



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 43/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/10/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ROBERTO ANDREONI**

CF: NDRRT69H09D488U

con studio in FOSSOMBRONE (PU) viale Entraigues Sur La Sorgue, 41

telefono: 0721740274

email: a.roberto1969@gmail.com

PEC: roberto.andreoni@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2021

# LOTTO 1

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

**A** posto auto a TAVULLIA Strada Provinciale Carrate, frazione Padiglione, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il posto auto è scoperto ed è ubicato al piano strada, di fronte ai garage del fabbricato urbano principale di recente costruzione (anni 2011-2012), distante circa cinque metri; la pavimentazione è in asfalto e i posti auto non sono definiti in loco da nessun tipo di segnaletica, per questo a volte vengono occupati anche i posti auto pignorati dai residenti dell'immobile. Le dimensioni come indicate da progetto sono ml 2,50x 5,00 circa, superficie totale di mq.12,50. E' inserito nello scoperto del fabbricato residenziale che si sviluppa su tre piani quali: terra, primo e seminterrato; ed è suddiviso in cinque unità abitative, cinque garage e otto posti auto scoperti. Il posto auto in oggetto è posizionato circa al centro di tutti i posti. Quest'area viene illuminata di notte con un lampione centrale posto sul muretto di confine con altro fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 479 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: Strada provinciale Carrate snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 16/06/2016 protocollo n. PS 0053892 in atti dal 16/06/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.14797.1/2016)  
Coerenze: Confini: nord e sud, mappale 479 subalterno 19 , scoperto comune che circonda il fabbricato residenziale, bene comune non censibile; est, mappale 479 subalterno 16, posto auto di proprietà [REDACTED] e 479 subalterno 14, posto auto di proprietà dei Sigg. [REDACTED]

Immobile costruito nel 2012.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>12,50 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>€ 4.875,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 4.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/10/2021</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:

Convenzione Urbanistica, stipulata il 04/11/2005 a firma di Notaio Barbara Ciacci di Rimini (RN) ai nn. 142625 di repertorio, trascritta il 29/11/2005 a Ag. Entrate di Pesaro ai nn. 19464/9573, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Convenzione

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/10/2003 a firma di Notaio Barbara Ciacci di Rimini (RN) ai nn. 131765 di repertorio, iscritta il 13/10/2003 a Agenzia delle Entrate di Pesaro ai nn. 14601/3291, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €3.200.000,00.

Importo capitale: €1.600.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/02/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Pesaro ai nn. 240 di repertorio, trascritta il 10/03/2021 a Ag. Entrate di Pesaro ai nn. 3428/2326, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Precetto emesso da Ufficiale Giudiziario Unep di Pesaro.

Precetto notificato il 23/11/2020 per la somma di €387.602,99

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 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/07/2003), con atto stipulato il 07/07/2003 a firma di Notaio Barbara Ciacci di Rimini (RN) ai nn. 130619 di repertorio, trascritto il 01/08/2003 a Conservatoria di Pesaro ai nn. 10958 / 6706.

Il titolo è riferito solamente a Terreni distinti al Catasto al foglio 34 particelle 358 e 359 in cui veniva



edificato un fabbricato e il posto auto oggetto di questo pignoramento .

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata (dal 02/02/1988 fino al 07/07/2003), con atto stipulato il 02/02/1988 a firma di Notaio Francesco Zaccarelli di Pesaro ai nn. 22946 di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Conservatoria di Pesaro ai nn. 294, trascritto il 01/03/1988 a Conservatoria Pesaro ai nn. 2032/1307.

Il titolo è riferito solamente a Terreno in Tavullia distinto al Ca

Il Sig. [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **10/2010** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di fabbricato residenziale , agibilità del 12/12/2013 con il n. Prot. n. 4418 di protocollo.

Sono state rilasciate le seguenti varianti: Permesso di Costruire n. 65/2011; SCIA n. 1634/2011 e n. 1680/2012.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio n.9 del 31/01/2004, l'immobile ricade in zona residenziale di completamento "B1". Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme tecniche di Attuazione del Comune di Tavullia - Art.6.4.2 area di completamento a bassa densità edilizia "B1", in tale area il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto; in tali zone sono consentiti i seguenti interventi: -manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria ; restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; demolizione con ricostruzione ; - nuova costruzione . In tali zone è consentito l' accorpamento di volumi esistenti sul lotto. Inoltre in aggiunta ai garage interni al fabbricato, dovrà essere previsto, un posto auto esterno per ogni alloggio, comunque ogni alloggio dovrà essere dotato di almeno due posti auto; dovranno avere dimensioni non inferiori a ml.2,50 di larghezza e ml.5,00 di profondità per quelli esterni, invece i posti auto interni dovranno avere dimensioni di ml. 3,00 di larghezza e ml.5,00 di profondità.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.



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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TAVULLIA STRADA PROVINCIALE CARRATE, FRAZIONE PADIGLIONE

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a TAVULLIA Strada Provinciale Carrate, frazione Padiglione, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il posto auto è scoperto ed è ubicato al piano strada, di fronte ai garage del fabbricato urbano principale di recente costruzione (anni 2011-2012), distante circa cinque metri; la pavimentazione è in asfalto e i posti auto non sono definiti in loco da nessun tipo di segnaletica, per questo a volte vengono occupati anche i posti auto pignorati dai residenti dell'immobile. Le dimensioni come indicate da progetto sono ml 2,50x 5,00 circa, superficie totale di mq.12,50. E' inserito nello scoperto del fabbricato residenziale che si sviluppa su tre piani quali: terra, primo e seminterrato; ed è suddiviso in cinque unità abitative, cinque garage e otto posti auto scoperti. Il posto auto in oggetto è posizionato circa al centro di tutti i posti. Quest'area viene illuminata di notte con un lampione centrale posto sul muretto di confine con altro fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 479 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: Strada provinciale Carrate snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 16/06/2016 protocollo n. PS 0053892 in atti dal 16/06/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.14797.1/2016)  
Coerenze: Confini: nord e sud, mappale 479 subalterno 19 , scoperto comune che circonda il fabbricato residenziale; est, mappale 479 subalterno 16, posto auto di proprietà [REDACTED] 479 subalterno 14, posto auto di proprietà dei Sigg. [REDACTED]

Immobile costruito nel 2012.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non occorre redigere A.P.E.

