

TRIBUNALE DI PESARO

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

***** DATO OSCURATO *****

R.G.E. 106/2013

Giudice: Davide Storti

ELABORATO PERITALE

del 09/02/2015

*Tecnico incaricato: Geometra Cristina Arduini
iscritto all'Albo Geometri della provincia di PU al N. 1165
iscritto all'Albo del Tribunale di Pesaro
CF: RDNCST64C44G4790
con studio in Fano (PU) VIA MURA SANGALLO, 26
telefono: 0721804950
fax: 0721804950
email: studio.arduini@tin.it
email (pec): cristina.arduini@geopec.it*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 106/2013 Pesaro

LOTTO 1

BENI IN PESARO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Pesaro Via Amedeo Avogadro 31 - 33, quartiere Montegrano:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 (*** DATO OSCURATO ***) di **appartamento**, della superficie commerciale di **176,28** Mq.

Il bene oggetto di stima è costituito da una porzione di fabbricato e precisamente da appartamento posto in una palazzina residenziale sita in Pesaro, Via Amedeo Avogadro, dove trovano posto n° 6 unità immobiliari catastalmente destinate ad abitazione oltre ad unità immobiliari destinate ad accessori.

La palazzina è composta da due blocchi affiancati di quattro piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo) oltre ad una porzione di piano interrata (piano sottostrada); il piano terra, che per l'andamento del terreno è posto su diverse quote, comprende locali garage/ripostigli e abitazioni; i piani primo, secondo e terzo, anche questi posti su livelli sfalsati, comprendono abitazioni e superfici a servizio delle abitazioni; il piano sottostrada comprende garage e ripostigli.

L'edificio è posto su scoperto di pertinenza posto ad angolo tra Via Amedeo Avogadro e Via Antonio Mazzoli. Lo scoperto è dotato di diversi accessi, pedonali e carrabili, su entrambe le vie; infatti lo scoperto è destinato a percorsi carrabili pavimentati, percorsi pedonali e porzioni a giardino, in parte di pertinenza esclusiva di diverse unità immobiliari e in parte di uso comune.

La palazzina è dotata di diversi ingressi in quanto, oltre all'ingresso principale che immette al vano scala condominiale, le unità immobiliari poste al piano terra hanno ingressi indipendenti.

La costruzione dell'immobile è avvenuta nel periodo 1969/1971 e si sono succeduti diversi interventi nel corso degli anni, elencati al seguente punto 7.1. per quelli attinenti il bene oggetto di valutazione.

Il fabbricato è collegato alle reti di servizio pubbliche del gas metano, dell'acquedotto, della fognatura e dell'energia elettrica.

Le vie A. Avogadro e A. Mazzoli sulle quali si aprono gli accessi del fabbricato sono strade di quartiere con traffico moderato.

L'appartamento oggetto di stima è disposto su due piani (piani terra e primo) ed ha ingresso indipendente al piano terra con accesso diretto da Via Avogadro sullo scoperto esclusivo. Ha un'altezza interna di mt. 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 2101 sub. 9 (catasto fabbricati), scheda PS0011947 del 06/02/2006, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA AMEDEO AVOGADRO N. 31, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 03/09/2010 n. 13601.1/2010 in atti dal 03/09/2010 (protocollo n . PS0128109) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
- foglio 47 particella 2101 sub. 33 (catasto fabbricati), scheda PS0011947 del 06/02/2006, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIA AMEDEO AVOGADRO N. 33, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 03/09/2010 n. 13615.1/2010 in atti dal 03/09/2010 (protocollo n . PS0128109) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
Coerenze: Via A. Avogadro, proprietà di terzi (distinta catastalmente al F° 47 particella

1845), scoperti di terzi (distinti catastalmente al F° 47 particella 2101 sub. 35 e 36), appartamento al P. T (distinto catastalmente al F° 47 particella 2101 sub. 6), garage con scoperto al P. T e appartamento al P. 1 (distinti catastalmente al F° 47 particella 2101 sub. 40), Via A. Mazzoli, scoperto di terzi (distinto catastalmente al F° 47 particella 2101 sub. 31), parti comuni: vano scala - ingresso (distinte catastalmente al F° 47 particella 2101 sub. 22), appartamento P. 2° (distinto catastalmente al F° 47 particella 2101 sub. 37), autorimesse e magazzini al P. S1 (distinti catastalmente al F° 47 particella 2101 sub. 12, 17, 18, 19 e 38).

Nell'elaborato planimetrico l'ingresso alla palazzina su Via A. Avogadro (passaggio sub 22) è indicato al piano primo, anche se in realtà si trova al piano terra.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel periodo 1969/1971.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 (*** DATO OSCURATO ***) di **box doppio**, della superficie commerciale di **31,10** Mq.

Il bene è parte dell'unità immobiliare residenziale sita in Comune di Pesaro, Via Avogadro, già descritta al precedente punto A, a cui si rimanda la visione per le caratteristiche generali.

Il bene costituisce complemento dell'appartamento descritto al precedente punto A e consiste in una porzione accessoria al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 3,40.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 2101 sub. 9 (catasto fabbricati), scheda PS0011947 del 06/02/2006, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3.
il bene è compreso nella medesima unità immobiliare dell'appartamento descritto al punto A, al quale si rimanda per la visione completa dei dati catastali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 205,09
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 369.223,16
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 312.739,68
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 315.039,68
- Data della valutazione:	09/02/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Come da verifiche effettuate all'Ufficio Anagrafe, alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** Presso l'Agenzia delle Entrate di Pesaro si è riscontrato un contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/01/2008, con scadenza il 14/01/2016, registrato il 14/02/2008 a Pesaro ai nn. serie 3T n. 000099 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di Euro 6.600,00 annuali.

E' però da far notare quanto segue.

Come indicato nei precedenti punti, l'immobile di cui al punto A è disposto su due piani con la zona giorno al piano terra e la zona notte al piano primo, costituendo un unico organismo abitativo: tuttavia catastalmente la zona giorno è distinta con il subalterno 33 - ex sub 7 - e la zona notte è distinta con il subalterno 9.

Il contratto riscontrato presso l'Agenzia delle Entrate riguarda la locazione del sub 7, che era il numero attribuito all'attuale subalterno 33 prima della soppressione per variazione avvenuta nel 2006, e pertanto solamente la zona giorno risulta concessa in locazione all'affittuaria.

Non si sono riscontrati altri contratti registrati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 11/06/2012 a firma di Notaio Enrico Marchionni ai nn. Rep. 577996/24149 di repertorio, trascritta il 13/06/2012 a Pesaro ai nn. Reg. Gen. 5945 - Reg. Part. 1055, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare abitativa distinta al Catasto Fabbricati con il F° 47 del Comune di Pesaro - particella 2101 sub 9.

Importo capitale €385.000,00 - Importo Ipoteca €770.000,00. Durata: 15 anni

- ISCRIZIONE di IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 24/07/2013 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. Rep. 7144/2013 di repertorio, trascritta il 29/07/2013 a Pesaro ai nn. Reg. Gen. 7664 - Reg. Part. 1333, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare abitativa distinta al Catasto Fabbricati con il F° 47 del Comune di Pesaro - particella 2101 sub 33.

Importo capitale €49.000,00 - Importo Ipoteca €75.000,00.

- ISCRIZIONE di IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 24/07/2013 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. Rep. 7145/2013 di repertorio, trascritta il 29/07/2013 a Pesaro ai nn. Reg. Gen. 7665 - Reg. Part. 1334, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare abitativa distinta al Catasto Fabbricati con il F° 47 del Comune di Pesaro - particella 2101 sub 33.

Importo capitale €28.000,00 - Importo Ipoteca €40.000,00.

