



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

187/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORTLES 21 srl



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Avv. Lorenzo Pini



CUSTODE:

Avv. Laura Trebbi



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/06/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Loris Bartocetti

CF: BRTLRS59S12A639R

con studio in MONDAVIO (PU) V. SANDRO PERTINI 3

telefono: 0721977843

fax: 0721977843

email: bart.loris@alice.it

PEC: loris.bartocetti@pecgeometripu.it



tecnico incaricato: Loris Bartocetti

Pagina 1 di 14





TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 187/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a PESARO Via Marsiglia 26, quartiere zona 5 Torri, della superficie commerciale di **81,96** mq per la quota di 1/1 del **diritto di superficie** (*** DATO OSCURATO ***)

L' appartamento di che trattasi fa parte di un grande centro residenziale denominato "5 torri" edificato in prossimità dell'abitato di Pesaro e dista dal centro circa 4 km.

L' unità abitativa è posta al 7° piano ed è servita dall' ascensore e adeguata rampa di scale. vicino all' edificio vi trovano posto tutti i servi, fermata del pullman, negozi di generi diversi e scuole. tutti gli edifici circostanti hanno la stessa tipologia e sono stati edificati intorno al 1975/1980, i cui parametri edilizi dovevano rispettare i dettami dell'edilizia " peep" piano edilizia economica popolare , e quindi edilizia convenzionata.

L' appartamento si sviluppa su un unico piano e si compone di una cucina, un ampio soggiorno, un bagno, e due camere da letto, ed un piccolo ripostiglio integrato nel reparto cucina.

Il terrazzo che da verso nord è accessibile dal soggiorno. Il pavimento del soggiorno e delle camere da letto è in parquet, mentre negli altri locali è con piastrelle di gres ceramicato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7°, interno 24.

Identificazione catastale:

- **foglio 39 particella 91 sub. 24** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Marsiglia, 26, piano: 7° int. 24, intestato a *** DATO OSCURATO *** Proprieta' superficaria 1/1 - COMUNE DI PESARO Proprieta' per l'area 1/1

Immobile costruito nel 1975.

A.1

box singolo, composto da unico vano ed è collegato all' appartamento con la scala interna o dall' ascensore, dall' esterno è consentito da un piccolo scivolo

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 91 sub. 201 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 46,33 Euro, indirizzo catastale: Via Marsiglia, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,96 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.602,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.642,05
Data della valutazione:	24/06/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 15 anni, stipulato il 27/07/2023, con scadenza il 01/07/2038, registrato il 28/07/2023 a Fano ai nn. 4487 serie 1T, trascritto il 31/07/2023 a Pesaro ai nn. 9338/6686 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.800,00 annui.

Il contratto di affitto è stato stipulato in data 27/07/2023 con decorrenza dal 01/08/2023 . Con lettera del 15/04/2024 il custode ha presentato al Giudice istanza per autorizzazione allo sfratto alla conduttrice titolare del contratto di affitto. Il custode in data 09/05/2024 ha presentato istanza al fine di nominare un legale a cui affidare la procedura. E' stato nominato l' avv. Matteo Carboni.

SI FA PRESENTE INOLTRE CHE L' IMMOBILE E' OCCUPATO/ABITATO ANCHE DAL PROPRIETARIO ESECUTATO



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per maggiori dettagli vedi certificato notarile

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/09/2015 a firma di notaio Colangeli ai nn. 2825/2392 di repertorio, iscritta il 10/09/2015 a Pesaro ai nn. 8860/1705, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro ***



DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 280.000,00.

Importo capitale: 140.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato (appartamento) e vano accessorio (Garage).

Ipoteca volontario n. 1705

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/12/2015 a firma di tribunale di Pesaro ai nn. 1443 di repertorio, iscritta il 22/12/2015 a Pesaro ai nn. 12597, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 51.600,00.

Importo capitale: 42.022,78.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato (appartamento) e vano accessorio (Garage).

Ipoteca n. 1313 del 30/06/2016

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/06/2016 a firma di tribunale di Pesaro ai nn. 619 di repertorio, iscritta il 27/06/2016 a Pesaro ai nn. 7079, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50.000,00.

Importo capitale: 35.000,00.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato (appartamento) e vano accessorio (Garage).

