



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

PINI LORENZO

CUSTODE:

Avv. GENNARI PAOLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Stefano Cangini

CF: CNGSFN79H29I608D

con studio in PESARO (PU) STRADA DI VALLE TRESOLE 13/5

telefono: 3398929375

email: cangini79@gmail.com

PEC: stefano.cangini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a MONDOLFO VIA 25 APRILE snc, della superficie commerciale di **525,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LOTTO 1 ADIACENTE AL LOTTO 2

Il capannone oggetto di perizia si trova nel comune di Mondolfo (PU) in via 25 aprile. Per raggiungere l'area oggetto di perizia bisogna percorrere la strada Statale Adriatica - Litoranea, poi all'altezza di Mondolfo dirigersi verso l'entroterra per raggiungere a pochi km dalla costa la zona industriale. Il fabbricato è stato costruito in due momenti differenti, la prima parte è stata realizzata nel 1979 mentre alla fine degli anni ottanta è stato realizzato il secondo intervento che andava ad ampliare la prima costruzione. Il capannone presenta una pianta rettangolare con ingombro massimo pari a 31.70x16.50 m. La struttura è composta da travi e pilastri in c.a. gettati in opera, con copertura in laterocemento e tamponature in laterizio. Il fabbricato si presenta in buone condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA , ha un'altezza interna di 4.80 e 5.72 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 361 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.840,65 Euro, indirizzo catastale: VIA 25 APRILE, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	525,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 112.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 112.250,00
Data della valutazione:	17/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Allo stato attuale una porzione di capannone, più precisamente la parte degli uffici, è utilizzata dal proprietario (debitore), mentre la parte del capannone è utilizzata dalla ditta confinante come stoccaggio di bevande. Il custode mi riferisce che il proprietario non è in possesso della copia firmata di un eventuale contratto tra le parti mentre la ditta che ne fa uso non ha fornito ulteriori

indicazioni quindi sembra che non ci sia un contratto regolarmente depositato. Sarà cura del futuro acquirente approfondire la questione.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/11/2006 a firma di Cafiero Enrico ai nn. 99744/17238 di repertorio, registrata il 24/11/2006 a Mondolfo ai nn. 19724/5085, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 750.000.

Importo capitale: 500.000.

Durata ipoteca: 18 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2009 a firma di Cafiero Enrico ai nn. 108211/23327 di repertorio, registrata il 30/12/2009 a Mondolfo (PU) ai nn. 17675/4660, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 240.000.

Importo capitale: 120.000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/05/2012 a firma di Cafiero Enrico ai nn. 113852/27445 di repertorio, registrata il 01/06/2012 a Mondolfo (PU) ai nn. 5499/978, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 120.000.

Importo capitale: 60.000.

Durata ipoteca: 9 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/09/2012 a firma di Cafiero Enrico ai nn. 114479/27884 di repertorio, registrata il 02/10/2012 a Mondolfo ai nn. 10057/1742, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 378.000.

Importo capitale: 210.000.

Durata ipoteca: 2 anni e 20 giorni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/12/2022 a firma di Tribunale Pesaro ai nn. 2277 di repertorio, trascritta il 17/01/2023 a Pesaro ai nn. 397/309, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si sottolinea che il fabbricato è stato costruito nella fascia di rispetto del corso d'acqua(fosso dei Turchi), cmq il comune ha rilasciato le Concessioni Edilizie per la sua realizzazione.

E' stato fatto un accesso agli atti all'Ex Genio Civile per quanto riguarda la pratica strutturale di realizzazione del capannone con concessione edilizia del 1979 con esito negativo, probabilmente il capannone è stato realizzato in struttura mista quindi all'epoca non vigevo l'obbligo di deposito del progetto strutturale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione **N. 2629** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE , presentata il 04/12/1978 con il n. 2694 di protocollo, rilasciata il 08/02/1979 con il n. 2629 di protocollo, agibilità del 28/01/1984