- ISCRIZIONE DI ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO, stipulata il 25/09/2013 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pesaro ai nn. Rep. 2353 di repertorio, trascritta il 28/10/2013 a Pesaro ai nn. Reg. Gen. 10826 - Reg. Part. 6794, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Da quanto potuto apprendere durante il sopralluogo peritale, il fabbricato dove sono site le unità immobiliari oggetto della valutazione non ha regolamento di condominio né amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- *** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 26/09/2005), con atto stipulato il 26/09/2005 a firma di Notaio Alberto De Martino ai nn. Rep. 101060 di repertorio, trascritto il 22/10/2005 a Pesaro ai nn. Reg. Gen. 17029 e Reg. Part. 8478, in forza di atto di compravendita, per unità immobiliare al piano terra già particella 1531 sub 7 e unità immobiliare già particella 1531 sub 26 attualmente comprese nella particella 2101 sub 33, e unità immobiliare al piano terra e primo già particella 1531 sub 9 ora particella 2101 sub 9.

Il sub 33 nasce dalla fusione/variazione dei sub 7 - 9 - 32 (ex 25) e 26. Per i sub 7 - 9 e 26 si è riscontrata la corretta attribuzione giuridica alla ditta eseguita mediante l'atto Notaio De Martino del 26/09/2005 sopra indicato, mentre per il sub 32 (ex 25) non si è riscontrata alcuna attribuzione giuridica; infatti il sub 25, da cui poi è derivato il sub 32, risulta ceduto a terzi - sempre in forza del già citato atto Notaio De Martino del 26/09/2005 - unitamente i sub 10 - 12 - 17 - 18 e ad oggi mai oggetto di successivi passaggi notarili.

Ciò comporta quindi che sullo scoperto attualmente attribuito alla particella 2101 sub 33 insisterebbe un diritto spettante unicamente ai subalterni 10 - 12 - 17 e 18; tale diritto sarebbe riferito alla superficie già indicata catastalmente con i sub 32 e precedentemente 25, oggi soppressi ed inclusi senza titolo nel suddetto sub 33.

6.2. Precedenti proprietari:

- *** DATO OSCURATO *** (fino al 13/02/1999), per unità immobiliare al piano terra già particella 1531 sub 7 attualmente compresa nella particella 2101 sub 33
- *** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 13/02/1999 fino al 14/03/2001), registrato il 03/08/1999 a Pesaro ai nn. 34/364, trascritto il 19/08/2002 a Pesaro ai nn. Reg. Gen. 9690 e Reg. Part. 6020, in forza di denuncia di successione, per unità immobiliare al piano terra già particella 1531 sub 7 attualmente compresa nella particella 2101 sub 33
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/03/2001 fino al 26/09/2005), con atto stipulato il 14/03/2001 a firma di Notaio Enrico Marchionni ai nn. Rep. 469551 di repertorio, trascritto il 20/03/2001 a Pesaro ai nn. Reg. Gen. 3124 e Reg. Part. 1988, in forza di atto di compravendita, per unità immobiliare al piano terra già particella 1531 sub 7 attualmente compresa nella particella 2101 sub 33 .

- ***** DATO OSCURATO ***** (fino al 26/09/2005), con atto stipulato il 26/09/2005 a firma di Notaio Alberto De Martino ai nn. Rep. 101060 di repertorio, trascritto il 24/10/2005 a Pesaro ai nn. Reg. Gen. 17029 e Reg. Part. 8478, per area al piano terra già particella 1531 sub 26 (attualmente compresa nella particella 2101 sub 33) e unità al piano terra e primo già particella 1531 sub 9 attualmente particella 2101 sub 9.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Come anticipato al precedente punto 1 e come si descriverà in seguito, l'appartamento di cui al punto A è disposto su due piani (terra e primo) e attualmente è rappresentato su due distinte planimetrie catastali con rispettivi identificativi catastali: sub 9 per il piano primo e sub 33 per il piano terra.

Tuttavia le due unità costituiscono un unico organismo abitativo: la cucina indicata al piano primo nella planimetria del sub 9 sul posto non è presente e l'ingresso dalla scala condominiale è murato; al piano terra, nel sub 33, la camera da letto sul posto non è presente e attualmente esiste solo l'ingresso all'appartamento e la zona giorno.

La conformazione dell'appartamento è stata considerata nella pratica in sanatoria n° 1548/2002 che ha convalidato la condizione urbanistica dell'appartamento descritto al punto A individuando una ristrutturazione con fusione delle due unità immobiliari.

Infatti, l'Amministrazione comunale ha ritenuto che per la presenza della scala interna di collegamento tra la porzione al piano terra e la porzione al piano primo si configurasse una sola abitazione mediante intervento di ristrutturazione e pertanto per il rilascio della Concessione in Sanatoria n° 256/2002 ha richiesto il pagamento di un importo per oblazione pari a Euro 10.836,44 di cui pagati attualmente Euro 3.612,15. Pertanto, nelle more del ricorso presentato dalla ditta richiedente contro il provvedimento sanzionatorio imposto dal Comune, per il perfezionamento della pratica occorre il pagamento della somma rimanente (considerati gli interessi) pari a circa €8.000,00.

Ci sono anche delle difformità ed alcune delle opere previste non sono state realizzate. Rispetto allo stato indicato nella suddetta pratica di sanatoria come "PRESENTE": al piano terra non è presente l'antibagno ed è invece presente un piccolo ripostiglio accanto al portone di ingresso. Rispetto allo stato definito come "DI PROGETTO": al piano terra non è stato realizzato il gazebo sullo scoperto esterno e non sono state apportate le previste modifiche della porzione pavimentata con realizzazione di porzioni a giardino.

7.1. Pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia **N. 925/69** e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Costruzione di un fabbricato per c.a. di quattro alloggi orizzontali su due piani elevati con locali di servizio al piano terra e soffitta praticabile, rilasciata il 07/08/1969 con il n. 925 di Licenza Edilizia; agibilità del 06/10/1971 con il n. 511 di protocollo.
Trattasi di pratica edilizia per la costruzione iniziale dell'intero fabbricato con Variante Licenza n. 59 del 04/02/1971.
- Condono edilizio ai sensi della legge 47/85 **N. 4197/86**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Ampliamento seminterrato per ricavo di quattro ripostigli, garage, aumento di volume locale magazzino al piano terra e modifiche prospetto, presentata il 28/04/1986 con il n. 18986 di protocollo, rilasciata il 14/04/1999 con il n. 4774/CD85 di Concessione in Sanatoria.
La concessione in sanatoria è riferita solamente a garage/ripostiglio al piano terra descritto al punto B.
Il condono in questione convalida sia il volume in più sanato che la dimensione della pianta dei locali.
- Condono edilizio ai sensi della legge 47/85 **N. 4215/86**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Realizzazione garage, cambio d'uso al piano terra di locale garage in appartamento, presentata il 28/04/1986 con il n. 18984 di protocollo, rilasciata il

14/04/1999 con il n. 4786/CD85 di Concessione in Sanatoria.

La concessione in sanatoria è riferita solamente alla zona giorno al piano terra dell'attuale appartamento descritto al punto A.

- Concessione edilizia N. **405/99** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento di una unità immobiliare in due. Modifiche prospettiche con diversa distribuzione delle bucatore, installazione di canna fumaria e realizzazione di due accessi pedonali nell'edificio, presentata il 11/08/1999 con il n. 1303/99 di protocollo, rilasciata il 24/11/1999 con il n. 405/99 di Concessione Edilizia.

La concessione è riferita a zona giorno al piano terra dell'attuale appartamento descritto al punto A.

La pratica riguarda il frazionamento dell'unità abitativa al piano terra sanata con il Condo Edilizio n° 4215/86.

- Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **256/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Parziale ristrutturazione consistente in modifica del sistema di accessibilità verticale interno con fusione delle due unità immobiliari al piano terra e primo, modifiche prospettiche, scavo di sbancamento e realizzazione di platea in cemento ..., presentata il 28/09/2001 con il n. 1548/2001 di protocollo, rilasciata il 19/08/2002 con il n. 256 di Concessione in Sanatoria.

La concessione in sanatoria è riferita solamente all'appartamento descritto al punto A.

Si è notato che nell'elaborato grafico progettuale non è riportato il terrazzo sul retro al piano primo nella zona notte. Tuttavia, dato che lo stesso terrazzo - esistente nella realtà - risulta nel progetto della pratica edilizia di cui alla licenza n° 59 del 04/02/1971 in variante alla pratica originaria di cui alla licenza 925 del 07/08/1969 e risulta altresì nell'ultima planimetria catastale prot. PS0011947 del 06/02/2006 e visto che sullo stesso elaborato grafico di cui alla Concessione in Sanatoria n° 256/2002 l'altezza della finestra è m 2,45, la sua mancata rappresentazione grafica si può ritenere una mera dimenticanza.

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CC 135/2000 - CP 135/2003, l'immobile ricade in zona B3 - Subsistema R3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nelle N.T.A. all'art. 4.3.2.1 la zona è definita: "Le zone B corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato molto tempo fa, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, ma non ancora edificate od adeguatamente attrezzate." All'art. 4.3.2.2 elenca gli interventi consentiti: "Nelle zone B sono previsti interventi gli interventi specificatamente previsti dai Progetti Norma e gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, [ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di nuova edificazione, secondo gli indici di tab 2.] Ai sensi della Legge 457 del 05.08.1978 le zone B sono considerate zone di recupero." All'art. 4.2.1.3 il subsistema specifico della zona è definito: "Il sistema della residenza si articola nei seguenti sub-sistemi individuati sulle Tavv. 'Usi del suolo e modalità di intervento': [OMISSIS] - Subsistema R3: città in aggiunta." normato dall'art. 4.2.1.6 con indicazioni agli artt. da 2.2.3.1 a 2.2.3.6 e agli artt. 2.3.3.4 - 3.3.2.6 e 3.3.2.8 . L'area è gravata dal vincolo di ZPS - Zone di Protezione Speciale - DGR n. 1709 del 30/06/1997

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia: Nessuna difformità.

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: l'appartamento è rappresentato diviso in due unità immobiliari su altrettante planimetrie catastali e nella planimetria del piano primo è indicata una cucina e un ingresso non presenti nella realtà

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previo perfezionamento della condizione urbanistica occorre la presentazione di nuova planimetria aggiornata.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: 800,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Criticità: **bassa**

8.3. Conformità urbanistica:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto all'ultimo progetto edilizio al piano terra non è presente l'antibagno previsto e non sono state effettuate le opere di modifica delle superfici permeabili sullo scoperto; nell'ingresso al piano terra è presente un piccolo ripostiglio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura di comunicazione di inizio lavori di attività libera in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- C.I.L. in sanatoria: 1.500,00 Euro

Criticità: **media**

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: *Nessuna difformità*

8.5. Altre conformità:

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'attuale subalterno 33 nasce dalla fusione/variazione dei sub 7 - 9 - 32 (ex 25) e 26. Mentre per i sub 7 - 9 e 26 si è riscontrata la corretta provenienza giuridica data dall'atto Notaio De Martino Rep. 101060/24627 del 26/09/2005, per il sub 32 (già sub 25 con destinazione B.C.N.C.) non si è riscontrata la provenienza giuridica; infatti, la proprietà sul sub 25, da cui poi è derivato il sub 32 inglobato nell'attuale sub 33, viene esclusa dalla vendita, al soggetto esecutato, nel suddetto atto Notaio De Martino Rep. 101060/24627 del 26/09/2005, e ceduto a terzi unitamente ai sub 10 - 12 - 17 - 18 e ad oggi mai risultato oggetto di successivi passaggi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino delle superfici scoperte con restituzione alla effettiva proprietà del frustolo già identificato con la particella sub 25 oppure con atto notarile di acquisto della proprietà del prefato frustolo previo accordo con l'attuale proprietario giuridico

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

Criticità: **alta**.

Le spese per la regolarizzazione della difformità sono calcolate nella percentuale di riduzione applicata a garanzia di vizi

BENI IN PESARO VIA AMEDEO AVOGADRO 31 - 33, QUARTIERE MONTEGRANARO
APPARTAMENTO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 (*** DATO OSCURATO ***) di **appartamento**, della superficie

commerciale di **176,28** Mq.

Il bene oggetto di stima è costituito da una porzione di fabbricato e precisamente da appartamento posto in una palazzina residenziale sita in Pesaro, Via Amedeo Avogadro, dove trovano posto n° 6 unità immobiliari catastralmente destinate ad abitazione oltre ad unità immobiliari destinate ad accessori.

La palazzina è composta da due blocchi affiancati di quattro piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo) oltre ad una porzione di piano interrato (piano sottostrada); il piano terra, che per l'andamento del terreno è posto su diverse quote, comprende locali garage/ripostigli e abitazioni; i piani primo, secondo e terzo, anche questi posti su livelli sfalsati, comprendono abitazioni e superfici a servizio delle abitazioni; il piano sottostrada comprende garage e ripostigli.

L'edificio è posto su scoperto di pertinenza posto ad angolo tra Via Amedeo Avogadro e Via Antonio Mazzoli. Lo scoperto è dotato di diversi accessi, pedonali e carrabili, su entrambe le vie; infatti lo scoperto è destinato a percorsi carrabili pavimentati, percorsi pedonali e porzioni a giardino, in parte di pertinenza esclusiva di diverse unità immobiliari e in parte di uso comune.

La palazzina è dotata di diversi ingressi in quanto, oltre all'ingresso principale che immette al vano scala condominiale, le unità immobiliari poste al piano terra hanno ingressi indipendenti.

La costruzione dell'immobile è avvenuta nel periodo 1969/1971 e si sono succeduti diversi interventi nel corso degli anni, elencati al seguente punto 7.1. per quelli attinenti il bene oggetto di valutazione.

Il fabbricato è collegato alle reti di servizio pubbliche del gas metano, dell'acquedotto, della fognatura e dell'energia elettrica.

Le vie A. Avogadro e A. Mazzoli sulle quali si aprono gli accessi del fabbricato sono strade di quartiere con traffico moderato.

L'appartamento oggetto di stima è disposto su due piani (piani terra e primo) ed ha ingresso indipendente al piano terra con accesso diretto da Via Avogadro sullo scoperto esclusivo. Ha un'altezza interna di mt. 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 2101 sub. 9 (catasto fabbricati), scheda PS0011947 del 06/02/2006, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA AMEDEO AVOGADRO N. 31, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 03/09/2010 n. 13601.1/2010 in atti dal 03/09/2010 (protocollo n . PS0128109) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
- foglio 47 particella 2101 sub. 33 (catasto fabbricati), scheda PS0011947 del 06/02/2006, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIA AMEDEO AVOGADRO N. 33, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 03/09/2010 n. 13615.1/2010 in atti dal 03/09/2010 (protocollo n . PS0128109) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

Coerenze: Via A. Avogadro, proprietà di terzi (distinta catastralmente al F° 47 particella 1845), scoperti di terzi (distinti catastralmente al F° 47 particella 2101 sub. 35 e 36), appartamento al P. T (distinto catastralmente al F° 47 particella 2101 sub. 6), garage con scoperto al P. T e appartamento al P. 1 (distinti catastralmente al F° 47 particella 2101 sub. 40), Via A. Mazzoli, scoperto di terzi (distinto catastralmente al F° 47 particella 2101 sub. 31), parti comuni: vano scala - ingresso (distinte catastralmente al F° 47 particella 2101 sub. 22), appartamento P. 2° (distinto catastralmente al F° 47 particella 2101 sub. 37), autorimesse e magazzini al P. S1 (distinti catastralmente al F° 47 particella 2101 sub. 12, 17, 18, 19 e 38).

