



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

128/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
VALUE ITALY Società di gestione del Risparmio S.p.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Lorenzo PINI

CUSTODE:
Avv. Cristina SCILLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/11/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Andrea TORREGIANI

CF: TRRNDR72M12A940P
con studio in PERGOLA (PU) Via Papa Giovanni XXIII 18/P
telefono: 0721736714
email: andrea.torregiani@gmail.com
PEC: andrea.torregiani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **area residenziale di espansione** a MONDOLFO Via Ugo Betti snc, frazione Marotta, della superficie commerciale di **5.191,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lotto di terreno edificabile posto nell'abitato della frazione Marotta del comune di Mondolfo con accesso diretto da Via Ugo Betti.

Marotta è una località balneare il cui territorio ricade nel comune di Mondolfo, posto tra i comuni di Fano e Senigallia, dista circa 4 km dal centro comunale ed è posto lungo la Strada Statale 16 Adriatica, arteria stradale che collega la città di Padova (PD) con Otranto (LE). Inoltre Marotta è attraversata dalla linea ferroviaria Bologna-Ancona dove è presente la stazione (anno 1884), e dalla autostrada A14 Bologna-Taranto con un casello di entrata/uscita.

La zona ove è ubicato il terreno è un quartiere residenziale dove sono presenti attività commerciali al dettaglio, la caserma dei Carabinieri, scuola primaria e secondaria di 1° grado, farmacia comunale, ed altre attività di servizio.

Il lotto edificabile risulta essere pianeggiante con accesso da Via Ugo Betti, avente superficie catastale di 5.191 mq.

Secondo lo strumento urbanistico del comune di Mondolfo il lotto di terreno risulta essere edificabile, che, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Mondolfo in data 10.10.2022, risulta definito all'interno del Comparto Unitario denominato ST6_P33 area residenziale di espansione. Da informazioni assunte non risulta presente alcuna convenzione di lottizzazione per il comparto in oggetto.

Si precisa che la vendita immobiliare è soggetta ad IVA in quanto terreno edificabile di proprietà di società a responsabilità limitata che esercita l'attività di compravendita di fabbricati e di aree, la costruzione di fabbricati in proprio, l'esecuzione di appalti e lavori edili, ecc. Dalla visura camerale la società risulta inattiva.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 286 (catasto terreni), sezione urbana FANO, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 2490, reddito agrario 15,43 € reddito dominicale 18,65 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/06/2014 in atti dal 17/03/2015 LEGGE REG. N. 15 proveniente dal comune di Fano D488; trasferito al comune di Mondolfo sezione Fano F348B. (n. 1/2015)
Coerenze: Particella 58, particella 884, particella 771, salvo altri e più precisi confini.
Annotazioni: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario - proviene per variazione territoriale dal foglio 125 del comune di Fano
- foglio 27 particella 504 (catasto terreni), sezione urbana FANO, porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 100, reddito agrario 0,62 € reddito dominicale 0,75 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/06/2014 in atti dal 17/03/2015 LEGGE REG. N. 15 proveniente dal comune di Fano D488; trasferito al comune di Mondolfo sezione Fano F348B. (n. 1/2015)
Coerenze: Particella 771, particella 783, particella 859, salvo altri e più precisi confini.
Annotazioni: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario - proviene per variazione territoriale dal foglio 125 del comune di Fano

- foglio 27 particella 504 (catasto terreni), sezione urbana FANO, porzione AB, qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 53, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,40 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/06/2014 in atti dal 17/03/2015 LEGGE REG. N. 15 proveniente dal comune di Fano D488; trasferito al comune di Mondolfo sezione Fano F348B. (n. 1/2015)
Coerenze: Particella 771, particella 783, particella 859, salvo altri e più precisi confini.
Annotazioni: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario - proviene per variazione territoriale dal foglio 125 del comune di Fano
- foglio 27 particella 771 (catasto terreni), sezione urbana FANO, porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 2200, reddito agrario 13,63 € reddito dominicale 16,47 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/06/2014 in atti dal 17/03/2015 LEGGE REG. N. 15 proveniente dal comune di Fano D488; trasferito al comune di Mondolfo sezione Fano F348B. (n. 1/2015)
Coerenze: Particella 772, particella 773, particella 286, particella 504, salvo altri e più precisi confini.
Annotazioni: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario - proviene per variazione territoriale dal foglio 125 del comune di Fano
- foglio 27 particella 771 (catasto terreni), sezione urbana FANO, porzione AB, qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 348, reddito agrario 2,07 € reddito dominicale 2,61 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/06/2014 in atti dal 17/03/2015 LEGGE REG. N. 15 proveniente dal comune di Fano D488; trasferito al comune di Mondolfo sezione Fano F348B. (n. 1/2015)
Coerenze: Particella 772, particella 773, particella 286, particella 504, salvo altri e più precisi confini.
Annotazioni: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario - proviene per variazione territoriale dal foglio 125 del comune di Fano

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.191,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.600,00
Data della valutazione:	09/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Dal sopralluogo effettuato sui terreni del presente lotto, gli stessi sono nella disponibilità della proprietà e non utilizzati.

