



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

135/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO Soc. Coop.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Lorenzo PINI

CUSTODE:
MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/01/2021

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 135/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a PERGOLA Frazione Cartoceto snc, frazione Cartoceto, della superficie commerciale di **5.456,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamento di terreno posto nell'abitato della frazione Cartoceto del comune di Pergola con accesso diretto dalla strada provinciale 40 "Barbanti", arteria stradale che collega le due vallate del Cesano e del Metauro e precisamente i comuni di Pergola e Fossombrone.

La frazione Cartoceto dista circa 12 km dal centro di Pergola, è una piccola frazione abitata da poche famiglie, e nel 1946 nelle sue campagne è stato ritrovato un gruppo statuario equestre romano composto da due cavalieri, due cavalli e due donne in piedi; rappresentano l'unico gruppo scultoreo in bronzo dorato di provenienza archeologica rimastoci dell'epoca romana. Dopo il ritrovamento il gruppo scultoreo è stato sottoposto a due restauri e attualmente i Bronzi Dorati da Cartoceto di Pergola sono custoditi nel museo comunale di Pergola.

Il terreno risulta essere in parte leggermente pianeggiante e la restante parte in declivio degradante verso il Fosso Tarugo.

Secondo lo strumento urbanistico del comune di Pergola l'appezzamento di terreno risulta essere in parte edificabile residenziale (zona "B5" con obbligo di planivolumetrico insieme alle particelle 35-36-194-318 di altra proprietà) ed in parte agricolo (zona "E") e centri e nuclei storici (zona "A").

Dalle visure catastali la superficie del terreno oggetto di perizia è di mq. 5.456.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico comunale e dalla consultazione del Sistema Informativo Territoriale del comune di Pergola, si stima che la superficie del terreno edificabile è di circa mq. 3.660 (zona "B5"), mentre la superficie rimanente del terreno ricade in zona "A" – centri e nuclei storici e in zona "E" – agricola.

Superficie edificabile: 3.660 mq

If = 2,50 mc/mq

Volume potenziale edificabile: 3.660 mq * 2,50 mc/mq = 9.150 mc

S.U.L. potenziale stimata: 9.150 mc / 3 ml = 3.050 mq

Si precisa che la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto terreno edificabile e agricolo di proprietà di persona fisica.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 33 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 4728, reddito agrario 15,87 € reddito dominicale 17,09 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 09/12/2010 protocollo n. PS0203303 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 11465.1/2010)
Coerenze: Strada Provinciale 40 "Barbanti", particella 256, particella 35, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 10 particella 33 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo 2, superficie 195, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,10 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 09/12/2010 protocollo n. PS0203303 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 11465.1/2010)

Coerenze: Strada Provinciale 40 "Barbanti", particella 256, particella 35, salvo altri e più precisi confini.

- foglio 10 particella 34 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Bosco Mistto 1, superficie 200, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,26 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 21/12/2009 protocollo n. PS0220522 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 6511.1/2009)
Coerenze: Particella 33
- foglio 10 particella 34 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo 3, superficie 204, reddito agrario 0,68 € reddito dominicale 0,63 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 21/12/2009 protocollo n. PS0220522 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 6511.1/2009)
Coerenze: Particella 33
- foglio 10 particella 215 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 22, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,08 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/02/1980 in atti dal 31/03/1980 (n. 479)
Coerenze: Strada Provinciale 40 "Barbanti", particella 214, particella 33, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 10 particella 317 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 107, reddito agrario 0,36 € reddito dominicale 0,33 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 21/11/2011 protocollo n. PS0210168 in atti dal 21/11/2011 presentato il 21/11/2011 (n. 210168.1/2011)
Coerenze: Particella 33, particella 194, particella 318, salvo altri e più precisi confini.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.456,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 123.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.700,00
Data della valutazione:	12/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Dal sopralluogo effettuato sui terreni del presente lotto, gli stessi sono nella disponibilità della proprietà ma risultano in uno stato di abbandono.