Concessione per l'esecuzione di opere **N. 1351**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento in deroga dell'opificio, presentata il 16/05/1986 con il n. 6066 di protocollo, rilasciata il 22/01/1987 con il n. 1351 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione commissariale n. 111 del 12.11.2005, l'immobile ricade in zona ZONE ARTIGIANALI – INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO D2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Come da P.R.G. e Certificato di destinazione urbanistica: PRESCRIZIONI E INDICI UF = 0,5 mq/mq H = 10 m Sono ammesse deroghe per le eventuali esigenze del ciclo produttivo o impiantistico DC = 10 m DS = 10 m IP = 200/Ha L'area è contrassegnata con 1* (ex LTM), nel caso che venga dimessa l'attività produttiva potrà essere assegnata ad interventi di ristrutturazione urbanistica, con planivolumetrico con destinazione prevalentemente residenziale con la prescrizione e gli indici ella Zona B1a VINCOLI Art. 20 PPAR Aree "V"; art. 29 PPAR tutela dei corsi d'acqua di 3^a classe

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si ribadisce che sarà cura del futuro acquirente prima dell'acquisto approfondire la questione della regolarizzazione delle strutture con la nomina di un tecnico debitamente formato il quale dovrà verificare la struttura che attualmente risulta più alta rispetto a quella verificata con pratica al genio civile e successivamente quantificare il costo. Quello da me indicato non avendo gli strumenti utili per farlo rappresenta una cifra puramente indicativa.

Il compito dello scrivente è stato quello di informare della criticità riscontrata onde evitare problemi in seguito alla vendita.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Capannone: - sono state realizzate n.2 due tettoie chiuse in adiacenza al fabbricato con struttura in acciaio rispettivamente nel retro e nel fianco destro del capannone; - Realizzazione di pensilina in acciaio nel retro del fabbricato; - Realizzazione di un piano primo non autorizzato e non autorizzabile; - Realizzazione di scala esterna di collegamento al piano primo abusivo con annessa pensilina; - Realizzazione di superficie chiusa sotto la scala esterna; - Realizzazione di una zona destinata ad uffici priva dei requisiti igienico sanitari; (normativa di riferimento: D.P.R. n.380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino stato dei luoghi con smontaggio strutture abusive: €30.000,00

Per quanto riguarda le difformità sopra riportate, queste non sono regolarizzabili in quanto la capacità edificatoria del lotto su cui insiste il fabbricato in termini di mq di superficie è stata già sfruttata andando oltre il limite con una concessione in deroga. Dovrà quindi essere ripristinato lo stato dei luoghi come da concessione n.1351 del 22/01/1987.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Capannone: - La porzione di capannone oggetto di ampliamento legittimata con concessione n.1351 del 22/01/1987 risulta avere altezza maggiore di circa 100 cm rispetto a quella autorizzata; - Modifiche prospettiche, modifiche tramezzi interni e aperture interne; (normativa di riferimento: D.P.R. n.380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Per quanto riguarda le modifiche prospettiche e interne queste sono sanabili con una pratica di sanatoria con sanzione amministrativa e costo della presentazione pratica in sanatoria; - Discorso più complesso riguarda la regolarizzazione della maggior altezza del fabbricato in quanto privo anche di agibilità/abitabilità. Dal punto di vista della conformità urbanistica risulta sanabile in quanto sia il P.R.G. dell'epoca degli abusi sia il P.R.G. vigente permetteva e permette altezze massime pari a 10 m, maggiori dell'attuale altezza di circa 6.00m, dovrà essere presentata una pratica di sanatoria e successiva richiesta di agibilità/abitabilità con sanzione amministrativa e il costo della presentazione della pratica in comune. Discorso più complesso anche dal punto di vista della quantificazione economica è la regolarizzazione delle strutture all'Ex Genio Civile di Pesaro. Lo scrivente ha effettuato un'accesso agli atti e risulta presente solo il progetto del capannone con altezza come da stato legittimato (quindi inferiore di 100 cm rispetto all'attuale), la pratica non risulta conclusa in quanto non è stata redatta la relazione a struttura ultimata da parte del Direttore dei Lavori strutturale e non è stato redatto il collaudo statico finale. Lo scrivente si è confrontato con il tecnico del Genio Civile il quale mi ha indicato il percorso da attuare per chiudere e regolarizzare la pratica presso questo ente: - deve essere nominato un tecnico che verifichi la struttura portante attuale (quindi con altezza maggiore) sulla base della normativa sismica vigente all'epoca degli abusi. Se la struttura risulta idonea (anche con altezza maggiore) deve essere nominato un Direttore dei Lavori strutturali che rediga una relazione a