Ipoteca Giudiziale n. 1313 del 30/06/2016

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/12/2023 a firma di Uff. Giudiziario Pesaro ai nn. 1919 di repertorio, registrata il 19/12/2023 a Pesaro ai nn. 1919, trascritta il 28/12/2023 a Pesaro ai nn. 15580/11207, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento immobiliare n. 11207 del 28/12/2023.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato (appartamento) e vano accessorio (Garage)

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: € 1.186,37

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 152,34

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 144,88

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: I millesimi sono così rappresentati : Proprietà generale 6,5 - Proprietà scale 26,95 - Gestione scala 44,33 - Garage 6,87 - Proprietà scale e costi acqua 6,25

Ulteriori avvertenze:

Al sottoscritto non sono state segnalate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito solamente a Diritto di Superficie.

Trattasi di diritto di superficie per la sola area in quanto l' immobile è stato costruito in area PPEP e quindi ad edilizia agevolata.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a proprietà superficiaria per il fabbricato.

Atto del 28/02/1990 Pubblico ufficiale ZACCARELLI FRANCESCO Sede PESARO (PU)
Repertorio n. 41897 - PU Sede PESARO (PU) Registrazione n. 524 registrato in data 20/03/1990 -
RETTIFICA VOLTURA N.3959 DEL 13.7.90 Voltura n. 5079.1/2015 - Pratica n. PS0064504 in atti
dal 20/07/2015



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 477** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di alloggi sociali (nucleo A), rilasciata il 24/07/1975 con il n. 477 di protocollo, agibilità del 28/01/1980 con il n. 5 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tutto il complesso residenziale (nucleo A).

Il documento di agibilità è stato effettivamente rilasciato dopo l' avvenuta consegna delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Variante **N. 656/75**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto per un complesso residenziale a 108 alloggi in loc. Villa A. Costa, presentata il 30/09/1980 con il n. 1565 di protocollo, rilasciata il 30/10/1980 con il n. 522 di protocollo, agibilità del 26/01/1980.

Il documento di agibilità è stato effettivamente rilasciato dopo l' avvenuta consegna delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B0 R2 di completamente residenziale. L' immobile fa parte di un complesso residenziale quale zona PEEP

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve altezza inferiore a quella prescritta, mt 2,67 anziché mt 2,70 (normativa di riferimento: DPR380/01)

L'immobile risulta **conforme..**



Ritengo che l'errore di cantiere rientri fra le tolleranze del 2% come indicato anche dalla L.R. n.17 art. 9bis comma 1."1. Il mancato rispetto dell'altezza, anche interna, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari non costituisce parziale difformità dal titolo abilitativo se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo medesimo, anche nelle ipotesi di interventi edilizi realizzati prima dell'entrata in vigore delle disposizioni di cui all'articolo 34, comma 2 ter, del d.p.r. 380/2001.".

-Le lievi variazioni nelle misure riscontrate e/o riscontrabili qui non descritte rientrano fra le tolleranze previste nel T.U. per l'edilizia D.P.R. 380/01 art. 32, L.R. n. 17 del 20/04/15 art. 8 e 9/bis (1. Il comma 1 dell'articolo 9 bis della legge regionale 20 aprile 2015, n. 17 (Riordino e semplificazione della normativa regionale in materia edilizia) è sostituito dal seguente: "1. Il mancato rispetto dell'altezza, anche interna, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari non costituisce parziale difformità dal titolo abilitativo se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo medesimo, anche nelle ipotesi di interventi edilizi realizzati prima dell'entrata in vigore delle disposizioni di cui all'articolo 34, comma 2 ter, del d.p.r. 380/2001.".

Non incidono sul valore della rendita catastale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Sulla base di quanto è stato esibito non si rilevano difformità degne di nota. Si rimanda ogni più approfondito accertamento al futuro aggiudicatario. Non è stato possibile, in assenza di idonea documentazione, verificare la conformità degli impianti privati e comuni condominiali.

BENI IN PESARO VIA MARSIGLIA 26, QUARTIERE ZONA 5 TORRI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PESARO Via Marsiglia 26, quartiere zona 5 Torri, della superficie commerciale di **81,96** mq per la quota di 1/1 del **diritto di superficie** (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento di che trattasi fa parte di un grande centro residenziale denominato "5 torri" edificato in prossimità dell'abitato di Pesaro e dista dal centro circa 4 km.