## 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
posto auto	12,50	x	100 %	=	12,50
<b>Totale:</b>	<b>12,50</b>				<b>12,50</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall' analisi di mercato è risultato che gli immobili simili a quello su cui insiste il posto auto in oggetto (abitazioni di tipo residenziale in buone condizioni) collocati nel Comune di Tavullia in località Padiglione, hanno un valore unitario di mercato che si aggira attorno a €1.950,00 .

Tenuto conto che devo valutare un posto auto che è compreso in uno scoperto di pertinenza di un fabbricato residenziale, il valore di mercato del fabbricato verrà ridotto al 20% quindi:

$$\text{€mq } 1.950,00 \times 20\% = \text{€}390,00$$

$$\text{di conseguenza il valore complessivo è : mq.}12,50 \times \text{€mq } 390,00 = \text{€}4.875,00$$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.875,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.875,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.875,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Tavullia, agenzie: Montecchio, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Studi tecnici della zona e paesi limitrofi



## 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	posto auto	12,50	0,00	4.875,00	4.875,00
				<b>4.875,00 €</b>	<b>4.875,00 €</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: **€ 4.875,00**

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

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 243,75**

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: **€ 31,25**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.600,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2021

## LOTTO 2

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

**A** posto auto a TAVULLIA Strada Provinciale Carrate, frazione Padiglione, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il posto auto è scoperto ed è ubicato al piano strada, di fronte ai garage del fabbricato urbano principale di recente costruzione (anni 2011-2012), distante circa cinque metri; la pavimentazione è in asfalto e i posti auto non sono definiti in loco da nessun tipo di segnaletica, per questo a volte vengono occupati anche i posti auto pignorati dai residenti dell' immobile. Le dimensioni come indicate da progetto sono ml2,50x 5,00 circa, superficie totale di mq.12,50. E' inserito nello scoperto del fabbricato residenziale che si sviluppa su tre piani quali: terra, primo e seminterrato; ed è suddiviso in cinque unità abitative, cinque garage e otto posti auto scoperti. Il posto auto in oggetto è posizionato al penultimo posto. Quest'area viene illuminata di notte con un lampione centrale posto sul muretto di confine con altro fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 479 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE CARRATE SNC , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 16/06/2016 protocollo n. PS 0053900 in atti dal 16/06/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.14799.1/2016)  
Coerenze: Confini: nord e sud, mappale 479 subalterno 19 , scoperto comune che circonda il fabbricato resid \_\_\_\_\_ ensibile; est, mappale 479 subalterno 18, posto auto di p \_\_\_\_\_ ovest, mappale 479 subalterno 16, posto auto di proprietà \_\_\_\_\_

Immobile costruito nel 2012.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>12,50 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>€ 4.875,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 4.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/10/2021</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:

Convenzione Urbanistica, stipulata il 04/11/2005 a firma di Notaio Barbara Ciacci di Rimini (RN) ai nn. 142625 di repertorio, trascritta il 29/11/2005 a Ag. Entrate di Pesaro ai nn. 19464/9573, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Convenzione

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/10/2003 a firma di Notaio Barbara Ciacci di Rimini (RN) ai nn. 131765 di repertorio, iscritta il 13/10/2003 a Agenzia delle Entrate di Pesaro ai nn. 14601/3291, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €3.200.000,00.

Importo capitale: €1.600.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/02/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Pesaro ai nn. 240 di repertorio, trascritta il 10/03/2021 a Ag. Entrate di Pesaro ai nn. 3428/2326, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Precetto emesso da Ufficiale Giudiziario Unep di Pesaro.

Precetto notificato il 23/11/2020 per la somma di €387.602,99

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:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/07/2003), con atto stipulato il 07/07/2003 a firma di Notaio Barbara Ciacci di Rimini (RN) ai nn. 130619 di repertorio, trascritto il 01/08/2003 a Conservatoria di Pesaro ai nn. 10958 / 6706.



Il titolo è riferito solamente a Terreni distinti al Catasto al foglio 34 particelle 358 e 359 in cui veniva

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata (dal 02/02/1988 fino al 07/07/2003), con atto stipulato il 02/02/1988 a firma di Notaio Francesco Zaccarelli di Pesaro ai nn. 22946 di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Conservatoria di Pesaro ai nn. 294, trascritto il 01/03/1988 a Conservatoria Pesaro ai nn. 2032/1307.

Il titolo è riferito solamente a Terreno in Tavullia distinto al Catasto al foglio 34 mappale 111 .

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **10/2010** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di fabbricato residenziale , agibilità del 12/12/2013 con il n. Prot. n. 4418 di protocollo.

Sono state rilasciate le seguenti varianti: Permesso di Costruire n. 65/2011; SCIA n. 1634/2011 e n. 1680/2012.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio n.9 del 31/01/2004, l'immobile ricade in zona residenziale di completamento "B1". Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme tecniche di Attuazione del comune di tavullia- Art. 6.4.2 -area di completamento a bassa densità edilizia "B1", in tale area il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto; in tali zone sono consentiti i seguenti interventi: -manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria ; restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; demolizione con ricostruzione ; - nuova costruzione . In tali zone è consentito l' accorpamento di volumi esistenti sul lotto. Inoltre in aggiunta ai garage interni al fabbricato, dovrà essere previsto, un posto auto esterno per ogni alloggio, comunque ogni alloggio dovrà essere dotato di almeno due posti auto; dovranno avere dimensioni non inferiori a ml.2,50 di larghezza e ml.5,00 di profondità per quelli esterni, invece i posti auto interni dovranno avere dimensioni di ml. 3,00 di larghezza e ml.5,00 di profondità.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)



L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TAVULLIA STRADA PROVINCIALE CARRATE, FRAZIONE PADIGLIONE

### POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a TAVULLIA Strada Provinciale Carrate, frazione Padiglione, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il posto auto è scoperto ed è ubicato al piano strada, di fronte ai garage del fabbricato urbano principale di recente costruzione (anni 2011-2012), distante circa cinque metri; la pavimentazione è in asfalto e i posti auto non sono definiti in loco da nessun tipo di segnaletica, per questo a volte vengono occupati anche i posti auto pignorati dai residenti dell' immobile. Le dimensioni come indicate da progetto sono m2,50x 5,00 circa, superficie totale di mq.12,50. E' inserito nello scoperto del fabbricato residenziale che si sviluppa su tre piani quali: terra, primo e seminterrato; ed è suddiviso in cinque unità abitative, cinque garage e otto posti auto scoperti. Il posto auto in oggetto è posizionato al penultimo posto. Quest'area viene illuminata di notte con un lampione centrale posto sul muretto di confine con altro fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 479 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE CARRATE SNC , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 16/06/2016 protocollo n. PS 0053900 in atti dal 16/06/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.14799.1/2016)

Coerenze: Confini: nord e sud, mappale 479 subalterno 19 , scoperto comune che circonda il fabbricato residenziale, bene comune non censibile; est, mappale 479 subalterno 18, posto auto di proprietà [REDACTED] ovest, mappale 479 subalterno 16, posto auto di proprietà [REDACTED]

Immobile costruito nel 2012.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro). 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:

pessimo

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non occorre A.P.E.