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 27/05/2008 a firma di notaio Enrico CAFIERO ai nn. 104296/20483 di repertorio, iscritta il 30/05/2008 a Pesaro ai nn. 8397/1955, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €620.000,00.

Importo capitale: €310.000,00.

Durata ipoteca: 13 anni.

1. SULLA SOMMA MUTUATA, LA PARTE FINANZIATA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE ALLA BANCA MUTUANTE L'INTERESSE IN RAGIONE DI UN TASSO DEL 5,85% NOMINALE ANNUO. DETTO TASSO DEVE INTENDERSI VARIABILE E LE PARTI ESPRESSAMENTE CONVENGONO CHE ESSO SARA' DETERMINATO, ALL'INIZIO DI CIASCUN SEMESTRE SOLARE, IN BASE ALLA SEGUENTE INDICIZZAZIONE: - 1,00 PUNTI PERCENTUALI IN PIU' DELLA MEDIA EURO INTERBANK OFFERED RATE (EURIBOR) A SEI MESI DEL MESE PRECEDENTE, MOLTIPLICATA PER IL COEFFICIENTE 365 SU 360 E ARROTONDATA AI 5 CENTESIMI SUPERIORI, RILEVATO A CURA DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR E PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" O, SE TALE PUBBLICAZIONE NON FOSSE DISPONIBILE, ALTRIMENTI RILEVABILE. QUALORA LA MEDIA MENSILE EURIBOR NON FOSSE PUBBLICATA, SI UTILIZZERA' COME PARAMETRO L'EURIBOR A SEI MESI, MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365 SU 360 E ARROTONDATO AI 5 CENTESIMI SUPERIORI, DELL'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO RILEVABILE DEL SEMESTRE SOLARE, QUALE RISULTA PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" O, SE TALE PUBBLICAZIONE NON FOSSE DISPONIBILE, ALTRIMENTI RILEVABILE. SE PER QUALSIASI MOTIVO NON FOSSE PIU' DISPONIBILE COME PARAMETRO L'EURIBOR, LE PARTI CONVENGONO CHE LO STESSO SARA' AUTOMATICAMENTE SOSTITUITO, A DECORRERE DALL'INIZIO DEL PRIMO PERIODO DI RIFERIMENTO SUCCESSIVO ALLA CESSAZIONE IN PAROLA, DA UN NUOVO PARAMETRO INDIVIDUABILE DALLE INDICAZIONI EMERSE DAL MERCATO E/O DAI PROVVEDIMENTI NAZIONALI O COMUNITARI CHE VENISSE EMANATI IN ARGOMENTO.

2. ATTUALMENTE, IL VALORE DEL PARAMETRO PREVISTO AL COMMA PRECEDENTE (EURIBOR A SEI MESI DEL MESE PRECEDENTE, MOLTIPLICATA PER IL COEFFICIENTE 365 SU 360 E ARROTONDATA AI 5 CENTESIMI SUPERIORI) E' PARI AL 4,85%. CONSIDERANDO TALE VALORE COME BASE PER IL CALCOLO, L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) SU BASE ANNUA DEL PRESENTE MUTUO E', PERTANTO, PARI AL 6,09%.

3. GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE FINANZIATA IN TUTTI I CASI PREVISTI NEL PRESENTE CONTRATTO, SARANNO CALCOLATI NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE CORRENTE, COME SOPRA DETERMINATO, AUMENTATO DI 3 PUNTI CON CONTEGGIO GIORNI 365/365.

4. L'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA E NON PAGATO PRODUCE INTERESSI, NELLA MISURA INDICATA AL COMMA PRECEDENTE, DAL GIORNO DELLA SCADENZA E FINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA PARTE

FINANZIATA APPROVA SPECIFICAMENTE CHE GLI INTERESSI DI MORA MATURINO SULL'INTERO IMPORTO DELLA RATA. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO, A NORMA DELL'ART. 39, TERZO COMMA, DEL CITATO T.U., SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. 1. PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 COD. CIV. E DELL'ART. 30 COD. PROC. CIV.: - QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA SEDE, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39, PRIMO COMMA, T.U.; - QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA, PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA ALLA BANCA.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2004 a firma di notaio Enrico CAFIERO ai nn. 90197/13482 di repertorio, iscritta il 11/12/2004 a Pesaro ai nn. 19865/5563, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: €480.000,00.

