rilasciata dal Comune di Pesaro in data 17 febbraio 1982 ed è stato dichiarato agibile in data 10 giugno 1983 con autorizzazione n. 78. Non risultano allegati alla pratica edilizia tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti installati e di collaudo degli stessi.

#### 6 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 04/04/2024

- TRASCRIZIONE del 20/07/1989 - Registro Particolare 3817 Registro Generale 6229 Pubblico ufficiale LICINI ROBERTO LUIGI Repertorio 111093 del 14/07/1989 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 07/10/1997 - Registro Particolare 5888 Registro Generale 8870 Pubblico ufficiale BUONANNO LUCIANO Repertorio 172668 del 17/09/1997 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 30/12/2014 - Registro Particolare 2195 Registro Generale 12383 Pubblico ufficiale TURCHETTI STEFANIA Repertorio 19162/11298 del 23/12/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 605 del 30/03/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2015.

Cancellazione totale eseguita in data 31/03/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- TRASCRIZIONE del 29/03/2019 - Registro Particolare 2369 Registro Generale 3589 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 3619/2019 del 14/03/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
- ISCRIZIONE del 06/02/2020 - Registro Particolare 219 Registro Generale 1349 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 41 del 22/01/2020 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
- TRASCRIZIONE del 28/12/2023 - Registro Particolare 11206 Registro Generale 15579 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 2021 del 01/12/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 7 - Proprietà ed atto di acquisto del bene

Con atto Rep. N. 172.668 Raccolta 10.089 del 17 settembre 1997 presso lo studio del Notaio Luciano Buonanno veniva stipulato atto di acquisto tra aaaaaaaaaa, in qualità di Amministratore Delegato della Società "Popolar Leasing S.p.a." e il Sig. aaaaaaaaaaaaaaaaaa coniugi in regime di comunione di beni, l'immobile ad uso studio situato in Comune di Pesaro, località Torraccia, via degli Abeti 198, Comparto 2, fabbricato A, al piano primo composto di unico vano oltre a servizio igienico e posto auto esterno di pertinenza il tutto censito al C.F. di Pesaro al foglio 24: - mappale 603 sub 2, categoria A/10, classe U, vani 4,5, Sup. 149 mq., rendita catastale euro 1.069,07 il tutto confinante con parti comuni e restante proprietà della società venditrice da più lati, salvi altri. Aaaaaaaaaa interviene nell'atto di compravendita in qualità di unico titolare dell'omonima ditta individuale.

#### 8 - Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta non occupato.

#### 9 - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Sull'immobile non persiste nessun vincolo derivante da incidenti sulla attitudine edificatoria.

#### 10 - Stato impianti e loro conformità

A quanto risulta l'appartamento risulta allacciato a tutte le utenze. Nell'immobile risulta presente la caldaia a Gas con relativo libretto di manutenzione, termoconvettori ed impianto elettrico ed idrico-sanitario completi.



Da quanto risulta da verifiche effettuate presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Pesaro, nella pratica comunale non sono presenti i certificati di conformità degli impianti.

#### 11 – Dichiarazione di Agibilità

A seguito di ricerca presso gli uffici urbanistici del Comune di Pesaro, risulta che in data 10 giugno 1983 con autorizzazione n. 78 è stata rilasciata l'agibilità.

#### 12 – Informazioni sulle spese di gestione o manutenzione del bene

L'immobile è amministrato dallo Studio Tecnico Rossini Geom. Giovanni, con sede in Via Baracca, 95, Pesaro. Sentito l'amministratore ci ha confermato il condomino è in ritardo con il versamento di alcune quote condominiali. Le somme sono modeste e di scarsa rilevanza, riguardanti sia il Supercondominio che il condominio palazzina A Comparto 2 di Torraccia (quest'ultimo in fase di chiusura gestionale):

Le quote trimestrali del supercondominio ammontano ad € 50.64 S.E.&O., mentre quelle della palazzina, sempre trimestrali, ad € 46.18 fino al 31/12/2023 S.E.&O.

Non risultano altre spese di gestione o manutenzione all'infuori delle spese di amministrazione-manutenzione e delle imposte comunali.

Non risultano deliberati o in fase di esecuzione nuovi lavori edili sull'immobile.

#### 13 - 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.

Come specificato precedentemente risulta la difformità nell'indicare il numero civico dell'immobile sulla visura catastale. Il numero esatto è il 198 e non il 224 come riportato sulla visura.

Sempre nella pratica catastale è indicata una altezza interna dell'immobile di 270 cm. quando in realtà, come riportato nella pratica edilizia presente in Comune, l'altezza è di circa 280 cm. Per tale rettifica si presume una spesa di 250,00 Euro complessivamente.