strutture ultimate e deve essere nominato un Collaudatore Statico che rediga il Certificato di Collaudo delle strutture. - Se invece la struttura non risulti verificata e per farlo si dovrà procedere con degli interventi strutturali questi dovranno essere conformi alla normativa antisismica attuale (NTC del 17/01/2018), successivamente dovrà essere redatta una relazione a strutture ultimate e infine il Certificato di Collaudo delle strutture. Per quanto riguarda il costo della regolarizzazione questo sarà puramente indicativo (forse sovrastimato o forse sottostimato), lo scrivente non può essere in grado di esprimersi con precisione senza una verifica della struttura, sulla strada da intraprendere e non è neanche mio compito farlo, quindi sarà cura del futuro acquirente nominare un tecnico formato e approfondire l'aspetto strutturale e i relativi costi prima dell'acquisto dell'immobile. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica urbanistica di Sanatoria con Sanzione e oneri comunali e pratica strutturale: €40.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Modifiche prospettiche; - Modifiche interne; - Piano primo non sanabile; - Maggiore altezza vani interni in una porzione di fabbricato;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento DOCFA in Catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento DOCFA: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non essendo presente l'abitabilità della porzione di capannone in ampliamento e dovendo richiederla, gli impianti attuali dovranno essere conformi alle normative vigenti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Conformità impianti attuali

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

Costi di regolarizzazione:

- Conformità impianti attuali: €10.000,00

BENI IN MONDOLFO VIA 25 APRILE SNC

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a MONDOLFO VIA 25 APRILE snc, della superficie commerciale di **525,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LOTTO 1 ADIACENTE AL LOTTO 2

Il capannone oggetto di perizia si trova nel comune di Mondolfo (PU) in via 25 aprile. Per raggiungere l'area oggetto di perizia bisogna percorrere la strada Statale Adriatica - Litoranea, poi all'altezza di Mondolfo dirigersi verso l'entroterra per raggiungere a pochi km dalla costa la zona industriale. Il fabbricato è stato costruito in due momenti differenti, la prima parte è stata realizzata nel 1979 mentre alla fine degli anni ottanta è stato realizzato il secondo intervento che andava ad ampliare la prima costruzione. Il capannone presenta una pianta rettangolare con ingombro massimo pari a 31.70x16.50 m. La struttura è composta da travi e pilastri in c.a. gettati in opera, con copertura in laterocemento e tamponature in laterizio. Il fabbricato si presenta in buone condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA , ha un'altezza interna di 4.80 e 5.72 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 361 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.840,65 Euro, indirizzo catastale: VIA 25 APRILE, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono MAROTTA e SENIGALLIA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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 capannone oggetto di perizia si trova nel comune di Mondolfo (PU) in via 25 aprile. Il fabbricato è stato costruito in due momenti differenti, la prima parte è stata realizzata nel 1979 mentre alla fine degli anni ottanta è stato realizzato il secondo intervento che andava ad ampliare la prima costruzione. Il capannone presenta una pianta rettangolare con ingombro massimo pari a 31.70x16.50 m. La struttura è composta da travi e pilastri in c.a. gettati in opera, con copertura in laterocemento e tamponature in laterizio. La porzione di capannone costruita per prima presenta un'altezza interna di circa 4.80 m mentre l'ampliamento misura un'altezza interna di circa 5.72 m (da sanare). All'interno del fabbricato è presente un doppio volume di circa 80 mq (da rimuovere in quanto non conforme al PRG), dove al piano terra è presente una zona dedicata agli uffici e servizi igienici, mentre al piano primo a destinazione deposito e un'area che era destinata alla verniciatura (piano primo completamente da rimuovere). Al piano primo ci si accede sia da una scala interna che da una esterna. Alle sue origini il capannone era una falegnameria, attualmente viene utilizzato solo come deposito in quanto gli impianti non sono più funzionanti e a norma, l'unico impianto presente è quello elettrico. I locali interni risultano intonacati e verniciati con infissi in metallo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CAPANNONE INDUSTRIALE	525,00	x	100 %	=	525,00
Totale:	525,00				525,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: CAPANNONI TIPICI