L'unità abitativa è posta al 7° piano ed è servita dall'ascensore e adeguata rampa di scale. vicino all'edificio vi trovano posto tutti i servi, fermata del pullman, negozi di generi diversi e scuole. tutti gli edifici circostanti hanno la stessa tipologia e sono stati edificati intorno al 1975/1980, i cui parametri edilizi dovevano rispettare i dettami dell'edilizia "peep" piano edilizia economica popolare, e quindi edilizia convenzionata.

L'appartamento si sviluppa su un unico piano e si compone di una cucina, un ampio soggiorno, un bagno, e due camere da letto, ed un piccolo ripostiglio integrato nel reparto cucina.

Il terrazzo che da verso nord è accessibile dal soggiorno. Il pavimento del soggiorno e delle camere da letto è in parquet, mentre negli altri locali è con piastrelle di gres ceramicato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7°, interno 24.

Identificazione catastale:

- **foglio 39 particella 91 sub. 24** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Marsiglia, 26, piano: 7° int. 24, intestato a *** DATO OSCURATO *** Proprieta' superficaria 1/1 - COMUNE DI PESARO Proprieta' per l'area 1/1

Immobile costruito nel 1975.

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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
centro sportivo
farmacie
ospedale
parco giochi
scuola elementare



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt
ferrovia distante 3 Km
autostrada distante 7 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' appartamento di che trattasi fa parte di un grande centro residenziale denominato "5 Torri" edificato in prossimità dell' abitato di Pesaro e dista dal centro circa 4 Km. L' unità abitativa è posta al 7° piano ed è servita dall' ascensore e adeguata rampa di scale. Vicino all' edificio vi trovano posto tutti i servizi, fermata del pullman, negozi di generi diversi e scuole. Tutti gli edifici circostanti hanno la stessa tipologia e sono stati edificati intorno al 1975/1980, i cui parametri edilizi dovevano rispettare i dettami dell' edilizia " PEEP" Piano Edilizia Economica Popolare , e quindi edilizia convenzionata. Le unità residenziali e non, rispettano i dettami della convenzione di cui all' atto notaio Zaccarelli, del 18/09/1975 rep. 167061/10751, reg. a Pesaro il 23/09/1975 al n. 1303 e succ. integrat. del 26/02/1976 rep. 170517/10960 reg. a

Pesaro il 16/03/76 al n. 481. In questa convenzione si citano i criteri per l' assegnazione dell' appartamento con diritto di superficie e considera i criteri di assegnazione, i limiti di tempo per potere essere compravenduto, la durata della convenzione, i criteri di stima per determinarne il valore, ecc..L' appartamento si sviluppa su un unico piano e si compone di una cucina, un ampio soggiorno, un bagno, e due camere da letto, ed un piccolo ripostiglio integrato nel reparto cucina. Il terrazzo che da verso nord è accessibile dal soggiorno. Il pavimento del soggiorno e delle camere da letto è in parquet, mentre negli altri locali è con piastrelle di gres ceramicato. Il garage è costituito da un unico vano le cui dimensioni interne sono di mt 2,50*mt2,80, ha l' accesso da un corridoio comune ad altre unità immobiliari. Il portone è con porta basculante in lamiera.

Le quote in millesimi di proprietà sono qui descritte :

Proprietà generale 6, 25;

Proprietà scale 26,95;

Gestione scala 44,33;

Garage 6,87;

Proprietà scala e costi acqua 6,25.

La quota di vendita comprende la comproprietà su tutte le parti comuni e condominiali del fabbricato di cui è parte l' immobile stesso, come risulta dal regolamento di condominio .

Si precisa che per questa unità non esiste da parte del Comune diritto di prelazione come comunicatomi in data 18/06/2024.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: In legno tamburato

nella media



CLASSE ENERGETICA:



[228.99 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230727-0410044-83484 registrata in data 27/07/2023



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	81,23	x	100 %	=	81,23
terrazzo	2,44	x	30 %	=	0,73
Totale:	83,67				81,96



ACCESSORI:

box singolo, composto da unico vano ed è collegato all' appartamento con la scala interna o dall'

tecnico incaricato: Loris Bartocetti

Pagina 8 di 14





ascensore, dall' esterno è consentito da un piccolo scivolo

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 91 sub. 201 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 46,33 Euro, indirizzo catastale: Via Marsiglia, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***



descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	13,00				6,50



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/03/2024

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 3039 Registro Particolare 2195