Nell'elaborato planimetrico l'ingresso alla palazzina su Via A. Avogadro (passaggio sub 22) è indicato al piano primo, anche se in realtà si trova al piano terra.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel periodo 1969/1971.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi	- asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Collegamenti	- ferrovia distante 3,4 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- porto distante 4,7 Km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- autostrada distante 10,1 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- aeroporto distante 15,4 Km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Descrizione dettagliata:

Il bene oggetto di stima è sito in Pesaro (PU), Via Amedeo Avogadro n° 31 - 33 e consiste in un appartamento posto su due piani (piani terra e primo) di palazzina residenziale, con porzione accessoria al piano terra dotato di relativo scoperto descritta al successivo punto B.

Catastalmente l'appartamento è rappresentato in due unità immobiliari collegate da scala interna esclusiva ma per la sua conformazione, viste anche le relative pratiche edilizie esposte al punto 7, allo stato di fatto i due subalterni costituiscono una sola unità.

Attualmente si accede all'appartamento attraverso ingresso al piano terra sullo scoperto esclusivo, al numero civico 33 di Via Avogadro, dato che l'ingresso al piano primo attraverso il vano scala comune dal numero civico 31, indicato sulle planimetrie catastali e sui progetti, è stato tamponato.

L'appartamento si compone di:

- zona giorno al piano terra con ingresso, dove parte la scala interna esclusiva di collegamento con la porzione al piano primo, soggiorno/tinello con angolo cottura ed un bagno;

- zona notte al piano primo in disimpegno con arrivo della scala dal piano sottostante, corridoio/disimpegno, ripostiglio già ingresso dalla scala condominiale, tre camere e due bagni.

L'appartamento è dotato di scoperto esclusivo al piano terra e due balconi al piano primo.

Esso sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto, comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale, misurata alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento) di circa **mq 156,30** con altezza interna dei locali di mt. 3,00.

Al piano terra:

la zona giorno è pavimentata con piastrelle in ceramica nella zona tinello e angolo/cottura e con parquet nella zona ingresso e bagno compreso. L'angolo cottura è rivestito in mosaico. Il bagno è parzialmente rivestito in ceramica ed è dotato di lavabo, bidet e vaso.

In tutto il piano terra sono installati radiatori in acciaio alimentati dalla caldaia autonoma a gas metano installata sul retro.

Al piano primo:

tutti i locali, ad esclusione di uno dei due bagni, sono rivestite con parquet. Il bagno pavimentato in parquet ha accesso diretto da una delle camere; è parzialmente rivestito con tessere di mosaico ed è dotato di lavabo, bidet, vaso, doccia e vasca. Il secondo bagno è pavimentato con piastrelle in graniglia di vetro e rivestito parzialmente con tessere di mosaico, è dotato di lavabo, bidet, vaso e doccia. Nel piano sono installati alcuni radiatori originari in ghisa e alcuni in acciaio nuovi, tutti alimentati dalla medesima caldaia che serve il piano terra. Come esposto al punto 7, rispetto agli elaborati catastali e di progetto non è presente la cucina al piano primo e il relativo vano costituisce invece il disimpegno con arrivo della scala dal piano sottostante. Sono presenti due balconi, uno sul fronte di circa **mq 13,90** e uno sul retro di **mq 7,70** circa; quest'ultimo, come esposto anche al punto 7, pur essendo rappresentato sulla planimetria catastale non risulta dall'ultimo elaborato di progetto.

In tutto l'appartamento gli infissi interni sono in legno, di diversa foggia. Gli infissi esterni sono in legno douglas dotati di vetrocamera. Il portoncino d'ingresso al piano terra è blindato.

I sistemi oscuranti sono costituiti da avvolgibili in PVC rinforzati e solo la portafinestra della cucina al piano terra non ha sistema oscurante ma solo un'inferriata di protezione ad un'anta.

L'appartamento è dotato di impianto centralizzato di aspirapolvere.

L'appartamento è dotato di impianto di videocitofono, con terminali in entrambi i piani.

Nell'appartamento è presente un impianto di climatizzazione con unità esterne e split interni sui due piani, al momento del sopralluogo non funzionanti.

L'impianto elettrico è a norma.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Lo scoperto al piano terra ha superficie di circa **mq 145,80** (desunta da elaborati catastali e di progetto) è contiguo a entrambi i due lati liberi dell'abitazione ed è in parte pavimentato con piastrelle antigelive e in parte destinato a giardino; è accessibile sia dall'ingresso su Via Avogadro, che tramite la portafinestra della cucina al piano terra.

- delle strutture:

<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali</i> : costruite in struttura mista in muratura e pilastri in c.a.	nella media	☆☆☆☆☆
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio	nella media	☆☆☆☆☆
<i>scale interne</i> : a rampa elicoidale realizzate in soletta in cemento armato	nella media	☆☆☆☆☆
<i>copertura</i> : a falde costruita in latero-cemento	nella media	☆☆☆☆☆
<i>balconi</i> : costruiti in latero-cemento	nella media	☆☆☆☆☆

- degli impianti:

<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in acciaio e ghisa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano di rete. caldaia autonoma per riscaldamento e fornitura acqua calda - cucina per cottura cibi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> unità esterne motocondensanti con diffusori in split a parete	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> video-citofono	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>antifurto:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>antenna collettiva:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- delle componenti edilizie:		
<i>scale:</i> interna con rivestimento in materiale lapideo. ringhiera in ferro a disegno semplice	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno piano terra realizzato in piastrelle ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni piano primo realizzato in mosaico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in mosaico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet e ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno, di diversa foggia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante a battente realizzati in legno douglas con vetrocamera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc rinforzate	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> blindato con anta doppia a battente realizzato in acciaio e rivestimento in laminato , gli accessori presenti sono: spioncino ottico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ceramica antigeliva	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
appartamento	156,30	x 100 %	= 156,30
balconi	21,60	x 25 %	= 5,40
scoperto	145,80	x 10 %	= 14,58
Totale:	323,70		176,28

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Sviluppo valutazione:

Gli elementi presi per la base della valutazione dei beni oggetto della presente perizia sono:

- la superficie commerciale, data dalla somma delle superfici lorde desunte da planimetrie catastali e di progetto (computando per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni e nella misura del 50 per cento i muri in comunione su ciascun piano fuori terra o entro terra) regolate mediante rapporti mercantili;
- il valore unitario attribuibile al mq. in relazione a beni simili nuovi compravenduti in zona.

Sulla scorta della personale esperienza professionale e da indagini eseguite, si ritiene che il valore unitario medio di mercato per compravendite in zona di immobili liberi con caratteristiche simili o analoghe a quelle del fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di stima, riferito alla superficie commerciale, in via prudenziale si attesti mediamente in circa € 2.800,00 al metro quadrato per edifici residenziali nuovi o integralmente ristrutturati.

Tenuto conto che la realizzazione del fabbricato risale al periodo 1969/1971 e nell'anno 2002 sono stati effettuati lavori di ristrutturazione limitati all'unità residenziale oggetto di valutazione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerati buoni lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento con discreto livello tecnologico degli impianti, si applicheranno i seguenti coefficienti di differenziazione:

- vetustà fisica: si considerano l'epoca di realizzazione della struttura del fabbricato, la qualità e le condizioni di manutenzione – coeff. 0,74;
- livello di piano: l'abitazione si trova al piano terra e primo del fabbricato – coeff. 1,00;
- esposizione: l'appartamento si espone su strada locale a servizio dei residenti – coeff. 0,98;
- orientamento: l'appartamento è libero su tre lati esposti a N-N/E e S-S/E – coeff. 0,96.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: $176,28 \times 2.800,00 = \mathbf{493.584,00}$

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
vetustà	-128331,84
esposizione	-9871,68
livello di piano	0
orientamento	-19743,36

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € 335.637,12
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 335.637,12

BENI IN PESARO VIA AMEDEO AVOGADRO 31 - 33, QUARTIERE MONTEGRANARO
BOX DOPPIO
di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 (*** DATO OSCURATO ***) di **box doppio**, della superficie commerciale di **31,10** Mq.