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: CAPANNONI TIPICI

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.500,00 pari a 365,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo si basa sul confronto di prezzi spuntati all'attualità ed in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni immobili di analoghe caratteristiche: viene quindi creata una "scala dei prezzi" in cui va inserito il bene oggetto di indagine, con riferimento alle sue caratteristiche. L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) riporta un valore minimo di €/mq. 250,00 e massimo di €/mq. 365,00. Visto che si tratta di un capannone "non tipico" in quanto realizzato con travi e pilastri in cemento armato gettati in opera e non prefabbricati, si utilizza un coefficiente moltiplicativo al valore medio si moltiplica il valore medio ottenendo come valore di stima €/mq. 370,00; Le quotazioni, espresse in €/mq., si riferiscono alle superfici convenzionali, che tengono conto dei muri perimetrali e metà dei muri di confine, mentre la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie, secondo i criteri stabiliti dal D.P.R.138/98 allegato C. Le superfici sono poi state virtualmente corrette applicando i relativi coefficienti desunti dal D.P.R. 138/98 allegato C. In questo caso la superficie è stata considerata al 100% senza nessuna riduzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 525,00 x 370,00 = **194.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 194.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 194.250,00**

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 MONDOLFO, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA ENTRATE, ed inoltre: Ex Genio Civile di Pesaro

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	capannone industriale	525,00	0,00	194.250,00	194.250,00
				194.250,00 €	194.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 82.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 112.250,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 112.250,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno industriale a MONDOLFO VIA 25 APRILE, della superficie commerciale di **4.000,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LOTTO 2 ADIACENTE AL LOTTO 1

I lotti di terreno oggetto di perizia sono ubicati in zona periferica, nel comune di Mondolfo (PU) in via 25 aprile e si tratta di più lotti di terreno adiacenti fra loro con capacità edificatoria a destinazione produttiva (Fg.10 part. 404-1019, Fg.9 part.235-255-264). Per raggiungerli bisogna percorrere la strada Statale Adriatica - Litoranea, all'altezza di Mondolfo si prende la direzione verso l'entroterra dove a pochi km dalla costa si raggiunge la zona industriale. I terreni si trovano in un'area artigianale e industriale di completamento D2 (P.R.G. Mondolfo), presentano una forma regolare in pianta con giacitura pianeggiante, e si estendono in totale per una superficie di circa 4000 mq. L'area risulta recintata in tutti i suoi lati con i confini di proprietà.

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava in gran parte ricoperto da erba spontanea, con annessi due corpi accessori fatiscenti e privi di valore. All'interno del lotto è presente un fosso Demaniale (fosso dei Turchi) con relativo vincolo di fascia di rispetto.

Si precisa nuovamente che l'area oggetto di perizia è attualmente area edificabile a destinazione produttiva, si è deciso di dare il valore all'area sfruttandone la sua capacità edificatoria.

Si fa presente che la capacità edificatoria è fortemente limitata dalla presenza di vincoli e relative fasce di rispetto (vedi CDU allegato).

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 404 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 02, consistenza 174 mq, rendita 161,75 Euro, indirizzo catastale: VIA 25 APRILE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 255 (catasto terreni), superficie 430, indirizzo catastale: VIA 25 APRILE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Si precisa che il lotto di terreno oggetto di pignoramento situato nel comune di Mondolfo identificato al FG.9 part.255 non riporta nessuna intestazione catastale poichè trattasi di area di enti urbani e promiscui (sul mappale insiste un fabbricato oggetto di condono mai portato a termine a seguito di richiesta di integrazioni). Si procederà comunque alla stima del valore di questa area in quanto indicata tra i beni oggetto di pignoramento, ma è chiaro che prima della vendita dovrà essere fatta una pratica al catasto, più precisamente un tipo mappale per portarlo all'urbano, in quanto un ente urbano non può essere oggetto di vendita essendo privo di intestazione. Lo scrivente segnala la criticità in questa perizia onde evitare che si possano creare problemi in futuro riguardanti la vendita del bene.
- foglio 9 particella 235 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl.02, superficie 1360, reddito agrario 6,32 € reddito dominicale 8,78 € indirizzo catastale: VIA 25 APRILE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 264 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl.02, superficie 425, reddito agrario 1,98 € reddito dominicale 2,74 € indirizzo catastale: VIA 25 APRILE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 10 particella 1019 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cl.01, superficie 840, reddito agrario 0,43 € reddito dominicale 0,87 € indirizzo catastale: VIA 25 APRILE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma ROGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTE il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.000,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 112.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 112.000,00
Data della valutazione:	17/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/11/2006 a firma di Cafiero Enrico ai nn. 99744/17238 di repertorio, registrata il 24/11/2006 a Mondolfo ai nn. 19724/5085, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 750.000.