Descrizione: Appartamento di 4 locali al piano 2° con box pertinenziale

Indirizzo: nel medesimo edificio

Superfici principali e secondarie: 131

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.259,54 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/05/2023

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 5479 Registro Particolare 3959

Descrizione: l'appartamento al piano terzo, individuato con l'interno 14, composto da salone, cucina, ripostiglio, due bagni, tre camere e due terrazzi

Indirizzo: nel medesimo edificio

Superfici principali e secondarie: 151

Superfici accessorie: 22

Prezzo: 157.000,00 pari a 907,51 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita





Data contratto/rilevazione: 15/11/2022

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 16027 Registro Particolare 10869

Descrizione: appartamento posto al piano quinto, contrassegnato con il numero di interno 19 e composto di quattro vani oltre ad accessori e servizi, con pertinenziale locale ad uso autorimessa sito al piano seminterrato

Indirizzo: nel medesimo edificio

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie:

Prezzo: 197.000,00 pari a 1.669,49 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

COMUNE DI PESARO UFFICIO URBANISTICA E TUTELA AMBIENTALE

Valore minimo: 1.210,06

Valore massimo: 1.210,06

Note: se venduti secondo i canoni della convenzione per edilizia convenzionata

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	165.000,00	197.000,00
Consistenza	88,46	131,00	118,00
Data [mesi]	0	3,00	20,00
Prezzo unitario	-	1.259,54	1.669,49
Livello di piano	7,00	2,00	5,00
Presenza secondo servizio igienico	1,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	137,50	164,17
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.259,54	1.259,54
Livello di piano	6 %	9.900,00	11.820,00
Presenza secondo servizio igienico		8.000,00	8.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Prezzo	165.000,00	197.000,00
Data [mesi]	412,50	3.283,33
Prezzo unitario	-53.580,92	-37.206,87

tecnico incaricato: Loris Bartocetti

Pagina 10 di 14

Livello di piano	49.500,00	23.640,00
Presenza secondo servizio igienico	-8.000,00	-8.000,00
Prezzo corretto	153.331,58	178.716,46

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

166.024,02

Divergenza:

14,20%

<

%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	81,96	x	1.876,83	=	153.824,99
Valore superficie accessori:	6,50	x	1.876,83	=	12.199,40
					166.024,39

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **166.024,39****Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. **166.024,39****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Al fine della determinazione della valutazione si è valutato il bene come se fosse in libero mercato, il valore di riscatto dell' area è stato tolto dal prezzo principale. I comparabili presi sono quelli relativi ad immobili compraventuti negli ultimi due anni e nello stesso comparto immobiliare . Nello specifico si tiene ad informare al futuro acquirente che in caso di vendita, (prima dei restanti 55 anni in quanto ne sono passati 44 dall' occupazione) dovrà rivendere l' unità immobiliare secondo i parametri dettati dalla convenzione tenendo conto che l' immobile è in regime di zona edilizia convenzionatas (PEEP) , il cui prezzo di massimo di riferimento non dovrà superare quello del calcolo secondo gli indici ISTAT e convenzione. I parametri scelti sono e debbono essere esclusivamente quelli relativi alla convenzione costituita per la concessione del diritto di superficie tra il Comune di Pesaro e la Società Cooperativa "CINQUE TORRI CASSA EDILE a.r.l." con sede in Pesaro, atto a rogito del Notaio Enrico Zaccarelli di Pesaro, in data 18.09.1975 Rep. n. 167.061/10.751, registrato a Pesaro il 23.09.1975 al n. 1303, ed ivi trascritto il 30.10.1975 al n. 3.578 del Reg. Part. e successiva convenzione integrativa del 26.02.1976 a rogito del Notaio Enrico Zaccarelli di Pesaro, Rep. n. 170.517/10.960, registrato a Pesaro il 16 marzo 1976 al n.481, trascritto a Pesaro il 15 aprile 1976 al n.1547 Reg. part.;

L' immobile sopraindicato fa parte del fabbricato di civile abitazione, edificato su area concessa in diritto di superficie nel "PEEP di Villa Andrea Costa", Comparti 19-20-21, "Nucleo A", con durata 99 anni e da verifiche d'ufficio non è mai stata presentata istanza di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà ai sensi della Legge n. 448/1998, pertanto alla data odierna sull'immobile persistono i vincoli e limitazioni per l'alienazione e costituzione di diritti reali stabiliti dalla sopracitata convenzione nonché gli obblighi condominiali.