Importo capitale: €240.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

IL SAGGIO DI INTERESSE IN RAGIONE D'ANNO PER IL PRIMO TRIMESTRE DI CALCOLO DELLE COMPETENZE E' PARI AL TASSO EURIBOR 360 3 MESI MEDIA PERCENTUALE MESE PRECEDENTE DATA DI DECORRENZA INTERESSI (L'INDICE ALLA DATA DEL 29 NOVEMBRE 2004 E' PARI A 2,168%) AUMENTATO DI 1,50 PUNTI PERCENTUALI ATTUALMENTE 3,668% DETTO SAGGIO D'INTERESSE FERMO RESTANDO L'AUMENTO DI PUNTI 1,50 NE SEGUIRA' LE RELATIVE VARIAZIONI, ESSO COMUNQUE NON POTRA' MAI ESSERE INFERIORE AL TASSO DEL 3,50% VA'INOLTRE AGGIUNTO IL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA DI CUI ALL'ART. 17 DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973, N. 601. AGLI EFFETTI DEL CONTRATTO E DELLE NOTIFICAZIONI DI QUALSIASI ATTO, ANCHE DI ESECUZIONE, CHE SI RENDESSERO NECESSARIE, LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO ATTRIBUTIVO DI GIURISDIZIONE, , QUANTO ALLA PARTE ACCREDITATA IN MONDOLFO (PS) FRAZIONE MAROTTA, VIA BRODOLINI N.3. SI PRECISA CHE IL TERRENO OGGETTO DI IPOTECA E' DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ.5.191.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/07/2022 a firma di UNEP TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 1296 di repertorio, trascritta il 02/08/2022 a Pesaro ai nn. 11198/7610, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI AL PRESENTE QUADRO 'B' SI PRECISA CHE RISULTANO CATASTALMENTE TRASFERITI AL FOGLIO 27 DEL COMUNE DI MON DOLFO SEZIONE FANO PER VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE DEL 23/06/2014, IN A TTI DAL 17/03/2015 - VARIAZIONE TERRITORIALE - LEGGE REG. N. 15 PROVEN IENTE DAL COMUNE DI FANO D488.SI PRECISA INOLTRE CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTI GLI ANNESSI E CONNESSI, ALLE INERENZE E PERTINENZE, AI DIRITTI, RAGIONI, USI, AZIONI, SERVITU' ATTIVE E P ASSIVE

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 01/12/2004), con atto stipulato il 01/12/2004 a firma di notaio Enrico CAFIERO ai nn. 90196/13481 di repertorio, trascritto il 11/12/2004 a Pesaro ai nn. 19864/10537.

TRATTASI DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ.5191

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 01/12/2004)

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 Approvato dal comune di Fano con delibera consiliare n° 34 del 19/02/2009 e successive varianti, l'immobile ricade in zona C1 - F6_SO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 38 Zone residenziali di espansione 1.Le zone di espansione residenziali comprendono le zone non ancora urbanizzate o parzialmente urbanizzate e assimilabili alle zone residenziali omogenee "C" del D.I. 02.04.1968 n.ro 1444 e si suddividono in: C1 - Zone residenziali di espansione; C2 - Zone residenziali di ricucitura urbana 2.Le distanze da rispettare in tutte le zone, salvo specifiche eccezioni, sono le seguenti: DC = 5,00 ml Distacco dai confini DF = 10,00 ml Distacco tra gli edifici DS = 5,00 ml Distanza dalle strade 3.Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra definite, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche. 4.Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a parcheggio pubblico e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16.12.2005, dovranno essere realizzati alloggi avente una Superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero comparto. Art. 39 C1 - Zone residenziali di espansione 1.Le zone C1 sono le zone residenziali di espansione, nelle quali una quota dell'edificazione prevista, così come stabilito nelle "Schede Tecniche dei Comparti Unitari", dovrà essere destinata all'edilizia economica e popolare ovvero al convenzionamento dei prezzi di vendita o di affitto. 2.1 Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme: U1.1 - Residenze private U1.2 - Residenze collettive U2.5 - Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi U3.1 - Attività professionali U3.2 - Attività artigianali di servizio non moleste U3.3 - Attività direzionali U3.4 - Attività commerciali di vicinato U5.5.2 - Strutture per la salute 3.In tali zone il Piano si attua attraverso Piani di attuazione, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano. 4.Prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo per gli edifici esistenti è ammessa soltanto la ristrutturazione edilizia senza modificazione della destinazione d'uso. 5.Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione dei singoli Comparti quelli previsti nelle singole schede dei comparti unitari. HMAX = 9,50 ml Altezza massima degli edifici IPE = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità L' altezza massima di edifici prossimi a nuclei storici di cui all'art. 18 delle N.T.A. del Sistema Paesistico Ambienta dovrà essere pari a 6, 50 mt, comunque non dovranno alterare il profilo

altimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico, si prescrive inoltre l'utilizzo di materiali e finiture di carattere tradizionale. 6.All'interno del Comparto sono ammessi valori DC, DS, DF inferiori a quelli indicati nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche. 7.Le opere di urbanizzazione graficizzate nelle schede tecniche costituiscono le prestazioni di standard necessarie oltre la quantità obbligatoria per legge. Quest'ultima dovrà essere autonomamente calcolata in relazione alla SUL di ogni singolo comparto. ST6_P33 - COMPARTO RESIDENZIALE "MAROTTA B" Sup. Comparto 23.290 mq SUL Comparto 4.658 UT SUL/Sup. Comparto 0,20 mq/mq Zona C1 Sup. Zona Omogenea 13.308 mq SUL Zona Omogenea 4.658 mq % PEEP 40 Sup. PEEP 1.863 mq F6_SO Sup. Zona Omogenea 6.508 mq P2_pr Sup. Zona Omogenea 3.473 mq Art. 67 F6 - Zone destinate all'istruzione 1.Le zone F6 sono le zone destinate all'istruzione e comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento delle strutture scolastiche di qualsiasi ordine e grado. 2.Le zone destinate all'istruzione sono di seguito elencate, con a fianco la simbologia che le contraddistingue nelle tavole di Piano e le destinazioni d'uso e attività ammesse, così come definite dalle presenti Norme: F6_SM - Scuole dell'infanzia U5.1 F6_SO - Primo ciclo U5.1 F6_SS - Secondo ciclo U5.1 F6_SU - Istruzione e formazione superiore U5.1 3.In tali zone il piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o di enti no-profit, purché - in quest'ultimo caso - con unità di intervento da concordare con l'Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico, delle strutture e i modi della gestione nonché i tempi e le scadenze di attuazione. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati. UF = 0,60 mq/mq Utilizzazione fondiaria DC = 5,00 ml Distacco dai confini DF = 10,00 ml Distacco tra gli edifici DS = 8,00 ml Distanza dalle strade Art. 72 P2 - Zone per parcheggi 1.Le zone P2 sono le zone destinate ai parcheggi pubblici o di uso pubblico, e sono vincolate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la sosta dei veicoli. 2.Le zone P2 sono le zone destinate ai parcheggi pubblici o di uso pubblico del tipo: a raso, interrati, multipiano. 3.In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o privata, previa - in quest'ultimo caso - stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico degli spazi di sosta, disciplini il modo della gestione, l'eventuale dotazione di servizi accessori (max 10% della sul di progetto con un limite di 300 mq) e le scadenze di attuazione. 4.Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati. HMAX = 10,50 ml Altezza massima degli edifici DC = 5,00 ml Distacco dai confini DF = 10,00 ml Distacco tra gli edifici 5.per i parcheggi multipiano la convenzione potrà prevedere che una quota parte dei posti-macchina e/o box auto venga ceduta in proprietà per uso privato con priorità per i residenti sprovvisti di posto auto, i titolari delle attività terziarie, fatta salva in ogni caso una superficie di parcheggi ad uso pubblico pari a quella realizzabile con la soluzione a raso; 6. Sono consentite "Aree di sosta attrezzata" di cui all'art.35 della L.R. 9/2006 nelle zone contrassegnate con il simbolo " R " nelle tavole di piano. a)Per le aree di sosta attraversate dal Rio della Galassa, al fine di non gravare con ulteriori apporti idrici sul Rio stesso, si dovrà predisporre un assetto idrico adottando il principio dell'invarianza idraulica. Si dovrà inoltre garantire la costante manutenzione e pulizia del settore idraulico interessato dall'intervento. b)Tali aree di sosta sono altresì vincolate alla contestuale adozione di misure di mitigazione descritte nell'elaborato "Interventi di mitigazione" appartenente alla valutazione d'incidenza del P.R.G. di cui all'art. 5 del D.P.R. 357/97 s.m.i. secondo la relativa scheda 3A. 7.Si dovranno rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni: a)La superficie dei parcheggi dovrà in genere essere semipermeabile (a titolo indicativo quando questi superino la superficie di 1500 mq dovrà essere permeabile una quota non inferiore al 40% della loro superficie totale). b)Il loro margine deve essere segnato con impianti vegetazionali (siepi, o filari di piante di alto fusto). c)Nei parcheggi a piazza l'alberatura dovrà essere sempre presente, avere un impianto regolare, i percorsi pedonali dovranno distinguersi dagli spazi di sosta. Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi di norma devono rispondere alle seguenti caratteristiche: I.specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale; II.specie con apparato radicale contenuto e profondo; III.specie caratterizzate dalla assenza di fruttificazione ed essudati. Si ritiene idonea la quantità di 1 pianta ogni 25 metri quadrati di superficie. A seguito della Legge Regionale n.15 del 23.06.2014, dal 18.07.2014 parte del centro abitato di Marotta, che ricadeva nel comune di Fano, è stato incorporato nel territorio del comune di Mondolfo, Il comparto S6_P33 ricade nel territorio di Marotta che faceva parte del comune di Fano, incorporato nel comune di Mondolfo a seguito della L.R. n.15/2014.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MONDOLFO VIA UGO BETTI SNC, FRAZIONE MAROTTA

AREA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

DI CUI AL PUNTO A

area residenziale di espansione a MONDOLFO Via Ugo Betti snc, frazione Marotta, della superficie commerciale di **5.191,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di lotto di terreno edificabile posto nell'abitato della frazione Marotta del comune di Mondolfo con accesso diretto da Via Ugo Betti.

