

TRIBUNALE ORDINARIO

PESARO

REGISTRO FALLIMENTARE N.

72/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV s.r.l. +

DEBITORE:

*** UBI BANCA s.p.a. – ex NUOVA BANCA delle MARCHE s.p.a. ***

GIUDICE:

DOTT. DAVIDE STORTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10.01.2019

TECNICO INCARICATO:

geom. LIGI SIMONE

CF:LGISMN65D09G479N

con studio in PESARO (PU) VIA DEL PROGRESSO, 34

telefono: 0721202316

fax: 0721202316

email: info@simoneligi.it

PEC: simone.lig@pecgeoemtripu.it

REG. FALL.TO N. 72/2016

promossa da: PURPLE SPV s.r.l.+....

tecnico incaricato: Ligi Simone

Pagina 1

Comune di MONDOLFO (PU)

Via San Gervasio

TOMO 3

Reg. Fall. 72/2016 di Pesaro
FALLIMENTO "IMMOBILIARE GARDENIA SRL IN LIQUIDAZIONE"
con sede in Fano – V.le XII Settembre, 80

1. PREMESSA

La presente perizia di stima dei beni immobiliari d'inventario viene effettuata dal sottoscritto geom. Ligi Simone, con studio in Pesaro via del progresso, 34, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Pesaro Urbino al n. 1258, in qualità di tecnico incaricato nominato dall'Ill.mo Giudice Delegato dott. Davide Storti in data 02.05.2017.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si è eseguito un sopralluogo in data 29/06/2017 alla presenza del curatore fallimentare dott. Sonzogni Michela, per la verifica dei beni, dello stato di conservazione e manutenzione e della loro consistenza, accertando e visitando solo alcuni immobili oggetto di stima, per mancanza in altri, delle chiavi d'accesso. Dal sopralluogo e dal reperimento della documentazione tecnica, della verifica storico-urbanistica e individuazione catastale, dalla verifica delle quote millesimali, si sono individuati i beni immobili che formeranno l'oggetto di vendita, accorpandoli in più lotti, seguendo alcuni criteri della proporzionalità tra le dimensioni delle pertinenze e le dimensioni dell'appartamento, oltreché un criterio di funzionalità e di vicinanza tra le pertinenze e appartamenti (gli abbinamenti dell'uso residenziale sono di appartamento con autorimessa e cantina).

Aggiornamento della perizia per vincoli, scadenze contrattuali e verifiche condominiali eseguite il 10.01.2019.

I beni immobili oggetto di valutazione, sono costituiti da fabbricato in disuso oltre a terreni edificabili, facenti parte di un comparto edificatorio, siti in comune di Mondolfo (PU):

- **BLOCCO A/3: Comune di Mondolfo - via San Gervasio**

➤ **Abitazione e autorimessa in disuso e Terreni edificabili: Lotto 51**

TOMO 3

Di seguito sono elencati i lotti di vendita formati.

COMUNE DI MONDOLFO
COMPARTO EDIFICABILE E FABBRICATO EX-COLONICO

Immobile a destinazione edificatoria:

Terreni edificabili siti in Comune di Mondolfo – Provincia di Pesaro/Urbino – Loc. Ponte Rio sn.

Catasto Terreni e Fabbricati:

I terreni sono allibrati al C.F. del comune di Mondolfo al foglio 19 mappale:

- 588 sub. 1, (mq. 1227 mq.- F/1);

ed al C.T. al foglio 19 mappali:

- 104 (3441 mq.) – 164 (9580 mq.) – 165 (400 mq) – 594 (292 mq.) per una superficie totale di 14940 mq.

Immobile a destinazione residenziale:

Le unità in valutazione sono 1 abitazione con autorimessa e scoperto di tipo a schiera, siti in Comune di Mondolfo – Provincia di Pesaro/Urbino – Loc. Ponte Rio sn.

Catasto Fabbricati:

L'abitazione, l'autorimessa e lo scoperto comune ai due, sono allibrati al C.F. del comune di Mondolfo al foglio 19 mappale 451 subb. 2-3-4.

Indice dei lotti formati Lotto 51:

➤ **COMUNE DI MONDOLFO TERRENI EDIFICABILI E FABBRICATO:** *Valore €.* 705.000

Foglio 19 di Mondolfo particelle 451 sub. 2-3-4 e mappale 588 sub.1 (C.F.)

Foglio 19 di Mondolfo particelle 104/164/165/594 (C.T.)

