



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 236/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
UBI BANCA - UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT. DAVIDE STORTI

CUSTODE:  
AVV. FRANCA MARIA CAGLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/08/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**FRANCESCO ERCOLANI**

CF:RCLFNC84D26L500J  
con studio in PESARO (PU) via campo sportivo 50  
telefono: 0721422161  
email: ingfrancescoercolani@gmail.com  
PEC: francesco.ercolani2@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 236/2018

## LOTTO 1

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

**A** a PESARO Località Caprilino / via Gagarin, della superficie commerciale di **39.675,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'area è ubicata in zona periferica ed è ben collegata alla città di Pesaro, il cui centro dista circa 3km, resta compresa tra l'argine sinistro del fiume Foglia e la linea ferroviaria, al termine del quartiere "Tombaccia" in direzione della zona degli Iper mercati e del "Palasport".

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1066 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 39675, reddito agrario 225,39 € reddito dominicale 286,87 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 23/04/2009 protocollo n.PS0074514 in atti dal 23/04/2009 (n.74514.1/2009)

Presenta una forma approssimativamente trapezoidaleIl terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>39.675,00 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>€ 6.224.921,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 6.224.921,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/08/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, registrata il 17/07/2009 ai nn. RG N.9589/RP N.2344, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 4.316.000,00 euro.

Durata ipoteca: 2 anni

ipoteca **giudiziale**, registrata il 03/02/2016 ai nn. RG N.1029/RP N.172, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Urbino del 02/09/2015 rep. n.298/2015.

Importo ipoteca: 10.000,00 euro.

Riferita alle proprietà al foglio 25, particelle 894 - 1066 - 1067.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 03/12/2018 ai nn. RG N.14106/RP N.8933, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario dell'U.N.E.P. c/o del Tribunale di Pesaro del 14/11/2018 rep. n.2606/2018.

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 insolute 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 16/07/2009), con atto stipulato il 16/07/2009 a firma di notaio Stefano Manfucci di Cagli ai nn. 32678 di repertorio, trascritto il 17/07/2009 a Pesaro ai nn. RG N.9588/RP N.5236

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 29/12/2008), con atto stipulato il 27/01/1958 a firma di notaio Mario Trojano di Roma ai nn. 814 di repertorio, trascritto il 20/02/1958 a Pesaro ai nn. RG N.606/RP N.450

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 29/12/2008 fino al 16/07/2009), con atto stipulato il 29/12/2008 a firma di notaio Stefano Manfucci di Cagli ai nn. 32145 di repertorio, trascritto il 20/01/2009 a Pesaro ai nn. RG N.612/RP N.379

## 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 N.135 del 15/12/2003, l'immobile ricade in zona Progetto Norma - PN 8.5 denominato "Il Parco del Caprilino" in località via Gagarin - U.M.I. 8.5.1, di cui all'art.4.4.8.5 delle NTA del PRG, da attuarsi mediante Piano Attuativo.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Durante il sopralluogo è stata accertata la presenza di n.2 fabbricati non presenti in mappa:

1.Cabina in muratura del pozzo;

2.Fabbricato ad uso deposito a confine tra la part.1066 e la part 1067.

La part.1067 è proprietà della stessa Ditta ma, non essendo oggetto di pignoramento, può essere utile stabilire la posizione del fabbricato rispetto al confine tra le due. Al fine di determinarne una più precisa posizione, è stato eseguito un rilievo plano altimetrico con stazione totale dello stato di fatto. Sono stati rilevati la cabina del pozzo, il deposito sopra descritto ed i fabbricati esistenti con relative recinzioni materializzate in loco, ed il tutto poi riportato sulla mappa catastale. Dal rilievo si evince che tale fabbricato si trova insistente sulla linea dividente le due particelle, ma si segnalano comunque delle discordanze tra i fabbricati rilevati e quelli riportati sulla mappa catastale. Al fine di avere certezza del confine catastale, e quindi della posizione del fabbricato ad uso deposito, risulta necessaria una riconfinazione catastale. Ai fini della stima, in virtù dell'edificabilità come da Progetto Norma - PN 8.5 denominato "Il Parco del Caprilino" in località via Gagarin - U.M.I. 8.5.1, di cui all'art.4.4.8.5 delle NTA del PRG, da attuarsi mediante Piano Attuativo, tali fabbricati non andrebbero in effetti ad influenzare il valore finale e si ritiene quindi sufficiente, in questo caso, il livello di approfondimento proposto.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PESARO LOCALITÀ CAPRILINO / VIA GAGARIN

DI CUI AL PUNTO A

a PESARO Località Caprilino / via Gagarin, della superficie commerciale di **39.675,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'area è ubicata in zona periferica ed è ben collegata alla città di Pesaro, il cui centro dista circa 3km, resta compresa tra l'argine sinistro del fiume Foglia e la linea ferroviaria, al termine del quartiere "Tombaccia" in direzione della zona degli Iper mercati e del "Palasport".