Marotta è una località balneare il cui territorio ricade nel comune di Mondolfo, posto tra i comuni di Fano e Senigallia, dista circa 4 km dal centro comunale ed è posto lungo la Strada Statale 16 Adriatica, arteria stradale che collega la città di Padova (PD) con Otranto (LE). Inoltre Marotta è attraversata dalla linea ferroviaria Bologna-Ancona dove è presente la stazione (anno 1884), e dalla autostrada A14 Bologna-Taranto con un casello di entrata/uscita.

La zona ove è ubicato il terreno è un quartiere residenziale dove sono presenti attività commerciali al dettaglio, la caserma dei Carabinieri, scuola primaria e secondaria di 1° grado, farmacia comunale, ed altre attività di servizio.

Il lotto edificabile risulta essere pianeggiante con accesso da Via Ugo Betti, avente superficie catastale di 5.191 mq.

Secondo lo strumento urbanistico del comune di Mondolfo il lotto di terreno risulta essere edificabile, che, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Mondolfo in data 10.10.2022, risulta definito all'interno del Comparto Unitario denominato ST6_P33 area residenziale di espansione. Da informazioni assunte non risulta presente alcuna convenzione di lottizzazione per il comparto in oggetto.

Si precisa che la vendita immobiliare è soggetta ad IVA in quanto terreno edificabile di proprietà di società a responsabilità limitata che esercita l'attività di compravendita di fabbricati e di aree, la costruzione di fabbricati in proprio, l'esecuzione di appalti e lavori edili, ecc. Dalla visura camerale la società risulta inattiva.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 286 (catasto terreni), sezione urbana FANO, qualità/classe SEMINATIVO 1, superficie 2490, reddito agrario 15,43 € reddito dominicale 18,65 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/06/2014 in atti dal 17/03/2015 LEGGE REG. N. 15 proveniente dal comune di Fano D488; trasferito al comune di Mondolfo sezione Fano F348B. (n. 1/2015)
Coerenze: Particella 58, particella 884, particella 771, salvo altri e più precisi confini.
Annotazioni: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario - proviene per variazione territoriale dal foglio 125 del comune

di Fano

- foglio 27 particella 504 (catasto terreni), sezione urbana FANO, porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 100, reddito agrario 0,62 € reddito dominicale 0,75 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/06/2014 in atti dal 17/03/2015 LEGGE REG. N. 15 proveniente dal comune di Fano D488; trasferito al comune di Mondolfo sezione Fano F348B. (n. 1/2015)
Coerenze: Particella 771, particella 783, particella 859, salvo altri e più precisi confini.
Annotazioni: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario - proviene per variazione territoriale dal foglio 125 del comune di Fano
- foglio 27 particella 504 (catasto terreni), sezione urbana FANO, porzione AB, qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 53, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,40 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/06/2014 in atti dal 17/03/2015 LEGGE REG. N. 15 proveniente dal comune di Fano D488; trasferito al comune di Mondolfo sezione Fano F348B. (n. 1/2015)
Coerenze: Particella 771, particella 783, particella 859, salvo altri e più precisi confini.
Annotazioni: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario - proviene per variazione territoriale dal foglio 125 del comune di Fano
- foglio 27 particella 771 (catasto terreni), sezione urbana FANO, porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 2200, reddito agrario 13,63 € reddito dominicale 16,47 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/06/2014 in atti dal 17/03/2015 LEGGE REG. N. 15 proveniente dal comune di Fano D488; trasferito al comune di Mondolfo sezione Fano F348B. (n. 1/2015)
Coerenze: Particella 772, particella 773, particella 286, particella 504, salvo altri e più precisi confini.
Annotazioni: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario - proviene per variazione territoriale dal foglio 125 del comune di Fano
- foglio 27 particella 771 (catasto terreni), sezione urbana FANO, porzione AB, qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 348, reddito agrario 2,07 € reddito dominicale 2,61 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/06/2014 in atti dal 17/03/2015 LEGGE REG. N. 15 proveniente dal comune di Fano D488; trasferito al comune di Mondolfo sezione Fano F348B. (n. 1/2015)
Coerenze: Particella 772, particella 773, particella 286, particella 504, salvo altri e più precisi confini.
Annotazioni: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario - proviene per variazione territoriale dal foglio 125 del comune di Fano



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di

urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Riviera Adriatica, Mondolfo, San Costanzo, Monterado.



SERVIZI

scuola media inferiore
scuola elementare
centro sportivo
negozi al dettaglio
farmacie
palazzetto dello sport
spazi verde
scuola per l'infanzia

eccellente ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 1,5 km - A14 casello di Marotta-Mondolfo
ferrovia distante circa 1 km - stazione di Marotta-Mondolfo
aeroporto distante circa 34 km - Aereoporto R.Sanzio di Ancona

ottimo ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di lotto di terreno edificabile posto nell'abitato della frazione Marotta del comune di Mondolfo con accesso diretto da Via Ugo Betti.