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
posto auto	12,50	x	100 %	=	12,50
<b>Totale:</b>	<b>12,50</b>				<b>12,50</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall' analisi di mercato è risultato che gli immobili simili a quello su cui insiste il posto auto in oggetto (abitazioni di tipo residenziale in buone condizioni) collocati nel Comune di Tavullia in località Padiglione, hanno un valore unitario di mercato che si aggira attorno a €1.950,00 .

Tenuto conto che devo valutare un posto auto che è compreso in uno scoperto di pertinenza di un fabbricato residenziale, il valore di mercato del fabbricato verrà ridotto al 20% quindi:

€mq 1.950,00 x 20% = €390,00



di conseguenza il valore complessivo è : mq.12,50 x €/mq 390,00 = €4.875,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.875,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.875,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.875,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Tavulia, agenzie: Montecchio, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Studi tecnici della zona e paesi limitrofi

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	posto auto	12,50	0,00	4.875,00	4.875,00
				<b>4.875,00 €</b>	<b>4.875,00 €</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: **€ 4.875,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 243,75**

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:	€ 31,25
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 4.600,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2021

## LOTTO 3

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

**A** **terreno residenziale** a TAVULLIA Strada Provinciale Carrate, frazione Loc. Padiglione, della superficie commerciale di **1.008,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appezzamento di terreno ubicato in un residence di nuove costruzioni, nella periferia di Tavullia a circa 6 km dal centro. Per raggiungerlo bisogna percorrere la strada principale, strada di Padiglione e poi accedere ad una strada secondaria, strada senza uscita utilizzata dai soli residenti e custodita con una sbarra. Il lotto edificabile è posto tra due fabbricati di recente costruzione e di tipo condominiale con cinque unità abitative. Il terreno risulta essere in parte leggermente pianeggiante, lungo in confine con la strada, e la restante parte in declivio.

Dal sopralluogo effettuato risultano già realizzate le opere di urbanizzazione primaria sono state realizzate dalla ditta proprietaria e sono da scomputarsi dal pagamento degli oneri all'atto del rilascio del Permesso di Costruire del fabbricato, quindi dovrà essere versata al Comune la quota del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 (contributo del Costo di Costruzione); tutto come da Convenzione stipulata in data 04/11/2005 rep. 142.625/8.839 stipulata dal Notaio Dott.ssa Barbara Ciacci con sede in Rimini.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 478 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 416, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 25/11/2011 protocollo n.PS0213395 in atti dal 25/11/2011 presentato il 24/11/2011 (n.213395.1/2011)

Coerenze: Al momento nel catasto fabbricati non è possibile identificare automaticamente nessun immobile correlato con l'identificativo richiesto. Confini : a nord mappale 470 fabbricato con scoperto di proprietà diverse, ad est mappale 480 (terreno parte della presente esecuzione immobiliare) di proprietà della ditta [REDACTED] a sud mappale 479 fabbricato e scoperto di proprietà diverse; ad ovest mappale 411 fabbricato e scoperto di diverse proprietà e mappale 444 e 442 risultano essere beni comuni censibili.

Mappale 478 già censito in maggior consistenza con la particella 471 a seguito del frazionamento del 25/11/2011 prot. PS 0213395 a sua volta ex mappale 445 (frazionamento del 16/7/2009 prot. PS0130600), ex mapp. 415 (fraz. del 18/05/2007 prot. PS 0176769), ex mapp. 412 (fraz. del 26/3/2007 prot. PS 0147320), ex mapp.358 (fraz. del 22/08/2006 prot. PS0085058), ex mapp. 111 (fraz. del 29/04/2003 prot. 48730).

- foglio 34 particella 480 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 592, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 25/11/2011 protocollo n.PS0213395 in atti dal 25/11/2011 presentato il 24/11/2011 (n.213395.1/2011)

Coerenze: Al momento nel catasto fabbricati non è possibile identificare automaticamente nessun immobile correlato con l'identificativo richiesto. Confini : a nord mappale 470 fabbricato con scoperto di proprietà diverse, ad est mappale 451 terreno di proprietà di [REDACTED] a sud mappale 479 fabbricato e scoperto di proprietà diverse; ad ovest mappale 478 terreno che fa parte della presente esecuzione immobiliare di proprietà della [REDACTED]

Mappale 480 già censito in maggior consistenza con il mappale 473 a seguito di frazionamento del 25/11/2011 protocollo PS 0213395, ex mapp. 447 (fraz. del 16/7/2009 prot. PS 0130600) ex mapp. 359 (fraz. del 18/05/2007 prot. PS 0176769), ex mapp. 111 (fraz. del 29/04/2003 prot. 48730).

Presenta una forma irregolare, una tessitura prevalente incolto Il terreno



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.008,00 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>€ 95.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 90.250,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/10/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il terreno edificabile , oggetto di esecuzione immobiliare, in data del sopralluogo, avvenuto il 26 luglio 2021, risultava libero ed in uno stato di abbandono, occupato da tanta vegetazione spontanea. La ditta proprietaria ha delimitato, su tre lati, il terreno con la rete metallica da cantiere bloccata a terra con blocchi di cemento. Si precisa che dall' indagine inoltrata presso l' Agenzia delle entrate non risultano contratti di locazione/comodato nel terreno oggetto di perizia.

## 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:*

Convenzione Urbanistica, stipulata il 04/11/2005 a firma di Notaio Barbara Ciacci di Rimini (RN) ai nn. 142625 di repertorio, trascritta il 29/11/2005 a Ag. Entrate di Pesaro ai nn. 19464/9573, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Convenzione

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/10/2003 a firma di Notaio Barbara Ciacci di Rimini (RN) ai nn. 131765 di repertorio, iscritta il 13/10/2003 a Agenzia delle Entrate di Pesaro ai nn. 14601/3291, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €3.200.000,00.