Importo capitale: 500.000.

Durata ipoteca: 18 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2009 a firma di Cafiero Enrico ai nn. 108211/23327 di repertorio, registrata il 30/12/2009 a Mondolfo (PU) ai nn. 17675/4660, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 240.000.

Importo capitale: 120.000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/05/2012 a firma di Cafiero Enrico ai nn. 113852/27445 di repertorio, registrata il 01/06/2012 a Mondolfo (PU) ai nn. 5499/978, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 120.000.

Importo capitale: 60.000.

Durata ipoteca: 9 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/09/2012 a firma di Cafiero Enrico ai nn. 114479/27884 di repertorio, registrata il 02/10/2012 a Mondolfo ai nn. 10057/1742, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 378.000.

Importo capitale: 210.000.

Durata ipoteca: 2 anni e 20 giorni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/12/2022 a firma di Tribunale Pesaro ai nn. 2277 di repertorio, trascritta il 17/01/2023 a Pesaro ai nn. 397/309, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il lotto di terreno oggetto di pignoramento situato nel comune di Mondolfo identificato al FG.9 part.255 non riporta nessuna intestazione catastale poichè trattasi di area di enti urbani e promiscui (sul mappale insiste un fabbricato oggetto di condono mai portato a termine a seguito di richiesta di integrazioni). Si procederà comunque alla stima del valore di questa area in quanto indicata tra i beni oggetto di pignoramento, ma è chiaro che prima della vendita dovrà essere fatta una pratica al catasto, più precisamente un tipo mappale per portarlo all'urbano, in quanto un ente urbano non può essere oggetto di vendita essendo privo di intestazione.

Lo scrivente segnala la criticità in questa perizia onde evitare che si possano creare problemi in futuro riguardanti la vendita del bene.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sui terreni individuati al Fg.10 part.404 e Fg.9 part.255 insistono due corpi accessori oggetto di richiesta di condono ma mai rilasciata la concessione in sanatoria in quanto mancante degli elaborati richiesti ad integrazione delle stesse. Si fa presente inoltre che nell'immobile accatastato al Fg.10 part.404 la superficie oggetto di richiesta di condono risulta inferiore alla stato dei luoghi, quindi molto probabilmente in seguito alla richiesta di sanatoria è stata realizzata ulteriore superficie senza titolo edilizio e mai sanata. Ai fini della perizia lo scrivente non prende in considerazione il valore dei due fabbricati in quanto fatiscenti e senza alcun valore, nella stima del terreno edificabile verrà considerato il costo per la demolizione dei due corpi accessori.

Sarà cura del futuro acquirente decidere se demolirli come da me indicato oppure portare a termine i due condoni con le relative spese di regolarizzazione che qui non indico in quanto non essenziali per la mia perizia di stima visto che ne stimo il costo per la loro demolizione. Si fa presente che i due fabbricati sono stati costruiti nella fascia di rispetto del corso d'acqua demaniale (fosso dei turchi) quindi si solleva il dubbio che possa essere rilasciata la concessione in sanatoria per entrambi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE IN SANATORIA N. 398, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE CORPO ACCESSORIO, presentata il 27/03/1986 con il n. 3552 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fg.10 part.404.

L'individuazione dell'immobile oggetto di richiesta di sanatoria mi è stata riferita dal committente in quanto nella domanda di condono non è riportato nessun riferimento all'immobile. Allo stato attuale la pratica non è stata chiusa e quindi la concessione non è stata rilasciata in quanto mai presentati gli elaborati richiesti ad integrazione della pratica. Si fa presente che il fabbricato è stato costruito nella fascia di rispetto del corso d'acqua demaniale (fosso dei Turchi) quindi si solleva il dubbio che possa essere rilasciata la concessione in sanatoria. Si fa presente inoltre che la superficie oggetto di richiesta di condono risulta inferiore alla stato dei luoghi quindi molto probabilmente in seguito è stata realizzata ulteriore superficie senza titolo edilizio e mai sanata.