COMPARTO A/3 – MONDOLFO – San Gervasio – LOTTO 51**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

Comparto edificatorio e fabbricato ex-colonico in disuso, siti in Comune di Mondolfo, in località Ponte Rio sn, identificati al C.F. al Foglio 19 particella 451 subalterno 2 (abitazione) e sub. 3 (autorimessa), sub. 4 Corte (Bene Comune Non Censibile), oltre ai terreni edificabili distinti al C.F. al foglio 19 particelle 588 sub. 1 (mq. 1227 mq.– F/1) ed al C.T. al foglio 19 mappali: 104 (3441 mq.) – 164 (9580 mq.) – 165 (400 mq) – 594 (292 mq.) per una superficie totale di 14940 mq., il tutto per la quota di 1/1 di piena proprietà di Immobiliare Gardenia srl.

L'immobile oggetto di valutazione è composto da un appezzamento di terreno agricolo con insistente un fabbricato di civile abitazione (A/4) ed autorimessa (C/6) in cattivo stato di conservazione, aventi potenzialità edificatoria, in quanto ricadenti secondo il vigente PRG, in una zona C1a, definite dall'Art. 21 delle NTA, "Zone residenziali di espansione semintensiva di pianura".

Descrizione dell'area: La zona in cui ricadono terreni e fabbricati è situata a sud-ovest del capoluogo, da cui dista circa 1,700 km. Sono inseriti in un contesto di zona agricola, in minima parte edificata (fabbricati residenziali sparsi sul territorio) e fronteggianti le strade comunali e la S.P. n. 424. Anche il comparto adiacente PP8b, non è stato ancora ne' attivato ne' urbanizzato. La zona risulta ben servita dalla rete infrastrutturale stradale ordinaria con strade di tipo comunale e provinciale. In zona sono presenti i principali servizi utili ai residenti, ed alcune attività commerciali di prima e seconda necessità, oltre alle scuole materne ed elementari, supermercato, chiesa, stazioni di rifornimento dei carburanti, banche, negozi, bar, uffici e studi professionali vari.

Attualmente sui terreni non sono state eseguite opere di urbanizzazione.

Oneri Condominiali vigenti: Il comparto edificatorio Sub-comparto PP8a, oggetto della valutazione, è adiacente al sub-comparto PP8b, che uniti formano il Comparto PP8, quindi sono collegati da impegni, oneri e servitù sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia per le future costruzioni.

Zona/Servizi: Gli immobili ricadono nel comune di 61037 Mondolfo, cap 61037, paese di 14.200 abitanti della provincia di Pesaro Urbino. La zona in cui ricadono gli immobili è periferica anche se in prossimità sono presenti ogni tipo di servizio sia di utilità alla persona (negozi, poste, distributori carburanti, banche, scuole) sia commerciali (centro commerciale, varie attività, CC, VVFF, ecc). La viabilità di zona è ben servita da strade comunali e provinciali.

Coordinate geografiche: 43.730957, 13.098636.

Identificazione catastale:

- **C.F. - Foglio 19 di Mondolfo particelle 451 sub. 2-3-4 rispettivamente abitazione, autorimessa e corte comune.**
- **C.T. - Foglio 19 di Mondolfo particelle 104/164/165/594 – C.F. mappale 588 sub. 1 (F/1)**

- intestati a: **Immobiliare Gardenia s.r.l.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva fabbricato:	340 mq.
Consistenza commerciale complessiva autorimessa:	54 mq.
Consistenza commerciale compl. scoperto esistente (10 % e 2%):	2972 mq.
Consistenza commerciale complessiva comparto edificatorio:	14940 mq.
Valore di vendita dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova Lotto 51:	€. 452.000
Data della valutazione:	10.10.2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile ex-colonico e l'autorimessa risultano liberi, parzialmente utilizzabili in quanto in cattivo stato di conservazione, dotati di porte di accesso ma senza arredi al loro interno. I terreni edificabili sono momentaneamente utilizzati per alcune attività agricole senza regolare contratto, mantenuti in ordine ed efficientemente puliti.