Importo capitale: €1.600.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni





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

pignoramento, stipulata il 10/02/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Pesaro ai nn. 240 di repertorio, trascritta il 10/03/2021 a Ag. Entrate di Pesaro ai nn. 3428/2326, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Precetto emesso da Ufficiale Giudiziario Unep di Pesaro.

Precetto notificato il 23/11/2020 per la somma di €387.602,99

**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 insolite alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/07/2003), con atto stipulato il 07/07/2003 a firma di Notaio Barbara Ciacci di Rimini (RN) ai nn. 130619 di repertorio, trascritto il 01/08/2003 a Conservatoria di Pesaro ai nn. 10958 / 6706.

Il titolo è riferito solamente a Terreni distinti al Catasto al foglio 34 particelle 358 e 359 in cui veniva

[REDACTED]

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata (dal 02/02/1988 fino al 07/07/2003), con atto stipulato il 02/02/1988 a firma di Notaio Francesco Zaccarelli di Pesaro ai nn. 22946 di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Conservatoria di Pesaro ai nn. 294, trascritto il 01/03/1988 a Conservatoria Pesaro ai nn. 2032/1307.

Il titolo è riferito solamente a Terreno in Tavullia distinto al Catasto al foglio 34 mappale 111 .

[REDACTED]

[REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio n.9 del 31/01/2004, l'immobile ricade in zona residenziale di completamento "B1". Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme tecniche di Attuazione del Comune di Tavullia - Art. 6.4.2 -area di completamento a bassa densità edilizia "B1", in tale area il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto; in tali zone sono consentiti i seguenti interventi: -manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria ;



restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; demolizione con ricostruzione ; - nuova costruzione . In tali zone è consentito l' accorpamento di volumi esistenti sul lotto.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TAVULLIA STRADA PROVINCIALE CARRATE, FRAZIONE LOC. PADIGLIONE

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a TAVULLIA Strada Provinciale Carrate, frazione Loc. Padiglione, della superficie commerciale di **1.008,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appezzamento di terreno ubicato in un residence di nuove costruzioni , nella periferia di Tavullia a circa 6 km dal centro. Per raggiungerlo bisogna percorrere la strada principale, strada di Padiglione e poi accedere ad una strada secondaria , strada senza uscita utilizzata dai soli residenti e custodita con una sbarra. Il lotto edificabile è posto tra due fabbricati di recente costruzione e di tipo condominiale con cinque unità abitative. Il terreno risulta essere in parte leggermente pianeggiante, lungo in confine con la strada, e la restante parte in declivio.

Dal sopralluogo effettuato risultano già realizzate le opere di urbanizzazione primaria sono state realizzate dalla ditta proprietaria e sono da scomputarsi dal pagamento degli oneri all' atto del rilascio del Permesso di Costruire del fabbricato , quindi dovrà essere versata al Comune la quota del contributo di cui all' art. 16 del D.P.R. 380/2001 (contributo del Costo di Costruzione ) ; tutto come da Convenzione stipulata in data 04/11/2005 rep. 142.625/8.839 stipulata dal Notaio Dott.ssa Barbara Ciacci con sede in Rimini.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 478 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 416, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 25/11/2011 protocollo n.PS0213395 in atti dal 25/11/2011 presentato il 24/11/2011 (n.213395.1/2011)  
Coerenze: Al momento nel catasto fabbricati non è possibile identificare automaticamente nessun immobile correlato con l'identificativo richiesto. Confini : a nord mappale470 fabbricato con scoperto di proprietà diverse , a (terreno parte della presente esecuzione immobiliare) di proprietà della ditta a sud mappale 479 fabbricato e scoperto di proprietà diverse; ad ovest m icato e scoperto di diverse proprietà e mappale 444 e 442 risultano essere beni comuni censibili.  
Mappale 478 già censito in maggior consistenza con la particella 471 a seguito del frazionamento del 25/11/2011 prot. PS 0213395 a sua volta ex mappale 445 (frazionamento del 16/7/2009 prot. PS0130600) ,ex mapp. 415 (fraz. del18/05/2007 prot. PS 0176769), ex mapp. 412



(fraz. del 26/3/2007 prot. PS 0147320), ex mapp.358 (fraz. del 22/08/2006 prot. PS0085058), ex mapp. 111 (fraz. del 29/04/2003 prot. 48730).

- foglio 34 particella 480 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 592, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 25/11/2011 protocollo n.PS0213395 in atti dal 25/11/2011 presentato il 24/11/2011 (n.213395.1/2011)

Coerenze: Al momento nel catasto fabbricati non è possibile identificare automaticamente nessun immobile correlato con l'identificativo richiesto. Confini : a nord mappale 470 aperto di proprietà diverse , ad est mappale 451 terreno di proprietà di [redacted] a sud mappale 479 fabbricato e scoperto di proprietà diverse; ad ovest mappale 478 terreno che fa parte della presente esecuzione immobiliare di proprietà della [redacted]

Mappale 480 già censito in maggior consistenza con il mappale 473 a seguito di frazionamento del 25/11/2011 protocollo PS 0213395, ex mapp. 447 (fraz. del 16/7/2009 prot. PS 0130600) ex mapp. 359 (fraz. del 18/05/2007 prot. PS 0176769), ex mapp. 111 (fraz. del 29/04/2003 prot. 48730).

Presenta una forma irregolare , una tessitura prevalente incoltoIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. 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	
stato di manutenzione generale:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non occorre APE

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno mappale 478	416,00	x	100 %	=	416,00
terreno mappale 480	592,00	x	100 %	=	592,00
<b>Totale:</b>	<b>1.008,00</b>				<b>1.008,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**STIMA PER TRASFORMAZIONE**

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili.

Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impegno della risorsa.

**STIMA DEL TERRENO**

Scopo della valutazione è l'individuazione del più probabile valore di mercato del terreno edificabile, quale fattore di produzione impiegato nel processo trasformativo edilizio.

Il valore dell'edificato è la sintesi del contributo recato da due fattori produttivi: suolo+costruzione.

Per il terreno in esame si è ritenuto opportuno adottare il procedimento analitico di stima, in considerazione delle sue caratteristiche e per l'inesistenza di aree simili oggetto di recente compravendita.