CONCESSIONE IN SANATORIA N. 46/A, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE CORPO ACCESSORIO, presentata il 28/02/1985 con il n. 2703 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a FG.9 MAPP.255.

L'individuazione dell'immobile oggetto di richiesta di sanatoria mi è stata riferita dal committente in quanto nella domanda di condono non è riportato nessun riferimento catastale. Allo stato attuale la pratica non è stata chiusa e quindi la concessione non è stata rilasciata in quanto mai presentati gli elaborati richiesti ad integrazione della pratica. Si fa presente che il fabbricato è stato costruito nella fascia di rispetto del corso d'acqua demaniale (fosso dei Turchi) quindi si solleva il dubbio che possa essere rilasciata la concessione in sanatoria.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 3763, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN CAPANNO AD USO DEPOSITO-MAGAZZINO, presentata il 17/01/1996, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Allo stato attuale la pratica non è stata chiusa e quindi la concessione non è stata rilasciata in quanto mai presentati gli elaborati richiesti ad integrazione della pratica.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione commissariale n. 111 del 12.11.2005, l'immobile ricade in zona ZONE ARTIGIANALI – INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO D2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Come da P.R.G. e Certificato di destinazione urbanistica: PRESCRIZIONI E INDICI UF = 0,5 mq/mq H = 10 m Sono ammesse deroghe per le eventuali esigenze del ciclo produttivo o impiantistico DC = 10 m DS = 10 m IP = 200/Ha L'area è contrassegnata con 1*

(ex LTM), nel caso che venga dimessa l'attività produttiva potrà essere assegnata ad interventi di ristrutturazione urbanistica, con planivolumetrico con destinazione prevalentemente residenziale con la prescrizione e gli indici della Zona B1a VINCOLI Art. 20 PPAR Aree "V"; art. 29 PPAR tutela dei corsi d'acqua di 3^a classe

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo scrivente non indica i costi di regolarizzazione dei due corpi accessori in quanto non essenziali per la perizia di stima. Essendo i fabbricati fatiscenti e privi di valore, verrà stimato il valore del terreno edificabile in base alla sua capacità edificatoria considerando il costo per la demolizione degli immobili.

Sarà cura del futuro acquirente decidere se demolirli come da me indicato oppure portare a termine i due condoni con i relativi costi.

Si fa presente che il fabbricato è stato costruito nella fascia di rispetto del corso d'acqua demaniale (fosso dei Turchi) quindi si solleva il dubbio che possa essere rilasciata la concessione in sanatoria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il corpo accessorio accatastato al fg.10 part.404 risulta privo di titolo edilizio, è stata presentata una domanda di concessione in sanatoria ma mai rilasciata in quanto la pratica non è stata mai integrata. Si fa presente che il fabbricato è stato costruito nella fascia di rispetto del corso d'acqua demaniale (fosso dei turchi) quindi si solleva il dubbio che possa essere rilasciata la concessione in sanatoria. (normativa di riferimento: DPR 380 del 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Concessione in sanatoria

L'immobile risulta ..

Lo scrivente non indica i costi di regolarizzazione in quanto non essenziali per la perizia di stima. Essendo un fabbricato fatiscente e di nessun valore, verrà stimato il valore del terreno edificabile in base alla sua capacità edificatoria considerando il costo per la demolizione dell'immobile. Sarà cura del futuro acquirente decidere se demolirli come da me indicato oppure portare a termine i due condoni con i relativi costi.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il corpo accessorio accatastato al fg.9 part.255 risulta privo di titolo edilizio, è stata presentata una domanda di concessione in sanatoria ma mai rilasciata in quanto la pratica non è stata mai integrata. Si fa presente che il fabbricato è stato costruito nella fascia di rispetto del corso d'acqua demaniale (fosso dei Turchi) quindi si solleva il dubbio che possa essere rilasciata la concessione in sanatoria. (normativa di riferimento: DPR 380 del 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Concessione in sanatoria

L'immobile risulta ..