Il bene è parte dell'unità immobiliare residenziale sita in Comune di Pesaro, Via Avogadro, già descritta al precedente punto A, a cui si rimanda la visione per le caratteristiche generali.

Il bene costituisce complemento dell'appartamento descritto al precedente punto A e consiste in una porzione accessoria al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 3,40.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 2101 sub. 9 (catasto fabbricati), scheda PS0011947 del 06/02/2006, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3.
il bene è compreso nella medesima unità immobiliare dell'appartamento descritto al punto A, al quale si rimanda per la visione completa dei dati catastali.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi	- asilo nido	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- scuola media superiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- cinema	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- farmacie	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- supermercato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- verde attrezzato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- centro sportivo	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- spazi verde	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- palestra	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- campo da calcio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- ospedale	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
Collegamenti	- ferrovia distante 3,4 Km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- porto distante 4,7 Km	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- autobus distante 400 m	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- autostrada distante 10,1 Km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

- aeroporto distante 15,4 Km

mediocre



Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:

nella media



- esposizione:

nella media



- luminosità:

nella media



- impianti tecnici:

nella media



- stato di manutenzione generale:

nella media



- servizi:

nella media



Descrizione dettagliata:

Il bene oggetto di stima è sito in Pesaro (PU), Via Amedeo Avogadro angolo Via Antonio Mazzoli e consiste in una porzione accessoria posta al piano terra destinata a garage/ripostiglio, dotata di relativo scoperto, con accesso su Via A. Mazzoli, indipendente rispetto al corpo descritto al punto A di cui è accessorio.

Catastalmente il garage/ripostiglio è rappresentato in una delle due unità immobiliari che compongono l'appartamento e precisamente nella planimetria del F° 47 particella 2101 (già 1531) sub 9.

L'accesso al bene dal Via A. Mazzoli è diretto tramite passaggio sullo scoperto esclusivo.

Il garage/ripostiglio si compone di due vani comunicanti; il vano più piccolo, ricavato in un sottoscala e posto a quota leggermente inferiore, non è un bagno ma un ripostiglio senza sanitari, contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale e sul condono edilizio.

La superficie esterna lorda (desunta da elaborati catastali e di progetto, comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità, e misurata alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento) del vano più grande è di circa **mq 50,45** con altezza interna di mt. 3,40 al controsoffitto; la superficie esterna lorda (desunta da elaborati catastali e di progetto, comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità, e misurata alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento) del vano più piccolo è di circa **mq 4,70** nella porzione con altezza interna superiore a mt. 1,50 ed è di circa **mq 2,00** nella porzione con altezza interna inferiore a mt. 1,50.

I locali sono pavimentati in ceramica. Due pareti dell'angolo di fondo del locale più grande sono parzialmente rivestite in ceramica e attrezzate con attacchi per lavatrice, lavatoio e boiler per produzione di acqua calda.

L'ingresso al locale è protetto da porta carrabile basculante metallica motorizzata fornita di passo d'uomo e soprastante vetrata.

L'impianto elettrico è a norma.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il controsoffitto non è tinteggiato.

Lo scoperto esclusivo sul fronte attraverso il quale avviene l'accesso da Via A. Mazzoli, ha superficie di circa **mq 31,25** (desunta da elaborati catastali e di progetto); è totalmente pavimentato e recintato su tutti e tre i lati liberi con cordolo e sovrastante ringhiera metallica. L'apertura, carrabile, su Via A. Mazzoli è protetta con cancello metallico.

- delle strutture:

travi: costruite in cemento armato

nella media



strutture verticali: costruite in struttura mista in muratura e pilastri in c.a.

nella media



solai: solaio misto in cemento armato/laterizio

nella media



copertura: a falde costruita in latero-cemento

nella media



- degli impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da

nella media



rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- delle componenti edilizie:		
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura manuale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : porta carrabile basculante realizzato in ferro , gli accessori presenti sono: passo d'uomo. l'apertura è motorizzata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in cartongesso. il controsoffitto non è tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
garage/ripostiglio con altezza > mt. 1,50	55,15	x	50 %	=	27,58
ripostiglio con altezza < mt. 1,50	2,00	x	15 %	=	0,30
scoperto	31,25	x	3 %	=	0,94
Totale:	88,40				28,81

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Sviluppo valutazione:

Gli elementi presi per la base della valutazione dei beni oggetto della presente perizia sono:

- la superficie commerciale, data dalla somma delle superfici lorde desunte da planimetrie catastali e di progetto (computando per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni e nella misura del 50 per cento i muri in comunione su ciascun piano fuori terra o entro terra) regolate mediante rapporti mercantili;
- il valore unitario attribuibile al mq. in relazione a beni simili nuovi compravenduti in zona.

Sulla scorta della personale esperienza professionale e da indagini eseguite, si ritiene che il valore unitario medio di mercato per compravendite in zona di immobili liberi con caratteristiche simili o analoghe a quelle del fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di stima, riferito alla superficie

commerciale, in via prudenziale si attesti mediamente in circa € 2.800,00 al metro quadrato per edifici residenziali nuovi o integralmente ristrutturati.

Tenuto conto che la realizzazione del fabbricato risale al periodo 1969/1971, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerati buoni lo stato generale di conservazione e manutenzione si applicheranno i seguenti coefficienti di differenziazione:

- vetustà fisica: si considerano l'epoca di realizzazione della struttura del fabbricato, la qualità e le condizioni di manutenzione – coeff. 0,74.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 28,81 x 2.800,00 = **80.675,00**

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
vetustà	-20975,5

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **59.699,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **59.699,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il criterio di stima utilizzato si rimanda ai capitoli dello sviluppo valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pesaro, ed inoltre: Osservatorio del Mercato Immobiliare e testi e pubblicazioni specialistiche (“Consulente Immobiliare” ed. Il Sole 24 Ore, “Manuale di estimo immobiliare” ed. Il Sole 24 Ore, “Codice delle Valutazioni Immobiliari” ed. Tecnoborsa

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	176,28	0,00	335.637,12	335.637,12
B	box doppio	28,81	0,00	59.699,50	59.699,50

- Ulteriori decurtazioni ed adeguamenti del valore del lotto:

descrizione	importo
Pagamento dell'oblazione per il perfezionamento della Pratica Edilizia n° 1548/2002	-8.000,00
	8000

-Riduzione del 4% per lo stato di occupazione: € **15.813,46**

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **2.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **369.223,16**

Valore di Vendita Giudiziarria (FJV):

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ **55.383,47**

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0,00
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.100,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	312.739,68
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€	315.039,68

PROCEDURA N. R.G.E. 106/2013 Pesaro

LOTTO 2

BENI IN PESARO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Pesaro Via Del Novecento 63, quartiere Celletta di Santa Veneranda:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 (*** DATO OSCURATO ***) di **ufficio**, della superficie commerciale di **62,65** Mq.

Il bene oggetto di stima è costituito da porzione di fabbricato e precisamente da ufficio posto in un edificio a destinazione terziario sito in Pesaro, Via Del Novecento.