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.**

Tutte le eventuali e future Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria, sono ancora da eseguire e saranno a completo carico degli acquirenti dell'intero comparto edificatorio PP8, per le rispettive quote di competenza.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.2 Atti di asservimento urbanistico:

4.1.3 Secondo il vigente PRG i fabbricati ed i terreni ricadono secondo il vigente PRG, in una zona C1a, definite dall'Art. 21 delle NTA, "Zone residenziali di espansione semintensiva di pianura". In tali zone il Prg si attua attraverso Piani Particolareggiati, questo denominato Sub-Comparto PP8a (e ricadente sui terreni di proprietà dell'Immobiliare Gardenia srl) ed il Sub-Comparto PP8b, che uniti formano l'intero Comparto PP8.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

4.1.5 Esiste una prescrizione del Servizio 4.4 della provincia di Pesaro-Urbino, in quanto in sede di strumento attuativo dovrà essere valutato l'eventuale rischio esondazione sull'area in argomento, in relazione alla vicinanza del Rio Grande che in zona presenta un'ansa a stretto angolo di curvatura.

4.1.6 Esiste una prescrizione delle Nta che per quanto disposto dall'Art. 20, una quota minima di SUL di intervento di iniziativa privata deve essere destinata a case mono-bifamiliari ; detta quota non può risultare inferiore al 15% di quella indicata nella presente scheda (PP8a). Inoltre il Comparto PP8, composto dal PP8a e PP8b, deve essere assoggettato ad un planivolumetrico unitario vincolante, anche per garantire un'adeguata viabilità; la loro attuazione interesserà i singoli sub-comparti.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.1.7 Iscrizioni:**

B3) Con atto pubblico del 31/05/2011 a rogito Dr. Alfredo de Martino Notaio in Fano (rep. n. 7463 – racc. n. 5506) registrato a Fano il 06/06/2011 al numero 4056 serie 1T (doc. 33), la allora Banca delle Marche s.p.a. ha concesso alla IMMOBILIARE GARDENIA s.r.l. un'apertura di credito regolata sul c/c n. 1211 (si veda sempre doc. 33) di originari € 700.000,00.

A garanzia di tutte le obbligazioni derivanti dal predetto affidamento la società finanziata ha rilasciato ipoteca a suo carico ed in favore della Banca per complessivi € 1.400.000,00 sull'intera quota (1/1) di piena proprietà sui seguenti beni immobili: 1) "Fabbricato sito in Comune di Mondolfo, Loc. Ponte Rio, via Rio Maggiore. Censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 19:

- mappale 451, sub. 2, cat. A/4, classe 1, vani 11;
- mappale 451, sub. 3, cat. C/6, classe 1, mq. 43;
- mappale 588 area urbana di mq. 1227 (oggi mappale 588 sub 1);
- terreni siti in Comune di Mondolfo, censiti al catasto terreni di detto Comune al foglio 19, mappale 104, mappale 164, mappale 165, mappale 594, della superficie complessiva di mq. 13.713".

Detta ipoteca volontaria è stata iscritta il 07/06/2011 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pesaro Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. 6917 reg. gen. e n. 1578 reg. part. (doc. 34).

Alla data del 21/11/2016 il credito riveniente da predetto rapporto ammonta ad € 1.216.345,80 di cui € 1.152.745,80 per scoperto di conto al 13/11/2015 ed € 62.600,00 per interessi di mora al tasso euribor msm lettera 6 mesi + 3,50% + 2 di mora dal 14/11/2015 al 21/11/2016 (doc. 35 e 36).

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Dichiarazione di fallimento del tribunale di Pesaro con sentenza n. 77/2016 depositata il 21/11/2016 – Reg. fall. N. 72/2016.

4.2.6 Altre trascrizioni: nessuna**4.2.7 Altre limitazioni d'uso:** nessuna**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese deliberate: €. 0,00

Spese condominiali scadute e insolute: esistenti alla data del 20.10.2017 pari a €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta: L'edificio e l'accessorio autorimessa sono liberi ma in cattivo stato di conservazione e manutenzione, con parti pericolanti (solai e coperture).

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

IMMOBILIARE GARDENIA SRL, per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta, stipulato il 23.07.2008 notaio Colangeli Angelo rep. 65693 reg.to a Fano il 25.07.2008 su Modello Unico (C.F. abitazione e autorimessa fg. 19 mappale 451 sub. 2-3-4 e mappale 588 sub. 1; C.T. fg. 19 mappali 164 e 165).

IMMOBILIARE GARDENIA SRL, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, stipulato il 23.07.2008 notaio Colangeli Angelo rep. 65691 reg.to a Fano il 25.07.2008 su Modello Unico (C.T. fg. 19 mappale 104).

