



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 65/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA DI PESARO CREDITO COOPERATIVO SC

DEBITORE:

████████████████████

GIUDICE:

Dott. Storti Davide

CUSTODE:

Avv. Balestra Lorenzo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/11/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Mauro Rombolini**

CF:RMBMRA69C26E372F

con studio in PESARO (PU) Via Pagnini 25

telefono: 0721281251

email: tecnico@krb.it

PEC: mauro.rombolini@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2018

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno residenziale a MONDAVIO, della superficie commerciale di **31.788,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'area oggetto di perizia ha una superficie totale di mq. 31.788 è ricade nel P.R.G. Vigente del Comune di Mondavio in zona di espansione residenziale già convenzionata "C2.1". Tale area fa parte del piano di lottizzazione "E" Pierfederici: approvata con delibera di C.C. n. 28 del 08.02.1974 - convenzione n. 172/74 del 20.08.1975 ed è individuata come segue:

mq. 1.645 circa a parcheggi

mq. 9.523 circa a strade

mq. 4.096 circa a verde

mq. 16.524 circa a lotti edificabili per un numero di lotti pari a 17.

L'area è soggetta alle prescrizioni imposte dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e ricade in zona dichiarata sismica ai sensi della L. n. 64 del 02.02.1974.

Attualmente risultano essere state realizzate solamente una parte delle opere di urbanizzazione convenzionate nel 1975; per la parte mancante era stato eseguito un sollecito da parte dell'amministrazione comunale nel 1995 nella quale veniva richiesto il loro completamento ma ad oggi le stesse devono essere ancora eseguite.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe PRATO CLASSE 1, superficie 793, reddito agrario 53,00 € reddito dominicale 1,23 € intestato a ██████████, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 20.04.1976 IN ATTI DAL 11.05.1976
- foglio 21 particella 203 (catasto terreni), qualita/classe PRATO CLASSE 1, superficie 55, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,09 € intestato a ██████████ derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 20.04.1976 IN ATTI DAL 11.05.1976
- foglio 21 particella 202 (catasto terreni), qualita/classe PRATO CLASSE 1, superficie 280, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,43 € intestato a ██████████ derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 20.04.1976 IN ATTI DAL 11.05.1976
- foglio 21 particella 206 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR CLASSE 1, superficie 4508, reddito agrario 16,30 € reddito dominicale 27,94 € intestato a ██████████, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 20.04.1976 IN ATTI DAL 11.05.1976
- foglio 21 particella 274 (catasto terreni), qualita/classe SEM ARBOR CLASSE 1, superficie 28, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,17 € intestato a ██████████ derivante da FRAZIONAMENTO IN ATTI DAL 24.01.1989 N. 79987
- foglio 21 particella 207 (catasto terreni), qualita/classe SEM ARBOR CLASSE 1, superficie 982, reddito agrario 3,55 € reddito dominicale 6,09 € intestato a ██████████, derivante da FRAZIONAMENTO IN ATTI DAL 24.01.1989 N. 79987
- foglio 21 particella 208 (catasto terreni), qualita/classe SEM ARBOR CLASSE 1, superficie 3216, reddito agrario 11,63 € reddito dominicale 19,93 € intestato a ██████████ derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 20.04.1976 IN ATTI DAL 11.05.1976
- foglio 21 particella 209 (catasto terreni), qualita/classe SEM ARBOR CLASSE 1, superficie 5177, reddito agrario 18,72 € reddito dominicale 32,08 € intestato a ██████████



derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 20.04.1976 IN ATTI DAL 11.05.1976

- foglio 21 particella 398 (catasto terreni), qualita/classe SEM ARBOR CLASSE 1, superficie 8730, reddito agrario 31,56 € reddito dominicale 54,10 € intestato a S. [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO DEL 27.04.1998 IN ATTI DAL 27.04.1998
- foglio 21 particella 219 (catasto terreni), qualita/classe SEM ARBOR CLASSE 1, superficie 12069, reddito agrario 43,63 € reddito dominicale 74,80 € intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO DEL 01.03.1978 IN ATTI DAL 21.05.1980

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>31.788,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 635.760,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 630.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/11/2018</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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: *Nessuno.*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/02/2012 a firma di Notaio Cesare Licini ai nn. 38904/15317 di repertorio, registrata il 09/02/2012 a Pesaro ai nn. 1527/244, a favore di BANCA DI PESARO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, contro [REDACTED], derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 1720000,00.

Importo capitale: 860000,00.

Durata ipoteca: 15.

Annotata di restrizione beni in data 09/10/2012 al n. 1879 reg. Part. (immobili liberati: terreni in



Comune di Mondavio distinti al Catasto Terreni al Foglio 21 particelle 493-494-516-517).

ipoteca **giudiziale**, registrata il 29/12/2016 a Pesaro ai nn. 2702, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 20000,00.

Importo capitale: 13474,21.