La stima analitica determina il valore venale dell'area edificabile attraverso il più probabile prezzo di trasformazione che viene dato dalla differenza dei due seguenti termini:

-probabile valore di mercato dell'edificio costruibile sull'area

-probabile valore di costo dello stesso edificio.

Pertanto si ha:

$$V_{tr} (\text{valore area}) = (V_{mp} - K_{tr}) / q_n$$

dove

$V_{mp}$  (valore di mercato post trasformazione);



$q = (1+r)^n$  dove  $r$  è il saggio di sconto applicato nel processo trasformativo e  $n$  è il numero di anni per completare l'opera edilizia;

$K_{tr}$  (costi della trasformazione) =  $(K_c + C_c + S_t + O_f + P)$

dove:

- Costo di Costruzione ( $K_c$ );
- Contributo di costruzione ( $C_c$ ) = 3% di  $K_c$ ;
- Spese tecniche ( $S_t$ ) = 3% di  $K_c$ ;
- Interessi passivi ( $O_f$ ) = 3% di  $(K_c + C_c + S_t)$ ;
- Profitto del promotore ( $P$ ) = 5% di  $V_{mp}$ .

### **Potenzialità edificatoria del terreno oggetto di stima**

Superficie terreno mq. 1.008 (superficie di visura catastale)

Superficie edificabile: 1.008 mq

$U_f = 0,40$  mq/mq da destinare ad Su;  $0,20$  mq/mq da destinare ad Sa

S.U.L. potenziale:

Su  $(1.008 \times 0,40) = 403,20 + 10\%$  (percentuale di ragguglio secondo art.2.15 delle N.T.A.) = mq 443,52

Sa  $(1.008 \times 0,20) = 201,60 - 10\%$  ( " " " " " " ) = mq. 181,44

S.U.L. potenziale =  $(443,52 + 181,44) =$  mq 624,96

### **PROCEDIMENTO STIMA ANALITICO**

#### **Valore di mercato post trasformazione ( $V_{mp}$ )**

Sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari e siti web specializzati nella pubblicità di vendite immobiliari, per la zona di Tavullia il valore medio di vendita di un nuovo immobile residenziale (appartamento) è circa di €1.950,00 al mq.

$V_{mp} = 624,96 \times €1.950,00/\text{mq} = € 1.218.672,00$

#### **Costo di trasformazione ( $K_{tr}$ )**

##### **a. Costo di costruzione ( $K_c$ )**

Si stima un costo di costruzione di un complesso residenziale pari ad €1.550,00 al mq.

$K_c = 624,96 \times €1.550,00 = €968.688,00$

##### **b. Contributo di costruzione ( $C_c$ )**

Il contributo di costruzione è stimato al 3% del costo di costruzione

$C_c = €968.688,00 \times 3\% = €29.060,64$

##### **c. Spese Tecniche ( $S_t$ )**

Le spese tecniche sono stimate al 3% del costo di costruzione

$S_t = €968.688,00 \times 3\% = €29.060,64$

##### **d. Interessi passivi ( $O_f$ )**

Gli interessi passivi sono stimati nel 3%

$O_f = (€968.688,00 + €29.060,64 + €29.060,64) \times 3\% = € 30.804,27$

##### **e. Profitto del promotore ( $P$ )**

Il profitto del promotore è stimato al 5% del valore di post trasformazione ( $V_{mp}$ )

$P = €1.218.672,00 \times 5\% = € 60.933,60$

#### **Costo di trasformazione: $K_{tr} = (K_c + C_c + S_t + O_f + P)$**

$K_{tr} = (€968.688,00 + €29.060,64 + €29.060,64 + € 30.804,27 + €60.933,60) = € 1.118.547,16$

$K_{tr} = €1.118.547,16$



**Valore dell' area edificabile (Vtr)**

$V_{tr} (\text{valore area}) = (V_{mp} - K_{tr}) / q_n$

$q_n = (1+r)^n$  - si ipotizza all' attualità il valore ottenuto per un numero di 1 anno( necessario a completare l'opera edilizia)

pertanto

$V_{tr} = (\text{€}1.218.672,00 - \text{€}1.118.547,16) / (1+0,05) = \text{€}100.124,84 / 1,05 = \text{€}95.356,99$

In conclusione si stima in €95.000,00 il più probabile valore commerciale di terreno oggetto di perizia .

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>95.000,00</b>
-----------------	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 95.000,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 95.000,00</b>
---	--------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Tavulia, agenzie: Montecchio, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Studi tecnici della zona e paesi limitrofi

## 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	1.008,00	0,00	95.000,00	95.000,00
				<b>95.000,00 €</b>	<b>95.000,00 €</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: **€ 95.000,00**

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

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 4.750,00**

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: **€ 90.250,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2021