Lo scrivente non indica i costi di regolarizzazione in quanto non essenziali per la perizia di stima. Essendo un fabbricato fatiscente e di nessun valore, verrà stimato il valore del terreno edificabile in base alla sua capacità edificatoria considerando il costo per la demolizione dell'immobile. Sarà cura del futuro acquirente decidere se demolirli come da me indicato oppure portare a termine i due condoni con i relativi costi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONDOLFO VIA 25 APRILE

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno industriale a MONDOLFO VIA 25 APRILE, della superficie commerciale di **4.000,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LOTTO 2 ADIACENTE AL LOTTO 1

I lotti di terreno oggetto di perizia sono ubicati in zona periferica, nel comune di Mondolfo (PU) in via 25 aprile e si tratta di più lotti di terreno adiacenti fra loro con capacità edificatoria a destinazione produttiva (Fg.10 part. 404-1019, Fg.9 part.235-255-264). Per raggiungerli bisogna percorrere la strada Statale Adriatica - Litoranea, all'altezza di Mondolfo si prende la direzione verso l'entroterra dove a pochi km dalla costa si raggiunge la zona industriale. I terreni si trovano in un'area artigianale e industriale di completamento D2 (P.R.G. Mondolfo), presentano una forma regolare in pianta con giacitura pianeggiante, e si estendono in totale per una superficie di circa 4000 mq. L'area risulta recintata in tutti i suoi lati con i confini di proprietà.

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava in gran parte ricoperto da erba spontanea, con annessi due corpi accessori fatiscenti e privi di valore. All'interno del lotto è presente un fosso Demaniale (fosso dei Turchi) con relativo vincolo di fascia di rispetto.

Si precisa nuovamente che l'area oggetto di perizia è attualmente area edificabile a destinazione produttiva, si è deciso di dare il valore all'area sfruttandone la sua capacità edificatoria.

Si fa presente che la capacità edificatoria è fortemente limitata dalla presenza di vincoli e relative fasce di rispetto (vedi CDU allegato).

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 404 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 02, consistenza 174 mq, rendita 161,75 Euro, indirizzo catastale: VIA 25 APRILE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 255 (catasto terreni), superficie 430, indirizzo catastale: VIA 25 APRILE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Si precisa che il lotto di terreno oggetto di pignoramento situato nel comune di Mondolfo identificato al FG.9 part.255 non riporta nessuna intestazione catastale poichè trattasi di area di enti urbani e promiscui (sul mappale insiste un fabbricato oggetto di condono mai portato a termine a seguito di richiesta di integrazioni). Si procederà comunque alla stima del valore di questa area in quanto indicata tra i beni oggetto di pignoramento, ma è chiaro che prima della vendita dovrà essere fatta una pratica al catasto, più precisamente un tipo mappale per portarlo all'urbano, in quanto un ente urbano non può essere oggetto di vendita essendo privo di intestazione. Lo scrivente segnala la criticità in questa perizia onde evitare che si possano creare problemi in futuro riguardanti la vendita del bene.
- foglio 9 particella 235 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl.02, superficie 1360, reddito agrario 6,32 € reddito dominicale 8,78 € indirizzo catastale: VIA 25 APRILE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 264 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl.02, superficie 425, reddito agrario 1,98 € reddito dominicale 2,74 € indirizzo catastale: VIA 25 APRILE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 1019 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cl.01, superficie 840, reddito agrario 0,43 € reddito dominicale 0,87 € indirizzo catastale: VIA 25 APRILE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma **REGOLARE**, un'orografia **PIANEGGIANTE** Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono MAROTTA e SENIGALLIA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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:

I lotti di terreno oggetto di perizia sono ubicati in zona periferica, nel comune di Mondolfo (PU) in via 25 aprile e si tratta di più lotti di terreno adiacenti fra loro con capacità edificatoria a destinazione produttiva. Per raggiungerli bisogna percorrere la strada Statale Adriatica - Litoranea, all'altezza di Mondolfo si prende la direzione verso l'entroterra dove a pochi km dalla costa si raggiunge la zona industriale. I terreni si trovano in un'area artigianale e industriale di completamento D2 (P.R.G. Mondolfo), presentano una forma regolare in pianta con giacitura pianeggiante, e si estendono in totale per una superficie di circa 4000 mq. L'area risulta recintata in tutti i suoi lati con i confini di proprietà.