IMMOBILIARE GARDENIA SRL, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, stipulato il 12.11.2008 notaio Colangeli Angelo rep. 66468 reg.to a Fano il 14.11.2008 su Modello Unico (C.T. fg. 19 mappale 594).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

1.1.1. BIGELLI GIANFRANCO nato a Mondolfo il 7 febbraio 1941, c.f.: BGL GFR 41B07 F348E,

LANDINI OLGHERITA nata a Monte Porzio il 6 ottobre 1943, c.f.: LND LHR 43R46 F589Z,

1.1.2. MORI NELLO nato a Pergola il 21 ottobre 1938, c.f. MRO NLL 38R21 G453W, bene personale;

1.1.3. TARSÌ GIACOMO nato a Monterado il 12 marzo 1939, c.f.: TRS GCM 39C12 F593X;

TARSÌ MARIO nato a Monterado il 15 agosto 1940, c.f.: TRS MRA 40M15 F593I;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizie: =====

Denuncia di opere strutturali: =====

Certificato di Agibilità: =====

7.1. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG: secondo il vigente PRG ricadono in una zona C1a, definite dall'Art. 21 delle NTA, "Zone residenziali di espansione semintensiva di pianura". in tali zone il Prg si attua attraverso Piani Particolareggiati, questo denominato Sub-Comparto PP8a (e ricadente sui terreni di proprietà dell'Immobiliare Gardenia srl) ed il Sub-Comparto PP8b, che uniti formano l'intero Comparto PP8.

8. GIUDIZIO DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITA' EDILIZIA:

Non sono state rilevate difformità edilizie.

L'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITA' CATASTALE:

Non sono state rilevate difformità.

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: nessuna difformità urbanistica (fabbricato e accessori esistenti alla data del 01/09/1967)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Conforme

8.5. ALTRE CONFORMITA': Impianti vetusti e non certificati.

COMPARTO A/3 – MONDOLFO – San Gervasio – LOTTO 51

Gli immobili oggetto di valutazione sono costituiti da un appezzamento di terreno agricolo della superficie di mq. 14940, con insistente un fabbricato di civile abitazione (A/4) ed autorimessa (C/6) in cattivo stato di conservazione, aventi anch'essi potenzialità edificatoria, in quanto ricadenti secondo il vigente PRG, in una zona C1a, definite dall'Art. 21 delle NTA, "Zone residenziali di espansione semintensiva di pianura".

Il fabbricato esistente è a schiera su un lato, ed ha la classica tipologia di ex-fabbricato colonico a due piani con struttura portante in muratura di laterizio a 2 e 3 teste, solai di piano e di copertura in legno. Le condizioni statiche e di conservazione degli edifici sono pessime con parti pericolanti evidenziate nelle murature e nelle coperture. Il fabbricato principale è composto da un piano terra, con 6 vani, 1 servizio igienico e la scala interna di collegamento con il piano primo. L'altezza è variabile da m. 2,70 a m. 2,80. Accessibili solo dall'esterno sul lato sud/est, sono presenti degli accessori ad uso pollai, cantine e ripostigli, aventi altezze media da m. 2,00 a m. 2,70. Il piano primo, raggiungibile dalla scala interna è composto da 6 ampi vani, con altezze minime e massime di m. 2,10 e m. 3,50. Le caratteristiche interne ed esterne dei materiali sono mediocri così come la conservazione generale dell'immobile. Non sono presenti impianti. L'autorimessa esterna ha una superficie di mq. 50 circa, anch'essa con struttura portante in muratura di laterizio ad 1 testa e pilastri a due teste. La copertura è a due pendenze in legno in pessimo stato di conservazione. L'altezza interna media è di m. 3,07.

Il Comparto edificatorio è costituito da una serie di terreni edificabili in leggero declivio, sul quale non è ancora iniziata l'edificazione e sul quale insiste in posizione decentrata il sopracitato fabbricato ex-colonico.

In tali zone il Prg si attua attraverso Piani Particolareggiati, questo denominato Sub-Comparto PP8a (e ricadente sui terreni di proprietà dell'Immobiliare Gardenia srl) ed il Sub-Comparto PP8b, che uniti formano l'intero Comparto PP8.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili ricadono nel comune di Mondolfo, cap 61037, paese di 14.200 abitanti della provincia di Pesaro Urbino. La zona in cui ricadono gli immobili è periferica anche se in prossimità sono presenti ogni tipo di servizio sia di utilità alla persona (negozi, poste, distributori carburanti, banche, scuole) sia commerciali (centro commerciale, varie attività, CC, ecc). Gli immobili circostanti hanno tipologia di case sparse ed in prossimità della S.P. n. 424 sono ubicati lungo il percorso dell'arteria stradale. La viabilità di zona è ben servita da strade comunali e provinciali; inoltre a soli 5 km. si trova il casello autostradale della A/14 Bo-An (uscita Marotta/Mondolfo) ed a 10 km. Si trova il tracciato della S.S. 73 "Flaminia". In zona sono presenti tutti i servizi e le attività necessarie all'uso residenziale. Il traffico nella zona è mediamente elevato.