# LOTTO 4

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

**A** **terreno residenziale** a TAVULLIA via Monte Conero, frazione Loc. Belvedere Fogliense, della superficie commerciale di **5.408,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appezzamento di terreno ubicato in una lottizzazione di recente costruzione, ancora poco edificata; nella periferia di Tavullia a circa 10 km dal centro, in zona Belvedere, via Monte Giove. Per raggiungerlo bisogna percorrere la strada principale, strada di Padiglione e poi accedere ad una strada secondaria asfaltata, Strada Monte Conero. Il lotto è recintato nella parte lungo il confine con la strada, materializzato con rete metallica di cantiere; il terreno risulta essere in forte declivio ed in stato di abbandono, vegetazioni spontanee lo ricoprono. In una piccola porzione di terreno sono state posizionate delle baracche in lamiera del tipo edili e poi ci sono accatastati degli elementi di ponteggio in disuso e altri materiali edili. Dal mio sopralluogo ho verificato che nella particella di terreno identificata con il mappale catastale 761 è presente una tettiata di legno, aperta su tre lati, con una superficie di circa 65,00mq e di altezza media circa ml.2,90, è stata realizzata senza richieste e permessi di costruire, quindi abusiva e non risulta nemmeno sanabile in quanto non rispetta le distanze dai confini. Inoltre è presente sul terreno pignorato una casetta di legno di circa mq.8,00 e una piccola pergola di legno, realizzata senza autorizzazioni edilizie e non sanabile in quanto non rispetta la distanza dai confini. Queste tre costruzioni al momento del sopralluogo erano utilizzate dai confinanti, della particella 722, foglio36; tra le due proprietà non vi sono divisori o reti che delimitano i terreni.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 450 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 1300, reddito agrario 3,02 € reddito dominicale 3,02 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 19/04/1979 in atti dal 21/05/1980 (n.24480)  
Coerenze: Confini : nord mappale 403, terreno, proprietà C [REDACTED] ; est mappale 451, terreno oggetto di questa esecuzione immobiliare ,proprietà [REDACTED] d mappale 712, terreno oggetto di questa esecuzione immobiliare, proprietà [REDACTED] , e mapp. 713, terreno, proprietà [REDACTED] appale 717, terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare, proprietà [REDACTED]
- foglio 36 particella 760 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 5, superficie 819, reddito agrario 1,12 € reddito dominicale 1,90 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 23/02/2012 protocollo n. PS0019605 in atti dal 23/02/2012 (n.19605.1/2012)  
Coerenze: Confini: nord, mappale 404, terreno di proprietà Comune di Tavullia ; est mappale 761, terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare, proprietà PA.PI.RO. s.r.l.; sud, mappale 712, terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare, proprietà PA.PI.RO. s.r.l.; ovest, mappale 451, terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare, proprietà PA.PI.RO. s.r.l.
- foglio 36 particella 761 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 5, superficie 481, reddito agrario 1,12 € reddito dominicale 1,12 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 23/02/2012 protocollo n. PS0019605 in atti dal 23/02/2012 presentato il 23/02/2012 (n.19605.1/2012)  
Coerenze: Confini: nord, mappale 403, proprietà Comune di Tavullia; est, mappale 722 , fabbricato con scoperto di proprietà Sigg [REDACTED] sud, mappale 712, terreno oggetto della presente esecu [REDACTED]





mappale 760, terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare, proprietà PA.PIRO. s.r.l.

- foglio 36 particella 717 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 5, superficie 279, reddito agrario 0,65 € reddito dominicale 0,65 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 11/01/2006 protocollo n. PS0000520 in atti dal 11/01/2006 (n.520.1/2006) Coerenze: Confini : nord mappale 403, terreno, proprietà Comune di Tavullia; est mappale 450, terreno oggetto di [redacted] ione immobiliare ,proprietà [redacted]; sud mappale 713, terreno, proprietà [redacted] ovest mappale 716, terreno propriet [redacted]
- foglio 36 particella 451 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 5, superficie 1300, reddito agrario 3,02 € reddito dominicale 3,02 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 19/04/1979 in atti dal 21/05/1980 (n.24480) Coerenze: Confini: nord mappali 403-404 , terreno, proprietà Co [redacted] ; est mappale 760, terreno oggetto di questa esecuzione immobiliare ,proprietà [redacted] appale 712, terreno oggetto di questa esecuzione immobiliare, proprietà [redacted] mappale 450, terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare, proprietà [redacted]
- foglio 36 particella 712 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 5, superficie 1229, reddito agrario 2,86 € reddito dominicale 2,86 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 11/01/2006 protocollo n. PS0000520 in atti dal 11/01/2006 (n.520.1/2006) Coerenze: Confini: nord , mappali 450-451-760-761, terreno facente parte della presente immobiliare, proprietà [redacted] est mappale 709 terreno di proprietà [redacted]; sud mappali 187 -186 terreno di proprietà dei Sigg [redacted] e con il mappale 175, terreno di proprietà dei Sigg. [redacted] ovest mappale 713 terreno di proprietà [redacted]

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione spontanea ,Il terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>5.408,00 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>€ 159.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 151.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/10/2021</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:*

Convenzione Urbanistica, stipulata il 04/11/2005 a firma di Notaio Barbara Ciacci di Rimini (RN) ai nn. 142625 di repertorio, trascritta il 29/11/2005 a Ag. Entrate di Pesaro ai nn. 19464/9573, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Convenzione

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/10/2003 a firma di Notaio Barbara Ciacci di Rimini (RN) ai nn. 131765 di repertorio, iscritta il 13/10/2003 a Agenzia delle Entrate di Pesaro ai nn. 14601/3291, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €3.200.000,00.

Importo capitale: €1.600.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 10/02/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Pesaro ai nn. 240 di repertorio, trascritta il 10/03/2021 a Ag. Entrate di Pesaro ai nn. 3428/2326, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Precetto emesso da Ufficiale Giudiziario Unep di Pesaro.

Precetto notificato il 23/11/2020 per la somma di €387.602,99

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 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 15/10/2009), con atto stipulato il 15/10/2009 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 1455/9 di repertorio, trascritto il 28/10/2009 a Agenzia delle Entrate ai nn. 14400/7639.

Decreto di trasferimento contro

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata (dal 13/03/1981 fino al 30/01/2007), con atto stipulato il 13/03/1981 a firma di Notaio Enrico Zaccarelli di



Pesaro ai nn. 214147 di repertorio, registrato il 02/04/1981 a Conservatoria di Pesaro ai nn. 979, trascritto il 10/04/1981 a Conservatoria di Pesaro ai nn. 2913/1906.

Acquistavano i Sigg. [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di attribuzione quote per divisione (dal 24/01/2007 fino al 15/10/2009), con atto stipulato il 24/01/2007 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 81 di repertorio, trascritto il 30/01/2007 a Giudice Unico del Tribunale di Pesaro ai nn. 1776/1076.

Decreto di attri [REDACTED] aveva in comproprietà con [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio n.9 del 31/01/2004, l'immobile ricade in zona residenziale di nuovo impianto "C" comparto B (art.6-5-1) ; ricadono anche in area sottoposta a tutela integrale di derivazione geomorfologica (crinali). Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme tecniche di Attuazione del Comune di Tavullia - Art.6.5- Comprendono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti ad uso urbano, ovvero da sottoporre ad interventi di Ristrutturazione Urbanistica . Nelle zone di nuova espansione a bassa densità edilizia, è previsto l'impiego di tipologie e materiali dell' edilizia tradizionale e locale ; in tali aree andranno escluse in via generale , coperture piane e/o a terrazza. Gli indici edificatori sono:  $U_f = 0,10$  mq/mq da destinare ad Su , e  $0,20$  mq/mq da destinare a s.a.; altezza max = 7,50m. ; distanza dai confini= 5m. e distanza dalle strade = 6m. Dovrà essere previsto un posto auto all'interno del fabbricato e un posto auto esterno per ogni alloggio; pertanto ogni alloggio dovrà essere dotato almeno di due posti auto. Il mappale 712 del foglio 36 ricade in zona verde per attrezzature di interesse generale "F"; è una zona ad uso pubblico destinate alla creazione e conservazione di attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato sui terreni in oggetto vi sono materiali edili di vario genere, pezzi di ponteggio, bancali di legno e baracche di lamiera.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozioni di materiali presenti sul lotto e conferimento presso centri di raccolta autorizzati.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione dei materiali presenti sull' area e conferimento presso centri autorizzati: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel terreno edificabile sono presenti 3 costruzioni abusive realizzate senza permessi di costruire quali: tettoia di legno di circa 65 mq., casetta di legno di circa 8 mq., e piccola pergola di legno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le opere abusive sono state costruite senza rispettare le distanze dai confini, per questo non sono sanabili e dovranno essere rimosse.