L'edificio si compone di due piani fuori terra (terra e primo) e di una porzione di piano interrato (piano primo sottostrada); il piano terra comprende n° 4 unità immobiliari catastalmente destinate a negozio, n° 1 unità destinata a supermercato e n° 1 unità destinata a agenzia bancaria, oltre al vano scala con ascensore per l'accesso al piano primo; il piano primo comprende n° 5 unità immobiliari catastalmente destinate a uffici, oltre a vano scala e passaggio comune su ballatoio/loggia; il piano interrato comprende posti auto e vani tecnici, oltre a corsia comune di manovra dei mezzi .

L'edificio è posto su scoperto destinato a percorsi carrabili asfaltati e parcheggi di uso comune, percorsi pedonali pavimentati e verde comune nonché parte di pertinenza esclusiva di unità immobiliare.

Il fabbricato è dotato dei relativi ingressi indipendenti per le unità immobiliari poste al piano terra e di un ingresso comune al vano scala, protetto con cancellate in ferro, per le unità del piano primo.

La costruzione dell'immobile è avvenuta nel periodo 2001/2004 e, specificatamente per l'unità immobiliare oggetto di valutazione è stato effettuato un intervento di completamento della stessa nell'anno 2006 per la realizzazione delle tramezzature interne e delle opere di finitura.

Il fabbricato è collegato alle reti di servizio pubbliche del gas metano, dell'acquedotto, della fognatura e dell'energia elettrica.

Via Del Novecento è una strada di quartiere con traffico moderato.

L'unità oggetto di stima, destinata a ufficio, è posta al piano primo, ha l'ingresso dal passaggio comune su ballatoio/loggia sul medesimo piano ed ha l'entrata al piano terra da Via Del Novecento mediante il vano scala con ascensore comuni. Ha un'altezza interna di 2,80 al controsoffitto.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 2871 sub. 12 (catasto fabbricati), scheda PS0238092 del 26/07/2007, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 1.156,86 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL NOVECENTO n. SN, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2008 n. 9053.1/2008 in atti dal 26/07/2008 (protocollo n. PS0122612) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Coerenze: ufficio P. 1° (distinto catastalmente al F° 46 particella 2871 sub. 11), passaggio comune P 1° (distinto catastalmente al F° 46 particella 2871 sub. 39), ufficio P. 1° (distinto catastalmente al F° 46 particella 2871 sub. 45), negozio P. T (distinto catastalmente al F° 46 particella 2871 sub. 44), salvo altri.

Parti comuni: B.C.N.C. passaggio al P. 1° (distinto catastalmente al F° 46 particella 2871 sub. 39), B.C.N.C. vano scala, ascensore, locale contatori Enel e Telecom e scannafosso al P. S1 (distinto catastalmente al F° 46 particella 2871 sub. 43), B.C.N.C. vano contatori acqua e gas al P. T (distinto catastalmente al F° 46 particella 2871 sub. 40), B.C.N.C. passaggio e parcheggi privati di uso pubblico (distinto catastalmente al F° 46 particella 2871 sub. 4)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel periodo 2001/2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 62,65
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 112.687,81
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.519,03
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 102.819,03
- Data della valutazione:	09/02/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietaria avendolo adibito a sede della ditta secondo quanto dichiarato alla C.C.I.A.A. di Pesaro-Urbino come rilevabile dalla visura camerale. Occorre però precisare che da ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Pesaro è emerso un contratto di locazione ad uso non abitativo tipo 6+6 a favore della ditta *** DATO OSCURATO *** , stipulato il 05/11/2009, con scadenza 04/11/2021, registrato a Pesaro il 25/11/2009 ai nn. 5392/2009 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di Euro 24.000,00 annuali.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 22/06/2006 a firma di Notaio Enrico Marchionni ai nn. Rep. 564297 di repertorio, trascritta il 28/06/2006 a Pesaro ai nn. Reg. Gen. 10821 - Reg. Part. 2957, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo capitale € 92.000,00 - Importo Ipoteca € 184.000,00. Durata: 10 anni.
All'iscrizione è correlata la successiva annotazione n° 1252 del 13/07/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) non riguardante l'immobile oggetto della corrente esecuzione
- TRASCRIZIONE di ATTO, stipulata il 05/05/2009 a firma di Notaio Enrico Marchionni ai nn. Rep. 571562/21265 di repertorio, trascritta il 18/05/2009 a Pesaro ai nn. Reg. Gen. 6381 - Reg. Part. 3491, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita.
All'iscrizione è correlata la successiva annotazione n° 1573 del 03/11/2014 (INEFFICACIA PARZIALE)
- ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 26/03/2012 a firma di Notaio Enrico Marchionni ai nn. Rep. 577651/24009 di repertorio, trascritta il

28/03/2012 a Pesaro ai nn. Reg. Gen. 3099 - Reg Part. 548, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo capitale € 75.000,00 - Importo Ipoteca € 150.000,00. Durata: 15 anni
All'iscrizione è correlata la successiva annotazione n° 1253 del 13/07/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) non riguardante l'immobile oggetto della corrente esecuzione

- TRASCRIZIONE di ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO, stipulata il 25/09/2013 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pesaro ai nn. Rep. 2353 di repertorio, trascritta il 28/10/2013 a Pesaro ai nn. Reg. Gen. 10826 - Reg. Part. 6794, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili
- TRASCRIZIONE di DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 09/05/2014 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. Rep. 4907/2014 di repertorio, trascritta il 21/05/2014 a Pesaro ai nn. Reg. Gen. 4798 - Reg Part. 3289, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione.

Trattasi di trascrizione di ricorso promosso presso il Tribunale di Pesaro al fine di dichiarare inefficace e inopponibile all'attrice l'atto Notaio Enrico Marchionni del 05/05/2009 Rep. 571562/21265 trascritto a Pesaro il 18/05/2009 Reg. Gen. 6381 Reg. Part. 3491

- TRASCRIZIONE di ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 30/09/2014 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. Rep. 1368/2014 di repertorio, trascritta il 03/11/2014 a Pesaro ai nn. Reg. Gen. 10069 - Reg Part. 1573, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Annotazione a trascrizione - inefficacia parziale.

Trattasi di trascrizione di Ordinanza del Tribunale di Pesaro in accoglimento al ricorso dell'attrice, trascritto il 21/05/2014 Reg. Gen. 4798 Reg. Part. 3289, dichiarante l'inefficacia ex art. 2901 C.C. dell'atto Notaio Enrico Marchionni del 05/05/2009 Rep. 571562/21265 trascritto a Pesaro il 18/05/2009 Reg. Gen. 6381 Reg. Part. 3491

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 660,00
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 6.531,86
- Millesimi condominiali:	39,171

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- *** DATO OSCURATO *** dal 05/05/2009 in forza di atto di compravendita stipulato il

05/05/2009 a firma di Notaio Enrico Marchionni Rep. 571562/21265 trascritto il 18/05/2009 a Pesaro ai nn. Reg. Gen. 6381 e Reg. Part. 3491 per l'ufficio distinto con il F° 46 particella 2871 sub 12.

6.2. Precedenti proprietari:

- *** DATO OSCURATO *** fino al 05/05/2009 dal 22/06/2006 in forza di atto di compravendita stipulato il 22/06/2006 a firma di Notaio Enrico Marchionni Rep. 564296/18591 trascritto il 28/06/2006 a Pesaro ai nn. Reg. Gen. 10820 e Reg. Part. 5550 per l'ufficio distinto con il F° 46 particella 2871 sub 12.
- *** DATO OSCURATO *** fino al 22/06/2006 dal 13/12/2002 in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata il 13/12/2002 a firma di Notaio Cesare Licini Rep. 24514 trascritta il 18/12/2002 a Pesaro ai nn. Reg. Gen. 15144 e Reg. Part. 9385 per l'intero immobile in corso di definizione a destinazione terziario in cui ha sede l'ufficio oggetto di valutazione.
- *** DATO OSCURATO *** fino al 13/12/2002.