COLLEGAMENTI

autostrada A/14 distante 5 km

buono

ferrovia distante 5,5 km

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

terra/primo

esposizione:

nord/sud

luminosità:

nella media

panoramicità:

scarso

impianti tecnici:

non presenti

stato di manutenzione generale:

pessimo

servizi:

inesistenti

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie: non presenti

manto di copertura: manto in coppi e struttura in legno, senza impermeabilizzazione

pareti esterne: costruite in laterizio pieno a 2/3 teste

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di calce

rivestimento interno: realizzato in intonaco di calce

protezioni infissi esterni: nessuna protezione

infissi esterni: di legno deteriorato

portone di ingresso: anta doppia in legno deteriorato

pavimentazione esterna: marciapiede assente

infissi interni: anta semplice

scale: interna con rivestimento in mattoni

Degli Impianti:

citofonico: assente

elettrico: assente

fognatura: a dispersione

nella media

gas: assente

idrico: assente

termico: assente

telefonico: assente

Delle Strutture:

fondazioni: esistenti con scarsa profondità

scarse

strutture verticali: costruite in murature a 2/3 teste

scarse

solai: solaio orizzontale /copert. in legno

scarsi

travi: in legno

scarse

balconi: assenti

scale interne: a rampa unica in legno

scarsa

copertura: a due falde inclinate in legno

scarsa

CLASSE ENERGETICA:

Esentata per struttura al grezzo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) –

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
edificazione SU appartamenti	4901 mq	x	100 %	=	4901,00
edificazione autorimesse SA:	4901 mq. x20%	x	50 %	=	490,10
edificazione terr./balconi SA:	4901 mq. x10%	x	20%	=	98,02
edificazione scoperti escl.:	4901 mq. x30%	x	10%	=	147,03
Superficie Lorda vendibile					5.636,15
Abitazione+Autorimessa	361	x	100 %	=	361,00
Scoperto annesso abitazione:	63	x	100%	=	63,00
Totale:	6060,15				6060,15

ACCESSORI: ---

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: metodo dei costi/comparativo: *Mono-parametrico in base al prezzo medio di zona per edifici nuovi in vendita, detratti i costi e gli oneri, per la realizzazione dell'opera.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio adottato per la determinazione del valore è il Metodo Comparativo (o di mercato), che si basa sul confronto tra il bene qui considerato (superfici dei nuovi edifici da progettare nei terreni edificabili, oltre al fabbricato esistente), rispetto ad altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente in zona.

La valutazione è stata effettuata con il metodo della comparazione diretta, individuando elemento comparativi attraverso ricerche di mercato svolte presso locali agenzie di intermediazione immobiliare, comparando il compendio in garanzia con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita o compravenduti nella zona di ubicazione dei cespiti, e con valori desunti anche da tabelle OMI e Borsino immobiliare. Il valore medio al mq è stato rilevato anche attraverso un'analisi di mercato condotto con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di compravendita immobiliare. Nel mese di agosto per gli immobili in vendita a Mondolfo è stato richiesto un prezzo medio di €1.376 per mq., in diminuzione rispetto agli anni scorsi. Nello stesso mese, per gli immobili residenziali in affitto a Mondolfo il prezzo richiesto è stato pari a € 5,00 al mese per metro quadrato.

Le agenzie immobiliari interpellate suggeriscono un prezzo di vendita di €/mq. 1350/1550.

Valori Comparativi da Agenzie Immobiliari:

Prezzo di vendita medio tra 6 comparativi simili: € 1.400/mq.

Valori Comparativi da compravendite recenti e/o rogiti notarili: =====

Prezzo di vendita di immobile residenziale in zona (2018): =====

Valori Comparativi da OMI – A.d.E.:

○ dati statistici appartamenti civ. abit.. da € 1.000 a 1.500/mq.

○ dati statistici autorimesse: da € 550 a 800/mq.

Prezzi medi dal "Borsino Immobiliare": da € 1.185 a 1.430/mq.