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1066 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 39675, reddito agrario 225,39 € reddito dominicale 286,87 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 23/04/2009 protocollo n.PS0074514 in atti dal 23/04/2009 (n.74514.1/2009)

Presenta una forma approssimativamente trapezoidaleIl 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 Pesaro). Il traffico nella zona è sostenuto.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in argomento ha la parte sud delimitata da via Gagarin ed a sud est confina con un distributore di benzina, ad est confina con terreno della stessa proprietà che delimita l'edificato del quartiere "Tombaccia". A Nord passa la linea ferroviaria, tra questa ed il terreno in oggetto c'è un area in concessione al Circolo "Il Caprilino", ad Ovest è presente altro appezzamento di terreno. Ha giacitura pressochè pianeggiante e risulta totalmente coperto da vegetazione, con alberi/arbusti verso il confine lato Nord. E' presente un pozzo pubblico ad uso acquedottistico con vasca esterna e cabina in muratura al quale arriva la corrente elettrica tramite elettrodotto su pali.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	39.675,00	x	100 %	=	39.675,00
<b>Totale:</b>	<b>39.675,00</b>				<b>39.675,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Progetto Norma - PN 8.5 denominato "Il Parco del Caprilino" in località via Gagarin - U.M.I. 8.5.1, di cui all'art.4.4.8.5 delle NTA del PRG, da attuarsi mediante Piano Attuativo.

Si procederà alla stima con il metodo sintetico per incidenza percentuale. L'edificabilità dell'intero comparto risulta proporzionale alla superficie territoriale iniziale comprensiva delle aree ad oggi pignorate che quindi concorrono proporzionalmente al raggiungimento della capacità edificatoria

globale dell'intera lottizzazione. Si ritiene pertanto che tali aree debbano essere valutate in ragione della potenzialità edificatoria che le stesse hanno originato.

A partire dalla superficie territoriale St di tutto il comparto (359311 mq) si determina la percentuale di incidenza dell'area rispetto all'intervento nel suo complesso pari a  $39675\text{mq}/359311\text{mq}=0,11=11\%$

L'indice trovato deve essere applicato a tutte le aree destinate ad opere ed aree di urbanizzazione primaria e secondaria, nessuna esclusa, in modo da "spalmare" la potenzialità edificatoria su tutta la superficie del comparto. Attraverso tale indice utilizzando la tabella delle superfici all'interno delle NTA all' art.4.4.8.5 possiamo trovare le superfici edificabili per la particella in esame divise per destinazione d'uso.

A seguito dell'analisi condotta in zona si ritiene che 2000 euro/mq per gli immobili ad uso residenziale sia un valore attendibile in quanto media tra 1800 euro e 2200 euro, valori minimi e massimi emersi nelle indagini. Per confermare la legittimità del valore proposto è stato consultato anche l' O.M.I. , l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che pubblica un range di riferimento di prezzi per la zona di ubicazione dell'immobile. I valori indicati in riferimento al 2° semestre del 2018 per la zona Semicentrale/ MURAGLIA-TOMBACCIA-PANTANO ALTA variano da 1700 a 2250 euro/mq per abitazioni civili, quindi il prezzo scelto di 2000 euro risulta compreso nel range indicato. Per gli immobili ad uso terziario dalle indagini emerge un valore di 1500 euro/mq, confermato dal range di valori O.M.I. che oscilla tra 1150 e 1700 euro/mq.

Considerando un'incidenza percentuale di edificazione del 23% e un coefficiente di attualizzazione a 10 anni avremo per il residenziale un valore totale di 995.988,00 € e per il terziario di 5.228.933,00 € (trascurabili le altre destinazioni d'uso).

Tenuto conto di tutti gli elementi precedentemente esposti, si ritiene che l'intero lotto al foglio 25 p.la 1066 possa essere valutato 6.224.921,00 €

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>6.224.921,00</b>
-----------------	---------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 6.224.921,00</b>
--	-----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 6.224.921,00</b>
---	-----------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si procederà alla stima con il metodo sintetico per incidenza percentuale. L'edificabilità dell'intero comparto risulta proporzionale alla superficie territoriale iniziale comprensiva delle aree ad oggi pignorate che quindi concorrono proporzionalmente al raggiungimento della capacità edificatoria globale dell'intera lottizzazione. Si ritiene pertanto che tali aree debbano essere valutate in ragione della potenzialità edificatoria che le stesse hanno originato.

A partire dalla superficie territoriale St di tutto il comparto si determina la percentuale di incidenza dell'area rispetto all'intervento nel suo complesso.

Tramite indagine di mercato si cercherà di individuare il più probabile valore di mercato per gli immobili che potranno essere realizzati sul lotto. A partire dal valore di mercato degli immobili attraverso il coefficiente di incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione e il coefficiente di attualizzazione si potrà stimare il valore del terreno.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pesaro, agenzie: di Pesaro, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

#### 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		39.675,00	0,00	6.224.921,00	6.224.921,00
				<b>6.224.921,00 €</b>	<b>6.224.921,00 €</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: **€ 6.224.921,00**

**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: **€ 6.224.921,00**

data 04/08/2019

il tecnico incaricato  
FRANCESCO ERCOLANI