Marotta è una località balneare il cui territorio ricade nel comune di Mondolfo, posto tra i comuni di Fano e Senigallia, dista circa 4 km dal centro comunale ed è posto lungo la Strada Statale 16 Adriatica, arteria stradale che collega la città di Padova (PD) con Otranto (LE). Inoltre Marotta è attraversata dalla linea ferroviaria Bologna-Ancona dove è presente la stazione (anno 1884), e dalla autostrada A14 Bologna-Taranto con un casello di entrata/uscita.

La zona ove è ubicato il terreno è un quartiere residenziale dove sono presenti attività commerciali al dettaglio, la caserma dei Carabinieri, scuola primaria e secondaria di 1° grado, farmacia comunale, ed altre attività di servizio.

Il lotto edificabile risulta essere pianeggiante con accesso da Via Ugo Betti, avente superficie catastale di 5.191 mq.

Secondo lo strumento urbanistico del comune di Mondolfo il lotto di terreno risulta essere edificabile, che, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Mondolfo in data 10.10.2022, risulta definito all'interno del Comparto Unitario denominato ST6_P33 area residenziale di espansione. Da informazioni assunte non risulta presente alcuna convenzione di

lottizzazione per il comparto in oggetto.

Si precisa che la vendita immobiliare è soggetta ad IVA in quanto terreno edificabile di proprietà di società a responsabilità limitata che esercita l'attività di compravendita di fabbricati e di aree, la costruzione di fabbricati in proprio, l'esecuzione di appalti e lavori edili, ecc. Dalla visura camerale la società risulta inattiva.

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
Terreno	5.191,00	x	100 %	=	5.191,00
Totale:	5.191,00				5.191,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

POTENZIALITÀ EDIFICATORIA DEL TERRENO OGGETTO DI STIMA

Superficie terreno oggetto di perizia (Fg.27 Part. 286 – 504 – 771) → 5.191 mq (superficie da visura catastale).

Secondo il PRG vigente, il comparto ST6_P33 è così composto:

- Superficie comparto → 23.289 mq
- Zona C1 → 13.308 mq pari al 57,14% dell'area complessiva (Art.39 zone residenziali di espansione)
 - S.U.L. omogenea → 4.658 mq pari al 35% della superficie destinata a zona C1
 - S.U.L. PEEP 40% → $4.658 * 40\% = 1.863$ mq
- Zona F6_SO → 6.508 mq pari al 27,94% dell'area complessiva (Art.67 zone destinate all'istruzione)
- Zona P2_pr → 3.478 mq pari al 14,92% dell'area complessiva (Art.72 zone per parcheggi)

Suddivisione delle superfici del terreno oggetto di perizia:

- Superficie terreno → 5.191 mq
- Zona C1 → 5.191 mq * 57,14% = 2.966 mq (Art.39 zone residenziali di espansione)
 - S.U.L. omogenea → 2.966 mq * 35% = 1.038 mq (zona residenziale C1)
 - S.U.L. PEEP 40% → 1.038 * 40% = 415 mq
- Zona F6_SO → 5.191 mq * 27,94% = 1.450 mq (Art.67 zone destinate all'istruzione)
- Zona P2_pr → 5.191 mq * 14,92% = 775 mq (Art.72 zone per parcheggi)

La S.U.L. residenziale potenziale del terreno oggetto di perizia è la seguente:

- S.U.L. residenziale PEEP: 1.038 mq * 40% = 415,20 mq arr. a 415,00 mq
- S.U.L. residenziale edilizia libera: 1.038 mq * 60% = 622,80 mq arr. a 623,00 mq

La restante superficie di circa 2.225 mq, dalla scheda del comparto ST6_P33 è destinata a parcheggi pubblici (Art.72 – P2 - Zone per parcheggi) e zone destinate all'istruzione (Art.67 – F6 - Zone destinate all'istruzione).

Nelle zone destinate all'istruzione il piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o di enti no-profit, purché - in quest'ultimo caso - con unità di intervento da concordare con l'Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico, delle strutture e i modi della gestione nonché i tempi e le scadenze di attuazione.

VALUTAZIONE PORZIONE TERRENO

ZONA C1 – ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

(art.39 NTA del comune di Fano)

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, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

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 (nell'ottica della sua permuta con altro bene, semplice alienazione, ecc) 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 della sue caratteristiche alquanto peculiari e per l'inesistenza di altre aree consimili oggetto di recente compravendita.

La stima analitica verte sulla determinazione del 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;

$$K_{tr} (\text{costi della trasformazione}) = (K_c + C_c + St + Of + P)$$

dove:

- a. Costo di Costruzione (K_c);
- b. Contributo di costruzione (C_c) = 3% di K_c ;
- c. Spese tecniche (St) = 7% di K_c ;
- d. Interessi passivi (Of) = 3% di ($K_c + C_c + St$);
- e. Profitto del promotore (P) = 10% di V_{mp} .