○ prezzi medi pertinenze (box/autor.) € 218/mq

○ Prezzi medi di immobili residenziali usati	€. 1.307/mq
Valore medio dei prezzi a mq. del mercato residenziale:	€. 1.315/mq.
Valore medio dei prezzi a mq. del mercato box/autorimesse:	€. 446/mq.

Visto le caratteristiche della zona in cui ricadranno i nuovi edifici e viste anche le caratteristiche di costruzione e di finitura al di sopra della media, si ritiene congruo applicare **un valore di vendita medio di 1.500 €/mq., in previsione di edifici distinti da una buona efficienza energetica con bassi consumi e caratteristiche antisismiche.** I rispettivi coefficienti di riduzione per accessori, scoperti e giardini, terrazzi, logge e cantine sono indicati a seguire nel calcolo di ciascuna unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO 1 (Superficie Lorda Vendibile dei terreni edificabili):

Valore superficie realizzabile SU:	4901	x	1	x	1.500	x	100%	=	€.	7.351.500
Valore superficie autorimesse SA:	4901	x	20%	x	1.500	x	50%	=	€.	735.150
Valore superficie terr./balconi SA:	4901	x	10%	x	1.500	x	20%	=	€.	147.030
Valore superficie scoperti escl.SA:	4901	x	30%	x	1.500	x	10%	=	€.	220.545

Incasso dalla Superficie Lorda Vendibile €. 8.454.225

A DETRARRE I COSTI DI COSTRUZIONE PER IL VALORE DI MERCATO 1 (SLVendibile dei terreni edificabili):

Costo di costruzione immobili:	(4901+490,1+98,02+147,03)x1200 €mq	=	€-	6.763.380,00	
Oneri vari, finanziari, fiscali, pari al 7,5%	x €.	8.454.225	=	€-	634.066,87
Utile d'impresa ricavabile pari al 5%	x	8.454.225	=	€-	422.711,25

Valore del terreno edificabile: € 634.066,88

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO 2 (Superficie abitazione, autorim. e scoperto):

Valore superficie appartamento:	311	x	220,00	x	100%	=	68.420
Valore superficie autorimessa:	50	x	220,00	x	50%	=	5.500
Valore scoperto a= area sedime:	218	x	220,00	x	10%	=	4.796
Valore scoperto residuo b: (1768-218)		x	220,00	x	2%	=	6.820

Valore 2 (abitaz./autorim./scop.): = €. 85.536,00

Sommano 1+2 €. 719.602,88

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 719.602,88
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 719.602,88

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni viene utilizzato come metodo di stima il metodo sintetico-comparativo, che si esplica attraverso indagini di mercato finalizzate alla ricerca di prezzi di vendita di immobili simili recentemente negoziati. Pertanto, fatte le dovute comparazioni con immobili dalle analoghe caratteristiche intrinseche (epoca di costruzione, destinazione, ubicazione, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, rifiniture, servizi etc.) ed estrinseche (posizione, viabilità, distanza dal centro, etc.), tenuto conto delle peculiarità

tipologico-costruttive dell'edificio e visti i prezzi di mercato praticati nella zona, ai beni in esame si assegna un prezzo di mercato per metro quadro di superficie commerciale/convenzionale, che viene determinata moltiplicando le superfici reali, calcolate al lordo delle murature perimetrali (per metà quelle a confine) ed interne come d'uso, per i coefficienti di ragguaglio riferiti alla destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Comune di Fano, agenzie: di Fano: AZIMUT, QUATTROMURA, osservatori del mercato immobiliare F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali); IL BORSINO IMMOBILIARE; O.M.I. (Osservatorio 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	S.U. edificabile+SA	4901	735,15	634.066,88	634.066,88
B	Abitazione+autor.+scop.	311	50,00+52,80	85.536,00	85.536,00
				€. 719.602,88	719.602,88 €

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: **€. 719.602,88**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore **del -2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 705.210,82

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento in difetto: **€. - 210,82**

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

Comune di Mondolfo – terreni edificabili e fabbricato ex-colonico – Lotto 51 – valore: €. 705.000,00

Ad evasione dell'incarico ricevuto.

La presente relazione si compone di 13 pagine, esclusi gli allegati.

Pesaro 10.01.2019

In fede

Geom. Ligi Simone

(n. 1258 Albo Geometri PU)

Allegati: Visure catastali;
 Planimetrie catastali;
 Estratto di mappa catastale;
 Documentazione fotografica int/est.
 Estratto di PRG
 Elaborati del "Piano Particolareggiato PP8a" - Mondolfo