Con tipo mappale del 13/09/2002 n° 3863/2002 prot.78104, si è creato il lotto di sedime del complesso immobiliare in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto di valutazione: il lotto costituito è tuttora individuato al Catasto Terreni al F° 46 particella 2871 di mq 3.382 per variazione della particella 2830 di pari superficie derivante dalla fusione delle particelle 2426 – 2816 – 2817 – 2818 – 2819 – 2820 – 2821 – 2822 – 2823 – 2824 – 2825 – 2827 – 2829 – 2830 (con tabella di variazione del 13/09/2002) i cui passaggi di proprietà vengono di seguito indicati:

Particelle 2816 – 2817 – 2818 (tutte derivanti dalla particella 2420 RELITTO STRADALE)
Particelle 2819 – 2820 (ex 2429 – ex 1220)
Particelle 2821 – 2822 (ex 2431 – ex 1221)
Particella 2426 (ENTE URBANO)

- *** DATO OSCURATO *** anteriormente al ventennio fino al 28/02/2000.
- *** DATO OSCURATO *** dal 28/02/2000 al 13/09/2002 (tabella di variazione) in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata il 28/02/2000 a firma di Notaio Cesare Licini Rep. 20778 trascritta il 03/03/2000 a Pesaro ai nn. Reg. Gen. 3016 e Reg. Part. 2014.

Particelle 2823 – 2824 – 2825 (tutte derivanti dalla particella 2485)

- *** DATO OSCURATO *** anteriormente al ventennio fino al 21/05/1996.
- *** DATO OSCURATO *** dal 21/05/1996 al 28/02/2000 in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata il 21/05/1996 a firma di Notaio Cesare Licini Rep. 120231 trascritta il 19/06/1996 a Pesaro ai nn. Reg. Gen. 5511 e Reg. Part. 3609.
- *** DATO OSCURATO *** dal 28/02/2000 al 13/09/2002 (tabella di variazione) in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata il 28/02/2000 a firma di Notaio Cesare Licini Rep. 20778 trascritta il 03/03/2000 a Pesaro ai nn. Reg. Gen. 3016 e Reg. Part. 2014.

Particella 2827 (ex 2484 – ex 2258 – ex 2290)

- *** DATO OSCURATO *** anteriormente al ventennio fino al 30/03/2001.
- *** DATO OSCURATO *** dal 30/03/2001 al 30/03/2001 in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata il 30/03/2001 a firma di Notaio Luisa Rossi Rep. 9294 trascritta il

20/04/2001 a Pesaro ai nn. Reg. Gen. 4399 e Reg. Part. 2780.

- *** DATO OSCURATO *** dal 30/03/2001 al 13/09/2002 (tabella di variazione) in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata il 30/03/2001 a firma di Notaio Luisa Rossi Rep. 9294 trascritta il 20/04/2001 a Pesaro ai nn. Reg. Gen. 4399 e Reg. Part. 2780.

Particella 2829 (ex 2428 – ex 1220)

Particella 2830 (RELITTO STRADALE)

- *** DATO OSCURATO *** anteriormente al ventennio fino al 30/03/2001.
- *** DATO OSCURATO *** dal 30/03/2001 al 13/09/2002 (tabella di variazione) in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata il 30/03/2001 a firma di Notaio Luisa Rossi Rep. 9294 trascritta il 20/04/2001 a Pesaro ai nn. Reg. Gen. 4399 e Reg. Part. 2780.

Il 13/09/2002, con tabella di variazione e tipo mappale n° 3863/2002, tutte le particelle elencate vengono fuse nella particella 2830 poi soppressa e variata in particella 2871 (E.U.) per il passaggio al Catasto Fabbricati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- D.I.A. N. **1046/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento nonché variante dei lavori di Nuova Costruzione di un edificio terziario consistenti nella realizzazione delle tramezzature ed opere di finitura nella Unità Immobiliare sita al primo piano interno C destinata a ufficio, presentata il 15/09/2006 con il n. 564/2000 di protocollo, rilasciata il 27/09/2006 con il n. 1046/2006 di protocollo.
L'istanza di agibilità è stata presentata in data 03/08/2007. Non è stato rilasciato il certificato per carenza di alcuni documenti a corredo della pratica, però mai richiesti dall'Amministrazione Comunale ad integrazione. Si può ritenere, quindi, che l'agibilità si sia formata per silenzio assenso, tuttavia per il rilascio del certificato formale occorrerebbe l'integrazione dei documenti mancanti a completamento della pratica.
- Concessione edilizia N. **283/2001** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un edificio con destinazione terziario nel lotto A2 del comparto "Celletta di Santa Veneranda" in Via Del Novecento, presentata il 18/04/2000 con il n. 564/2000 di protocollo, rilasciata il 02/08/2001 con il n. 283/2001 di protocollo.
Trattasi della Concessione per la costruzione del complesso terziario

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CC 135/2000 - CP 135/2003, l'immobile ricade in zona B - Subsistema L4 - Tipologia d'Intervento Ri. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nelle N.T.A. all'art. 4.3.2.1 la zona è definita: "Le zone B corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato molto tempo fa, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, ma non ancora edificate od adeguatamente attrezzate." All'art. 4.3.2.2 elenca gli interventi consentiti: "Nelle zone B sono previsti interventi gli interventi specificatamente previsti dai Progetti Norma e gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, [ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di nuova edificazione, secondo gli indici di tab 2.] Ai sensi della Legge 457 del 05.08.1978 le zone B sono considerate zone di recupero." All'art. 4.2.4.3 il subsistema specifico della zona è definito: "Il sistema dei luoghi centrali si articola

nei seguenti sub-sistemi individuati sulle Tavv. "usi del suolo e modalità di intervento": [OMISSIS] - Sub-sistema L4: luoghi centrali della residenza" normato dall'art. 4.2.4.7. Per il fabbricato in esame la tipologia di massimo intervento previsto è la Ristrutturazione così come regolamentata all'art. 3.3.2.6 lettera A)

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia: *Nessuna difformità.*

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nella rappresentazione delle tramezzature interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previo perfezionamento della condizione urbanistica occorre la presentazione di nuova planimetria aggiornata.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: 800,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Criticità: **bassa**

8.3. Conformità urbanistica:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto all'ultimo progetto edilizio sussiste una diversa disposizione delle pareti di bagno e antibagno oltre all'installazione di una parete divisoria a moduli prefabbricati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura di comunicazione di inizio lavori di attività libera in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- C.I.L. in sanatoria: 1.500,00 Euro

Criticità: **bassa**

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: *Nessuna difformità*

BENI IN PESARO VIA DEL NOVECENTO 63, QUARTIERE CELLETTA DI SANTA
VENERANDA
UFFICIO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 (*** DATO OSCURATO ***) di **ufficio**, della superficie commerciale di **62,65** Mq.

Il bene oggetto di stima è costituito da porzione di fabbricato e precisamente da ufficio posto in un edificio a destinazione terziario sito in Pesaro, Via Del Novecento.

L'edificio si compone di due piani fuori terra (terra e primo) e di una porzione di piano interrato (piano primo sottostrada); il piano terra comprende n° 4 unità immobiliari catastalmente destinate a negozio, n° 1 unità destinata a supermercato e n° 1 unità destinata a agenzia bancaria, oltre al vano scala con ascensore per l'accesso al piano primo; il piano primo comprende n° 5 unità immobiliari catastalmente destinate a uffici, oltre a vano scala e passaggio comune su ballatoio/loggia; il piano interrato comprende posti auto e vani tecnici, oltre a corsia comune di manovra dei mezzi .

L'edificio è posto su scoperto destinato a percorsi carrabili asfaltati e parcheggi di uso comune, percorsi pedonali pavimentati e verde comune nonché parte di pertinenza esclusiva di unità immobiliare.