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

Costi di regolarizzazione:

- rimuovere le opere abusive secondo le tabelle del prezzario regionale - stimo circa 220mc di materiale e poi aggiungo i costi per il conferimento nei centri di raccolta : €5.700,00
- pratica edilizia- per demolizione abusi - : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a opere abusive

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TAVULLIA VIA MONTE CONERO, FRAZIONE LOC. BELVEDERE FOGLIENSE

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a TAVULLIA via Monte Conero, frazione Loc. Belvedere Fogliense, della superficie commerciale di **5.408,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appezzamento di terreno ubicato in una lottizzazione di recente costruzione, ancora poco edificata; nella periferia di Tavullia a circa 10 km dal centro, in zona Belvedere, via Monte Giove. Per raggiungerlo bisogna percorrere la strada principale, strada di Padiglione e poi accedere ad una strada secondaria asfaltata, Strada Monte Conero. Il lotto è recintato nella parte lungo il confine con la strada, materializzato con rete metallica di cantiere; il terreno risulta essere in forte declivio ed in stato di abbandono, vegetazioni spontanee lo ricoprono. In una piccola porzione di terreno sono state posizionate delle baracche in lamiera del tipo edili e poi ci sono accatastati degli elementi di ponteggio in disuso e altri materiali edili. Dal mio sopralluogo ho verificato che nella particella di terreno identificata con il mappale catastale 761 è presente una tettoia di legno, aperta su tre lati, con una superficie di circa 65,00mq e di altezza media circa ml.2,90, è stata realizzata senza richieste e permessi di costruire, quindi abusiva e non risulta nemmeno sanabile in quanto non rispetta le distanze dai confini. Inoltre è presente sul terreno pignorato una casetta di legno di circa mq.8,00 e una piccola pergola di legno, realizzata senza autorizzazioni edilizie e non sanabile in quanto non rispetta la distanza dai confini. Queste tre costruzioni al momento del sopralluogo erano utilizzate dai confinanti, della particella 722, foglio36; tra le due proprietà non vi sono divisori o reti che delimitano i terreni.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 450 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 1300, reddito agrario 3,02 € reddito dominicale 3,02 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 19/04/1979 in atti dal 21/05/1980 (n.24480)  
Coerenze: Confini : nord mappale 403, terreno, proprietà Co [REDACTED] est mappale 451, terreno oggetto di questa esecuzione immobiliare ,proprietà [REDACTED] sud mappale 712,



terreno oggetto di [redacted] azione immobiliare, proprietà [redacted] e mapp. 713, terreno, proprietà [redacted] mappale 717, terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare, proprietà [redacted]

- foglio 36 particella 760 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 5, superficie 819, reddito agrario 1,12 € reddito dominicale 1,90 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 23/02/2012 protocollo n. PS0019605 in atti dal 23/02/2012 (n.19605.1/2012)

Coerenze: Confini: nord, mappale 404, terreno di proprietà Comune di Tavullia ; est mappale 761, terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare, proprietà [redacted] mappale 712, terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare, proprietà [redacted] mappale 451, terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare [redacted]

- foglio 36 particella 761 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 5, superficie 481, reddito agrario 1,12 € reddito dominicale 1,12 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 23/02/2012 protocollo n. PS0019605 in atti dal 23/02/2012 presentato il 23/02/2012 (n.19605.1/2012)

Coerenze: Confini: nord, mappale 403, proprietà Comune di Tavullia; est, mappale 722 , fabbricato con scoperto di proprietà Sigg [redacted] sud, mappale 712, terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare, proprietà [redacted] ovest, mappale 760, terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare, proprietà [redacted]

- foglio 36 particella 717 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 5, superficie 279, reddito agrario 0,65 € reddito dominicale 0,65 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 11/01/2006 protocollo n. PS0000520 in atti dal 11/01/2006 (n.520.1/2006)

Coerenze: Confini : nord mappale 403, terreno, proprietà Co [redacted] ; est mappale 450, terreno oggetto di questa esecuzione immobiliare ,proprietà [redacted] sud mappale 713, terreno, proprietà [redacted] ovest mappale 716, terreno proprietà [redacted]

- foglio 36 particella 451 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 5, superficie 1300, reddito agrario 3,02 € reddito dominicale 3,02 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 19/04/1979 in atti dal 21/05/1980 (n.24480)

Coerenze: Confini: nord mappali 403-404 , terreno, proprietà Comune di Tavullia; est mappale 760, terreno oggetto di questa esecuzione immobiliare ,proprietà [redacted] sud mappale 712, terreno oggetto di questa esecuzione immobiliare, prop [redacted] mappale 450, terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare, proprietà [redacted]

- foglio 36 particella 712 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 5, superficie 1229, reddito agrario 2,86 € reddito dominicale 2,86 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 11/01/2006 protocollo n. PS0000520 in atti dal 11/01/2006 (n.520.1/2006)

Coerenze: Confini: nord , mappa [redacted] , terreno facente parte della presente esecuzione immobiliare, proprietà [redacted] est mappa [redacted] sud mappali 187 -186 terreno di proprietà dei Sigg [redacted] e con il mappale 175, terreno di propriet [redacted] ovest mappale 713 terreno di proprietà [redacted]

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione spontanea ,Il terreno





TETTOIA -ABUSIVA



CASETTA-ABUSIVA



BARCCE - ABUSIVE



RESTI DI CAPANNA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non occorre APE.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 450	1.300,00	x	100 %	=	1.300,00
mappale 451	1.300,00	x	100 %	=	1.300,00
mappale 712	1.229,00	x	100 %	=	1.229,00
mappale 717	279,00	x	100 %	=	279,00
mappale 760	819,00	x	100 %	=	819,00
mappale 761	481,00	x	100 %	=	481,00
<b>Totale:</b>	<b>5.408,00</b>				<b>5.408,00</b>



Estratto di mappa -evidenziato lotto pignorato



Foto e mappa catastale

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

### **STIMA PER TRASFORMAZIONE**

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili.

Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impegno della risorsa.

### **STIMA DEL TERRENO**

Scopo della valutazione è l'individuazione del più probabile valore di mercato del terreno edificabile, quale fattore di produzione impiegato nel processo trasformativo edilizio.

Il valore dell'edificato è la sintesi del contributo recato da due fattori produttivi: suolo+costruzione.

Per il terreno in esame si è ritenuto opportuno adottare il procedimento analitico di stima, in considerazione delle sue caratteristiche e per l'inesistenza di aree simili oggetto di recente compravendita.

La stima analitica determina il valore venale dell'area edificabile attraverso il più probabile prezzo di trasformazione che viene dato dalla differenza dei due seguenti termini:

-probabile valore di mercato dell'edificio costruibile sull'area

-probabile valore di costo dello stesso edificio.

Pertanto si ha:

$$V_{tr} (\text{valore area}) = (V_{mp} - K_{tr}) / q_n$$

dove

$V_{mp}$  (valore di mercato post trasformazione);

$q_n = (1+r)^n$  dove  $r$  è il saggio di sconto applicato nel processo trasformativo e  $n$  è il numero di anni per completare l'opera edilizia;

$K_{tr}$  (costi della trasformazione) =  $(K_c + C_c + S_t + O_f + P)$

dove:

- a. Costo di Costruzione ( $K_c$ );
- b. Contributo di costruzione ( $C_c$ ) = 3% di  $K_c$ ;
- c. Spese tecniche ( $S_t$ ) = 3% di  $K_c$ ;
- d. Interessi passivi ( $O_f$ ) = 3% di  $(K_c + C_c + S_t)$ ;
- e. Profitto del promotore ( $P$ ) = 5% di  $V_{mp}$ .

### **Potenzialità edificatoria del terreno oggetto di stima**

Superficie terreno mq. 5.408 (superficie di visura catastale)

Superficie edificabile:  $(5.408 - 1.229) = 4.179,00$  mq. Le particelle 717-450-451-760-761 ricadono all'interno della zona residenziale "C" comparto B, mentre la particella 712, di superficie catastale mq.1.229, ricade in zona verde "F" per attrezzature di interesse generale. La superficie di questa particella 712 non viene considerata in quanto non utilizzabile ai fini delle potenzialità edificatorie, quindi il valore della suddetta superficie è ricompresa nel valore dell'area edificabile.

Superficie edificabile = 4.179 mq

$U_f = 0,10$  mq/mq da destinare ad Su;  $0,20$  mq/mq da destinare ad Sa

S.U.L. potenziale:





$S_u = (4.179 \times 0,10) = 417,90 + 10\%$  (percentuale di ragguglio secondo art. 2.15 delle N.T.A. del Comune di Tavullia) = mq 459,69

$S_a = (4.179 \times 0,20) = 835,80 - 10\%$  (percentuale di ragguglio secondo art. 2.15 delle N.T.A. del Comune di Tavullia) = mq 752,22

$S.U.L. = (459,69 + 752,22) =$  mq 1.211,91

## PROCEDIMENTO STIMA ANALITICO

### Valore di mercato post trasformazione (Vmp)

Sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari e siti web specializzati nella pubblicità di vendite immobiliari, per la zona di Tavullia il valore medio di vendita di un nuovo immobile residenziale villetta in zona panoramica è circa di €2.000,00 al mq.

$V_{mp} = 1.211,91 \times €2.000,00/mq = € 2.423.820,00$

### Costo di trasformazione (Ktr)

#### a. Costo di costruzione (Kc)

Si stima un costo di costruzione di un complesso residenziale in questa zona che risulta essere in declivio in cui si prevedono opere straordinarie di contenimento del terreno e fondazioni profonde pari ad €1.600,00 al mq.

$K_c = 1.211,91 \times €1.600,00 = €1.939.168,00$

#### b. Contributo di costruzione (Cc)

Il contributo di costruzione è stimato al 3% del costo di costruzione

$C_c = €1.939.168,00 \times 3\% = €58.175,04$

#### c. Spese Tecniche (St)

Le spese tecniche sono stimate al 3% del costo di costruzione

$S_t = €1.939.168,00 \times 3\% = €58.175,04$

#### d. Interessi passivi (Of)

Gli interessi passivi sono stimati nel 3%

$O_f = (€1.939.168,00 + € 58.175,04 + € 58.175,04) \times 3\% = € 61.665,54$

#### e. Profitto del promotore (P)

Il profitto del promotore è stimato al 5% del valore di post trasformazione (Vmp)

$P = €2.423.820,00 \times 5\% = € 121.191,00$

Costo di trasformazione:  $K_{tr} = (K_c + C_c + S_t + O_f + P)$

$K_{tr} = (€1.939.168,00 + €58.175,04 + €58.175,04 + €61.665,54 + €121.191,00) = € 2.238.374,63$

$K_{tr} = €2.238.374,63$

Valore dell' area edificabile (Vtr)

$V_{tr} (\text{valore area}) = (V_{mp} - K_{tr}) / q_n$

$q_n = (1+r)$  alla 2 - si ipotizza all' attualità il valore ottenuto per un numero di 2 anni( necessario a completare l'opera edilizia)

pertanto

$V_{tr} = (€2.423.820,00 - €2.238.374,63) / (1+0,05)^2 = €185.445,37 / 1,1025 = €168.204,41$

$V_{tr} = €168.204,41$

In conclusione si stima in €168.000 il più probabile valore commerciale di terreno oggetto di perizia .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**168.000,00**



## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 168.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 168.000,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Tavulia, agenzie: Montecchio, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Studi tecnici della zona e paesi limitrofi

## 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	5.408,00	0,00	168.000,00	168.000,00
				<b>168.000,00 €</b>	<b>168.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 159.300,00**

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

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 7.965,00**

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: **€ 335,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 151.000,00**



data 15/10/2021

il tecnico incaricato  
ROBERTO ANDREONI