La formalità è riferita solamente a Particelle distinte a Catasto Terreni al Fo. 21 Mappali 209-219-398-462-464

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/03/2018 ai nn. 360 di repertorio, trascritta il 13/03/2018 a Pesaro ai nn. 1809, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a Particelle distinte a Catasto Terreni al Foglio 21 Mappali 203-206-207-219-274-12/p-202/p-208/p-209/p-398/p

#### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 15/07/2008 a firma di Notaio Cesare Mario Licini ai nn. 33731/11363 di repertorio, trascritto il 29/07/2008 a Pesaro ai nn. 6655, in forza di Atto di compravendita

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di terreni facenti parte di un'area edificabile per la quale era stato richiesto piano di lottizzazione autorizzato con nota n. 1262 del 07.06.1974 e successivamente gli stessi sono stati oggetto di convezione stipulata in data 20.08.1975 presso lo studio del notaio Silvio Garroni.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MONDAVIO

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a MONDAVIO, della superficie commerciale di **31.788,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'area oggetto di perizia ha una superficie totale di mq. 31.788 è ricade nel P.R.G. Vigente del Comune di Mondavio in zona di espansione residenziale già convenzionata "C2.1". Tale area fa parte del piano di lottizzazione "E" Pierfederici: approvata con delibera di C.C. n. 28 del 08.02.1974 - convenzione n. 172/74 del 20.08.1975 ed è individuata come segue:

mq. 1.645 circa a parcheggi

mq. 9.523 circa a strade

mq. 4.096 circa a verde

mq. 16.524 circa a lotti edificabili per un numero di lotti pari a 17.

L'area è soggetta alle prescrizioni imposte dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e ricade in zona dichiarata sismica ai sensi della L. n. 64 del 02.02.1974.

Attualmente risultano essere state realizzate solamente una parte delle opere di urbanizzazione convenzionate nel 1975; per la parte mancante era stato eseguito un sollecito da parte dell'amministrazione comunale nel 1995 nella quale veniva richiesto il loro completamento ma ad oggi le stesse devono essere ancora eseguite.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe PRATO CLASSE 1, superficie 793, reddito agrario 53,00 € reddito dominicale 1,23 € intestato [REDACTED] derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 20.04.1976 IN ATTI DAL 11.05.1976
- foglio 21 particella 203 (catasto terreni), qualita/classe PRATO CLASSE 1, superficie 55, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,09 € intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 20.04.1976 IN ATTI DAL 11.05.1976
- foglio 21 particella 202 (catasto terreni), qualita/classe PRATO CLASSE 1, superficie 280, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,43 € intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 20.04.1976 IN ATTI DAL 11.05.1976
- foglio 21 particella 206 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR CLASSE 1, superficie 4508, reddito agrario 16,30 € reddito dominicale 27,94 € intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 20.04.1976 IN ATTI DAL 11.05.1976
- foglio 21 particella 274 (catasto terreni), qualita/classe SEM ARBOR CLASSE 1, superficie 28, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,17 € intestato a [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO IN ATTI DAL 24.01.1989 N. 79987
- foglio 21 particella 207 (catasto terreni), qualita/classe SEM ARBOR CLASSE 1, superficie 982, reddito agrario 3,55 € reddito dominicale 6,09 € intestato [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO IN ATTI DAL 24.01.1989 N. 79987



- foglio 21 particella 208 (catasto terreni), qualita/classe SEM ARBOR CLASSE 1, superficie 3216, reddito agrario 11,63 € reddito dominicale 19,93 € intestato a ██████████, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 20.04.1976 IN ATTI DAL 11.05.1976
- foglio 21 particella 209 (catasto terreni), qualita/classe SEM ARBOR C ██████████, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 20.04.1976 IN ATTI DAL 11.05.1976
- foglio 21 particella 398 (catasto terreni), qualita/classe SEM ARBOR CLASSE 1, superficie 8730, reddito agrario 31,56 € reddito dominicale 54,10 € intestato a ██████████, derivante da FRAZIONAMENTO DEL 27.04.1998 IN ATTI DAL 27.04.1998
- foglio 21 particella 219 (catasto terreni), qualita/classe SEM ARBOR CLASSE 1, superficie 12069, reddito agrario 43,63 € reddito dominicale 74,80 € intestato a S ██████████ L., derivante da FRAZIONAMENTO DEL 01.03.1978 IN ATTI DAL 21.05.1980



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile da lottizzare	31.788,00	x	100 %	=	31.788,00
<b>Totale:</b>	<b>31.788,00</b>				<b>31.788,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Studio Tecnico  
 Valore minimo: 25,00  
 Valore massimo: 30,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	31.788,00	x	20,00	=	<b>635.760,00</b>
-------------------------------	-----------	---	-------	---	-------------------



## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 635.760,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 635.760,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Mondavio, agenzie: Mondavio

## 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	terreno residenziale	31.788,00	0,00	635.760,00	635.760,00
				<b>635.760,00 €</b>	<b>635.760,00 €</b>

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: **€ 635.760,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 5.760,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 630.000,00**



data 15/11/2018

il tecnico incaricato  
Mauro Rombolini