Il fabbricato è dotato dei relativi ingressi indipendenti per le unità immobiliari poste al piano terra e di un ingresso comune al vano scala, protetto con cancellate in ferro, per le unità del piano primo.

La costruzione dell'immobile è avvenuta nel periodo 2001/2004 e, specificatamente per l'unità immobiliare oggetto di valutazione è stato effettuato un intervento di completamento della stessa nell'anno 2006 per la realizzazione delle tramezzature interne e delle opere di finitura.

Il fabbricato è collegato alle reti di servizio pubbliche del gas metano, dell'acquedotto, della fognatura e dell'energia elettrica.

Via Del Novecento è una strada di quartiere con traffico moderato.

L'unità oggetto di stima, destinata a ufficio, è posta al piano primo, ha l'ingresso dal passaggio comune su ballatoio/loggia sul medesimo piano ed ha l'entrata al piano terra da Via Del Novecento mediante il vano scala con ascensore comuni. Ha un'altezza interna di 2,80 al controsoffitto.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 2871 sub. 12 (catasto fabbricati), scheda PS0238092 del 26/07/2007, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 1.156,86 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL NOVECENTO n. SN, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2008 n. 9053.1/2008 in atti dal 26/07/2008 (protocollo n. PS0122612) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Coerenze: ufficio P. 1° (distinto catastalmente al F° 46 particella 2871 sub. 11), passaggio comune P 1° (distinto catastalmente al F° 46 particella 2871 sub. 39), ufficio P. 1° (distinto catastalmente al F° 46 particella 2871 sub. 45), negozio P. T (distinto catastalmente al F° 46 particella 2871 sub. 44), salvo altri.

Parti comuni: B.C.N.C. passaggio al P. 1° (distinto catastalmente al F° 46 particella 2871 sub. 39), B.C.N.C. vano scala, ascensore, locale contatori Enel e Telecom e scannafosso al P. S1 (distinto catastalmente al F° 46 particella 2871 sub. 43), B.C.N.C. vano contatori acqua e gas al P. T (distinto catastalmente al F° 46 particella 2871 sub. 40), B.C.N.C. passaggio e parcheggi privati di uso pubblico (distinto catastalmente al F° 46 particella 2871 sub. 4)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel periodo 2001/2004.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi	- centro commerciale	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- farmacie	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- negozi al dettaglio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- verde attrezzato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- campo da calcio	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- palestra	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- scuola media superiore	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
Collegamenti	- autostrada distante 8,5 Km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- ferrovia distante 3,2 Km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- porto distante 4,5 Km	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- autobus distante 500 m	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- aeroporto distante 16,8 Km	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆

media

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆
- esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆
- luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆
- panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆
- servizi:	nella media	☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

Il bene oggetto di stima è sito in Pesaro (PU), Via Del Novecento n° 63 e consiste in un ufficio posto al piano primo di edificio destinato a terziario.

All'ufficio si accede attraverso ingresso al piano terra su scoperto comune, che introduce al vano scala con ascensore comuni fino al passaggio comune del primo piano su ballatoio/loggia.

L'ufficio consiste in un locale a pianta rettangolare nel quale è stato ricavato il blocco destinato al bagno con antibagno ed è stata installata una parete divisoria a moduli prefabbricati con conseguente creazione di due vani. Sussiste una diversa disposizione delle pareti di bagno e antibagno rispetto agli elaborati catastali e di progetto, mentre la parete divisoria a moduli non è riportata né sulla planimetria catastale né sull'elaborato di progetto

L'ufficio sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto, comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale, misurata alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento) di circa **mq 62,65** con altezza interna dei locali di mt. 2,80 al controsoffitto.

Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle in grès porcellanato di grande formato. Il bagno ha pareti parzialmente rivestite in grès porcellanato ed è dotato di lavabo, bidet, doccia e vaso.

Sono installati radiatori in acciaio alimentati dalla caldaia autonoma a gas metano installata nell'antibagno; è installato un termostato ambiente.

Le porte interne sono in alluminio/laminato (nella parete divisoria prefabbricata) - legno (nel blocco servizi). Gli infissi esterni sono in alluminio dotati di vetrocamera. Il portoncino d'ingresso è blindato.

L'ufficio è dotato di videocitofono.

È presente un impianto di climatizzazione con unità esterna sulla copertura del fabbricato e split interni.

L'impianto elettrico è a norma.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad esclusione delle pareti esterne del blocco servizi che sono a listoni orizzontali ad effetto legno tinto all'anilina.

- delle strutture:

<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	☆☆☆☆☆
<i>solai:</i> solaio misto prefabbricato in latero-cemento completato in opera	nella media	☆☆☆☆☆
<i>copertura:</i> piana costruita in solaio misto prefabbricato in latero-cemento completato in opera	nella media	☆☆☆☆☆
<i>scale esterne:</i> a rampe parallele costruite in cemento armato. L'accesso al vano scala comune è protetto da cancello in ferro ad apertura elettrica	nella media	☆☆☆☆☆

- degli impianti:

<i>ascensore:</i>	nella media	☆☆☆☆☆
-------------------	-------------	-------

<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in acciaio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico</i> : sottotraccia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano di rete	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento</i> : unità esterne motocondensanti con diffusori in split a parete	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : videocitofono	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- delle componenti edilizie:		
<i>pareti esterne</i> : costruite in pannelli prefabbricati , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in guaina impermeabilizzante	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio. gli infissi sono dotati di vetrocamera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in alluminio/laminato - legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle di grès	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in cartongesso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in portone blindato in acciaio - rivestimento in laminato , gli accessori presenti sono: spioncino ottico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
ufficio	62,65	x	100 %	=	62,65
Totale:	62,65				62,65

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Sviluppo valutazione:

Gli elementi presi per la base della valutazione dei beni oggetto della presente perizia sono:

- la superficie commerciale, data dalla somma delle superfici lorde desunte da planimetrie catastali e di progetto (computando per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni e nella misura del 50 per cento i muri in comunione su ciascun piano fuori terra o entro terra) regolate mediante rapporti mercantili;
- il valore unitario attribuibile al mq. in relazione a beni simili nuovi compravenduti in zona.

Sulla scorta della personale esperienza professionale e da indagini eseguite, si ritiene che il valore unitario medio di mercato per compravendite in zona di immobili liberi con caratteristiche simili o analoghe a quelle del fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di stima, riferito alla superficie commerciale, in via prudenziale si attesti mediamente in circa €2.100,00 al metro quadrato per edifici a destinazione terziario nuovi o integralmente ristrutturati.

Tenuto conto che la realizzazione del fabbricato risale al periodo 2001/2003 e nell'anno 2006 sono stati effettuati lavori di completamento limitati all'unità oggetto di valutazione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto dell'ubicazione del fabbricato terziario, considerati buoni lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'ufficio con discreto livello tecnologico degli impianti, si applicherà il seguente coefficiente di differenziazione:

- condizioni di manutenzione in relazione alla collocazione territoriale – coeff. 0,92.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: $62,65 \times 2.100,00 = 131.565,00$

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
condizioni di manutenzione in relazione alla collocazione territoriale	-10525,2

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **121.039,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **121.039,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il criterio di stima utilizzato si rimanda al capitolo dello sviluppo valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pesaro, ed inoltre: Osservatorio del Mercato Immobiliare e testi e pubblicazioni specialistiche (“Consulente Immobiliare” ed. Il Sole 24 Ore, “Manuale di estimo immobiliare” ed. Il Sole 24 Ore, “Codice delle Valutazioni Immobiliari” ed. Tecnoborsa

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	62,65	0,00	121.039,80	121.039,80

-Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: € **6.051,99**

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **2.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **112.687,81**

Valore di Vendita Giudiziarria (FJV):

-Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e

reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€	11.268,78
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0,00
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	900,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	100.519,03

data 09/02/2015

il tecnico incaricato
Cristina Arduini