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava in gran parte ricoperto da erba spontanea, con annessi due corpi accessori fatiscenti e privi di valore. All'interno del lotto è presente un fosso Demaniale (fosso dei Turchi) con relativo vincolo di fascia di rispetto.

Si precisa nuovamente che l'area oggetto di perizia è attualmente area edificabile a destinazione produttiva, si è deciso di dare il valore all'area sfruttandone la sua capacità edificatoria.

Si fa presente che la capacità edificatoria è fortemente limitata dalla presenza di vincoli e relative fasce di rispetto (vedi CDU allegato).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Appezamenti di terreno a destinazione agricola, ma aventi capacità edificatoria come descritto nel paragrafo sviluppo valutazione	4.000,00	x	100 %	=	4.000,00
Totale:	4.000,00				4.000,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il terreno oggetto di perizia si trova in base al P.R.G. del comune di Mondolfo in una zona artigianale e industriale di completamento D2 con capacità edificabile con destinazione produttiva.

Per la valutazione degli appezzamenti di terreno a destinazione d'uso agricolo, ma aventi capacità edificatorie, non essendoci prezzi di mercato a cui fare riferimento sono ricorso alle formule matematiche dell'Estimo. Gli elementi presi per la base della valutazione sono la superficie catastale, l'indice di fabbricabilità, l'incidenza del prezzo del terreno confrontata con il prezzo medio di mercato dei fabbricati realizzabili simili e il valore di mercato a mq dei fabbricati realizzabili; Considerando la presenza di un corso d'acqua intubato demaniale (fosso dei Turchi) con una fascia di rispetto inedificabile di 10m per lato, considerando la distanza dai confini di 10m, considerando il vincolo art.20 PPAR Aree "V" e art. 29 PPAR tutela dei corsi d'acqua di 3° classe, la superficie edificabile si riduce(**si precisa che il calcolo della superficie edificabile è indicativo, quindi prima dell'acquisto dell'immobile sarà cura dell'acquirente capire con precisione la capacità edificatoria del lotto, e fare le sue valutazioni. Potrebbe essere sovrastimata ma anche sottostimata. Il mio compito è dare un valore congruo ma soprattutto informare l'acquirente della presenza di vincoli che ne riducono la capacità edificatoria**).

Verrà quindi applicato un coefficiente riduttivo per tenere conto dei vincoli sopra riportati; con tali parametri il sottoscritto ha ricavato il prezzo unitario a metro quadro dell'appezzamento di terreno utilizzando le seguenti formule:

$$VE_{tot} = SL * IF * CR * V_{emq}$$

$$VL = (VE_{tot} * LA) / If$$

dove

SL= superficie dell'appezzamento di terreno

VL= valore dell'appezzamento di terreno al metro quadro

If= indice di fabbricabilità

V_{emq}= valore di mercato a metro quadro del fabbricato realizzabile

VE_{tot}= valore totale dei fabbricati che si potranno realizzare nell'appezzamento di terreno

LA= incidenza del prezzo del terreno confrontata con il prezzo del fabbricato (espressa in termini percentuali)

CR=Coefficiente riduttivo della capacità edificatoria per presenza di vincoli e fasce di rispetto. (pari a 0.50).

Si precisa che il coefficiente riduttivo è indicativo, quindi prima dell'acquisto dell'immobile sarà cura dell'acquirente capire con precisione la capacità edificatoria del lotto, e fare le sue valutazioni. Potrebbe essere sovrastimata ma anche sottostimata. Il mio compito è dare un valore congruo ma soprattutto informare l'acquirente della presenza di vincoli che ne riducono la capacità edificatoria.

per cui

VE_{tot}= 4.000 * 0,5 * 0.50 * 440 = 440.000,00 Euro (valore totale commerciale dei fabbricati che si potranno realizzare nell'appezzamento di terreno)

VL= (440.000,00 * 0.25) / 4.000 = 28 Euro al metro quadro valore unitario del terreno

Euro/mq. 28 x 4.000 mq = Euro 112.000 valore complessivo degli appezzamenti di terreno

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **112.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 112.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 112.000,00**

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 MONDOLFO, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA ENTRATE

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 industriale	4.000,00	0,00	112.000,00	112.000,00
				112.000,00 €	112.000,00 €

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: **€ 112.000,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 112.000,00**

data 17/06/2023

il tecnico incaricato
Stefano Cangini