#### 14 - La stima commerciale dei beni

Si è successivamente proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, specificando la superficie commerciale dell'immobile, il valore al metro quadrato e il valore complessivo dell'immobile, esponendo analiticamente i coefficienti d'incidenza, gli adeguamenti e le correzioni della stima stessa, considerando lo stato d'uso e di manutenzione, come di seguito descritto.

##### 14.1 - Superficie lorda dell'immobile

Per il computo della superficie convenzionale commerciale (vendibile) si determina la somma delle superfici coperte, compreso le murature considerate a metà solo se confinanti con altre proprietà esclusive sia della abitazione principale sia delle superfici accessorie ad uso esclusivo compreso le eventuali pertinenze scoperte.

Nel caso specifico, per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il computo delle superfici è effettuato con i criteri seguenti:

a - 100% delle superfici calpestabili;

b - 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;

c - 50% delle pareti perimetrali confinanti;

Per il computo delle altre superfici sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 20% del posto auto allo scoperto.

	Sup.	Coef.		Sup. Rett.	
Ufficio	142,00	x 1	=	142,00	mq.
Area privata	7,50	x 0,20	=	<u>1,50</u>	mq.
				143,50	mq.

All'interno dell'ufficio esistono alcune pareti attrezzate con alcuni arredi e visto che fanno parte del pignoramento, se ne stabilisce un valore pari a 5.000,00 euro.

##### 14.2 - Condizione di mercato e criteri di valutazione

Considerati gli indicatori economico-commerciali dell'area in cui ricade l'immobile e constatato il progressivo trend negativo delle valutazioni degli immobili commerciali negli ultimi anni, in sintonia a quanto avviene a livello provinciale, regionale e nazionale per aree simili e decentrate, si è proceduto a definire il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sulla base anche dei dati forniti da enti territoriali, come di seguito descritto.

Per primo, si è eseguita una specifica indagine di mercato per immobili dotati di finiture di simile realizzazione, analogamente localizzato sia a livello di contesto urbano, sia di dotazione di servizi, proposti nel mercato immobiliare, si è constatato quanto segue:

Comparabile 1: Ufficio in vendita in via degli Abeti s.n.c., Pesaro – mq. 130 – anno costruzione 1980 – buono stato - Piano primo – Attrezzato con interpareti - Classe energetica G - prezzo 115.000,00 euro – 884,50 euro/mq.

Comparabile 2: Ufficio in vendita in via delle Betulle, Pesaro - mq. 120 – anno costruzione 1980 - buono stato – Piano primo - Classe energetica E - prezzo 85.000,00 euro – 708,00 euro/mq.

Comparabile 3: Ufficio in vendita in via delle Betulle, Pesaro – mq. 200 – anno costruzione 2000 – Piano primo – Attrezzato con interpareti – 3 posti auto - Classe energetica F - prezzo 160.000,00 euro – 800,00 euro/mq.

Per secondo si è preso in esame il Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima ci si è riferiti alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che fornisce dati relativi al Comune di Pesaro per il 1° Semestre 2023, per edifici in normale stato di conservazione ricadenti in Periferica/Torraccia-Cattabrighe-S. Veneranda, e che indica il valore di mercato di immobili riferito alla Superficie lorda compreso tra un valore minimo di €/mq. 770,00 e un valore massimo di €/mq. 990,00.

Considerando lo stato generale d'assieme dell'immobile, presa in considerazione la posizione, gli indicatori economico-commerciali dell'area, le condizioni intrinseche ed estrinseche, con particolari accorgimenti per lo stato di manutenzione dell'immobile e del grado di finitura riscontrata, per la valutazione dell'immobile il sottoscritto ha ritenuto opportuno determinare la seguente stima del Valore di Mercato dell'immobile al metro quadrato di superficie lorda dell'immobile pari a **€. 770,00/mq.** (settecentosettanta/00 euro al metro quadrato).

L'importo di stima è quindi:

SUL 143,50 mq. X Euro/mq. 770,00 = 110.495,00 Euro

A questa stima va aggiunto il valore degli arredi e tolta la somma per la rettifica catastale.

110.495,00 + 5.000,00 – 250,00 = 115.245,00 Euro

Considerando che i prezzi risultano trattabili, in particolare nel mercato odierno e per superfici come quelle in esame, che il contesto e la semplicità dell'immobile oggetto di perizia è comunque per l'immediatezza della vendita giudiziaria, si ritiene opportuno inoltre adeguare le suddette stime applicando una percentuale di riduzione del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese insolite, ottenendo il seguente valore unitario:

**115.245,00 Euro x -10% = 103.720,00 Euro**

**VALORE COMMERCIALE 103.700,00 Euro**

Con la presente il sottoscritto, Arch. Diego Aigotti, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per ogni chiarimento in proposito.