PROCEDIMENTO DI 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 Marotta di Mondolfo il valore medio di vendita di un nuovo immobile residenziale a libero mercato è pari a circa € 2.700,00 al mq, mentre per un nuovo immobile residenziale in edilizia convenzionata si ipotizza un valore di circa € 2.000,00 al mq. (circa il 75% del valore a libero mercato)

$$\text{Residenziale Libero Mercato} \rightarrow 623 \text{ mq} * € 2.700,00/\text{mq} = € 1.682.100,00$$

$$\text{Residenziale PEEP} \rightarrow 415 \text{ mq} * € 2.000,00/\text{mq} = € 830.000,00$$

$$\mathbf{V_{mp} \rightarrow € 1.682.100,00 + € 830.000,00 = € 2.512.100,00}$$

Costi di trasformazione (K_{tr})

a. Costo di costruzione (K_c)

Si stima un costo di costruzione di un complesso residenziale a libero mercato pari a circa € 1.750,00 al mq, mentre per un nuovo immobile residenziale in edilizia convenzionata si ipotizza un valore di circa € 1.300,00 al mq. (circa il 75% del valore a libero mercato)

$$\text{Residenziale Libero Mercato} \rightarrow 623 \text{ mq} * € 1.750,00/\text{mq} = € 1.090.250,00$$

$$\text{Residenziale PEEP} \rightarrow 415 \text{ mq} * € 1.300,00/\text{mq} = € 539.500,00$$

$$\mathbf{K_c \rightarrow € 1.090.250,00 + € 539.500,00 = € 1.629.750,00}$$

b. Contributo di costruzione (C_c)

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

$$\mathbf{C_c \rightarrow € 1.629.750,00 * 3\% = € 48.893,00}$$

c. Spese Tecniche (St)

Le spese tecniche sono stimate al 7% del costo di costruzione

$$\mathbf{St \rightarrow € 1.629.750,00 * 7\% = € 114.083,00}$$

d. Interessi passivi (Of)

Gli interessi passivi sono stimati nel 3%

$$\text{Of} \rightarrow (\text{€}1.629.750,00 + \text{€}48.893,00 + \text{€}114.083,00) * 3\% = \text{€}53.782,00$$

e. Profitto del promotore (P)

Il profitto del promotore è stimato al 10% del valore di post trasformazione (Vmp)

$$\text{P} \rightarrow \text{€}2.512.100,00 * 10\% = \text{€}251.210,00$$

Costo di trasformazione: Ktr = (Kc + Cc + St + Of + P)

$$\text{Ktr} \rightarrow (\text{€}1.629.750,00 + \text{€}48.893,00 + \text{€}114.083,00 + \text{€}53.782,00 + \text{€}251.210,00) = \text{€}2.094.603,00$$

$$\text{Ktr} \rightarrow \text{€}2.094.603,00$$

Costi delle opere di lottizzazione (Klott)

Alla data attuale il terreno edificabile oggetto di perizia, deve essere oggetto di convenzione urbanistica al fine di poter procedere con l'edificazione, in quanto devono essere realizzate tutte le necessarie opere per rendere fruibile l'area all'edificazione (strade, rete fognaria, rete gas, rete elettrica, rete telefonica, rete idrica, illuminazione pubblica, aree verdi e parcheggi).

Inoltre secondo le previsioni del PRG, per il comparto ST6_P33 occorre prevedere ulteriori opere a carico dei soggetti attuatori, come si evince dalla scheda del comparto di seguito riportata:

“Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area residenziale di espansione in località Marotta. Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono. E' fatto obbligo di realizzare a carico dei soggetti attuatori un fosso scolmatore su indicazioni dell'ufficio LLPP al fine di risolvere il problema dello smaltimento delle acque meteoriche, previo studio idraulico dell'intera zona. Tale ambito territoriale, interessato da nuove previsioni urbanistiche, è gravato da problematiche di ordine idrologico, legate alla carenza di un adeguato reticolo idrografico superficiale con sbocco a mare, in grado di regimare e smaltire efficacemente sia le acque ricadenti che quelle di dilavamento superficiale, provenienti dal versante a monte. Pertanto l'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di un adeguato sistema di regimazione e quindi di smaltimento delle acque superficiali, debitamente dimensionato per portate con tempi di ritorno non inferiori ai 50 anni. Nell'ambito d'intervento andrà comunque prevista la realizzazione di una vasca di laminazione, secondo le modalità indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione. In fase attuativa il progetto delle suddette opere sarà soggetto a valutazione da parte del Servizio 4.4 Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro-Urbino.”

In conclusione per effettuare le opere di urbanizzazione, regimazione delle acque meteoriche, smaltimento delle acque superficiali, spese tecniche e oneri finanziari, riguardanti il solo terreno oggetto di perizia, si stimano costi pari a circa €310.000,00 (costi stimanti in circa €300,00/mq di S.U.L. residenziale).