Sulla base di quanto sopra alla data di oggi il Comune specifica che:

" SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA AMBIENTALE" che con lettera prot. 62222/2024 del 29/05/2024 :

La **determinazione del prezzo massimo di vendita ed il possesso dei requisiti soggettivi degli acquirenti per l'anno 2024**, come stabilito da determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale n. 2 del 03.01.2024, il prezzo massimo di cessione dell'immobile e relative pertinenze, costruito in area convenzionata PEEP in diritto di superficie, per la **proprietà superficaria** è stabilito in **euro 1.728,65 €/mq** (euro millesettecentoventotto virgola sessantacinque centesimi) di superficie lorda convenzionale, comprensivo del valore del terreno e degli oneri di concessione, da applicare ai seguenti parametri dell'immobile:

- 1 - Superficie lorda dell'alloggio = 100%
- 2 - Superficie lorda cantine ed autorimesse singole = 50%
- 3 - Superficie lorda posto macchina = 30%
- 4 - Superficie lorda soffitte, balconi, logge e spazi di manovra = 30%
- 5 - Terrazzi di copertura ad esclusivo uso dell'alloggio = 20%
- 6 - Tutte le altre superfici condominiali non sono computabili .

Che al prezzo sopra determinato vanno applicate le percentuali di deprezzamento determinate in base all'età dell'edificio (vetustà), nel rispetto delle condizioni stabilite dalla sopra citata convenzione, **nel caso specifico si applica una percentuale del 30%** in quanto sono trascorsi più di 30 (trenta) anni dalla data di rilascio autorizzazione di abitabilità, in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate.

Per quanto sopra il prezzo da applicare ai suddetti parametri dell'immobile, verrà così di seguito determinato:

euro 1.728,65 - 30% (vetustà) = euro 1.210,06 al mq di superficie lorda convenzionale.

Al fine della superficie convenzionale si è preso in considerazione quella risultante dal certificato Catastale e cioè mq. Qualora l'aggiudicatario non proceda al riscatto dell' area, per quindi divenire pieno proprietario, in caso di futura vendita dovrà considerare come sotto i parametri dettati dalla convenzione..... Nello specifico si tiene ad informare al futuro acquirente che in caso di vendita, (prima dei restanti 55 anni) dovrà rivendere l' unità immobiliare secondo i parametri dettati dalla convenzione tenendo conto che l' immobile è convenzionato (**PEEP**) il cui prezzo di massimo di riferimento non dovrà superare quello del calcolo secondo gli indici ISTAT e convenzione.

Oltre al prezzo massimo di vendita, i futuri acquirenti (non quelli che compreranno all' asta) devono possedere i seguenti requisiti soggettivi:

- a) *essere cittadino italiano o equiparato in base alle leggi vigenti;*
- b) *avere la residenza anagrafica nel Comune di Pesaro o in un Comune compreso nell'ambito dell'associazione intercomunale di Pesaro ovvero avere attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Pesaro o nell'ambito dell'associazione intercomunale di Pesaro;*
- c) *non essere titolare del diritto di proprietà, uso, usufrutto o abitazione, nel Comune di Pesaro, su di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare del richiedente, (per alloggio adeguato si intende quello avente una superficie utile, determinata ai sensi dell'art. 13, 1 comma, lettera a), della L. 27.07.1978 n. 392 ecc...);*
- d) *non avere avuto precedenti assegnazioni in proprietà immediata o futura di alloggi realizzati con contributi pubblici (art. 35/865 comma 20). Vedi Lettera del Comune di Pesaro prot. 62222/2024 allegata al fascicolo della perizia .*

Si precisa che per questa unità non esiste da parte del Comune diritto di prelazione come comunicati in data 18/06/2024.



Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Comune di Pesaro - servizio urbanistica e tutela ambientale, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. 2° Semestre

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	81,96	6,50	166.024,39	166.024,39
				166.024,39 €	166.024,39 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
costo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà (riscatto dell'area)	-13.217,23
	13.217,23 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Date le sue dimensioni si ritiene che l'unità immobiliare non sia comodamente divisibile

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione:

€. 33.204,88

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 119.602,28

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (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:

€. 11.960,23

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 107.642,05

data 24/06/2024



il tecnico incaricato
Loris Bartocetti