Valore dell'area edificabile (Vtr)

$$\text{Vtr (valore area)} = (\text{Vmp} - \text{Ktr} - \text{Klott})/\text{qn}$$

$\text{qn} = (1+r)^3 \rightarrow$ si ipotizza di scontare all'attualità il valore ottenuto per un numero di 3 anni (necessari a completare le opere di urbanizzazione e l'opera edilizia)

pertanto

$$\text{Vtr} \rightarrow (\text{€}2.512.100,00 - \text{€}2.094.603,00 - \text{€}310.000,00) / (1+0,06)^3 = \text{€}107.497,00 / 1,191016 = \text{€}90.256,55$$

$$\text{Vtr} \rightarrow \text{€}90.256,55 \text{ arrotondato a } \text{€}90.000,00$$

VALUTAZIONE PORZIONE TERRENO

ZONA F6_SO – ZONE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE

ZONA P2_PR – ZONE PER PARCHEGGI

(art.67 e art.72 NTA del comune di Fano)

Visto che la porzione di terreno è destinata all'istruzione con intervento diretto di iniziativa pubblica o di enti no-profit e che nell'intero comparto è prevista area con destinazione a parcheggi, e vista la scarsità di comparabili nella zona, per la valutazione si è tenuto conto dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate (anno 2018) dei valori delle aree fabbricabili anno 2020 del comune di Mondolfo, considerate le informazioni assunte, la situazione dell'attuale mercato immobiliare in fase di stagnazione, le condizioni in cui si trova la proprietà oggetto di perizia si ritiene opportuno considerare un valore a metroquadrato pari ad €15,55 per la porzione di terreno ricadente in zona destinata all'istruzione (zona F6_SO) e di un valore a metroquadrato pari ad €4,00 per la porzione di terreno ricadente a parcheggi (Zona P2_pr).

Porzione zona F6_SO → 1.450,00 mq * €15,55 = €22.547,50 arrotondato €23.000,00

Porzione zona P2_pr → 775,00 mq * €4,00 = €3.100,00 arrotondato €3.000,00

CONCLUSIONE

Valore porzione terreno zona C1 – residenziale → €90.000,00

Valore porzione terreno zona F6_SO – dest. istruzione → €23.000,00

Valore porzione terreno zona P2_pr – parcheggi → €3.000,00

Sommano → €116.000,00

In conclusione si stima in €116.000,00 il più probabile valore commerciale del terreno oggetto di perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **116.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 116.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 116.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Regolamento (EU) n.575/2013 art. 4 comma 1, punto 76), definisce il valore di mercato come: “l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

La valutazione immobiliare effettuata per il compendio immobiliare in questione, rientra nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale, per la quale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato e precisamente:

1. l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener conto di quanto segue:
 - non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore);
 - è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso;
 - le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato;
2. il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...).
3. la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;
4. esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;
5. la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato. Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta; nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è prevista una forma di pubblicità nelle forme attuate nel libero mercato immobiliare;
6. il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili.

Inoltre le Linee guida in materia di buona prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari (CSM delibera del 11.10.2017) forniscono indicazioni ai fini dell'esecuzione forzata per espropriazione immobiliare la quale, ai sensi del paragrafo 4 delle linee guida medesime, "deve, infatti, svolgersi secondo criteri di efficienza, efficacia e rapidità al fine di liquidare i cespiti del patrimonio del debitore conseguendo il massimo ricavato – da destinare ai creditori e, in via residuale, al debitore esecutato – nel più breve tempo possibile".

Il compendio immobiliare da valutare si tratta di un terreno edificabile, pertanto per la stima si utilizza il valore di trasformazione, che 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.

Tale criterio di stima trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

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.

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che l'immobile potrebbe raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. Si tratta di individuare il più probabile valore di mercato, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

I dati raccolti nonché le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno

permesso di reperire gli elementi di mercato che seguono, elementi relativi a immobili con destinazione analoga, con consistenza maggiore o minore a quello in oggetto, tutti riguardanti la vendita.

La flessione della domanda che ha raffreddato l'attività transattiva, riducendo i drasticamente i livelli di assorbimento delle quantità offerte sul mercato, dato il protrarsi della crisi economico-finanziaria ha colpito senza distinzioni tutti i segmenti immobiliari, anche se si sta riscontrando una timida ripresa nella compravendita di immobili residenziali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Mondolfo, agenzie: Agenzia Immobiliare Amo Dove Vivo, Agenzia Immobiliare Cortesi, Curzi Immobiliare, ed inoltre: osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, FIAIP, Borsino Immobiliare

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	area residenziale di espansione	5.191,00	0,00	116.000,00	116.000,00
				116.000,00 €	116.000,00 €

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: **€. 116.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 17.400,00**

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 **€. 98.600,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 09/11/2022

il tecnico incaricato
Geom. Andrea TORREGIANI