A seguito di richiesta alla Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pesaro inoltrata in data 02.12.2020, la stessa comunica in data 04.12.2020 che non risultano contratti di affitto/comodato nei terreni oggetto di perizia.

A seguito di richiesta inoltrata in data 09.01.2021, l'ufficio dello stato civile del comune di Fossombrone, con nota del 11.01.2021, comunica che l'esecutato è celibe.

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 23/12/2020 a firma di notaio Massimo SPINAZZOLA ai nn. 27550/594 di repertorio, iscritta il 02/09/2008 a Pesaro ai nn. 3034/13261, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €288.000,00.

Importo capitale: €144.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

CONTRATTO UNICO DI MUTUO FONDIARIO AI SENSI DELLA NORMATIVA DI CUI AGLI ARTT.38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1/9/1993, N.385. LA BANCA HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO LA SOMMA DI EURO 144.000. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA PER SE', PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE E INDIVISIBILE FRA LORO, A RESTITUIRE ALLA BANCA, LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 144.000, COL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO IN ANNI 30 MEDIANTE PAGAMENTO DI 360 RATE MENSILI POSTICIPATE AL TASSO ANNUO NOMINALE VARIABILE DEL 6,396% PARI ALLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA SEI MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE QUELLO DI APPLICAZIONE, COME PUBBLICATA DA IL SOLE 24 ORE IN DATA 31/7/2008 - (PARI AL 5,146%) MAGGIORATO DI 1,250 PUNTI. IN CASO DI VARIAZIONE DEL TASSO EURIBOR, VARIERA' ANCHE, NELLA STESSA MISURA, IL TASSO GLOBALE DELL'OPERAZIONE DI MUTUO E CONSEGUENTEMENTE L'IMPORTO DELLA RATA IN SCADENZA, CHE VERRA' AGGIORNATO MENSILMENTE SULLA BASE DELLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA SEI MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE IL PERIODO DI RIFERIMENTO, COSI' COME PUBBLICATA DA "IL SOLE 24 ORE". IL MUTUO ENTRERA' IN AMMORTAMENTO A PARTIRE DAL 31/8/2008. OGNI SOMMA DOVUTA E NON PAGATA DALLA PARTE MUTUATARIA, SUOI EREDI E SUCCESSORI PER QUALSIASI TITOLO, IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO DI MUTUO, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA L'INTERESSE DI MORA IN RAGIONE DI DUE PUNTI IN PIU' DEL TASSO A CUI E' REGOLATA L'OPERAZIONE ALL'INSORGERE DELL'INSOLVENZA, A DECORRERE DAL GIORNO DI SCADENZA E FINO A COMPLETO RIPIANO. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. L'INTERESSE DI MORA NON SARA' APPLICATO SE IL PAGAMENTO DELLE RATE SARA' EFFETTUATO ENTRO IL TERMINE DI CINQUE GIORNI DALLA SCADENZA STESSA. E' FACOLTA' DELLA BANCA RIFIUTARE PAGAMENTI DI FRAZIONI DI RATA, SIA DAL DEBITORE ORIGINARIO SIA DAGLI EREDI, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA. DESCRIZIONE IMMOBILI IPOTECATI: - PORZIONE DI FABBRICATO SITO IN COMUNE DI PERGOLA, ALLA LOCALITA' SERRA CARTOCETO, COSTITUITA DA UN APPARTAMENTO DI PIANI DUE E VANI DUE OLTRE A DUE PORZIONI DI SCOPERTO ESCLUSIVO. CONFINI: ***** , STRADA COMUNALE, SALVO ALTRI; - APPEZZAMENTO DI TERRENO, IVI, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 5.555.

CONFINI: ***** , STRADA COMUNALE, SALVO ALTRI. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORM DELL'ART.39, TERZO COMMA DEL T.U. SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. IN RELAZIONE A QUANTO PREVISTO ALL'ART.13 DEL CAPITOLATO, LA PARTE MUTUATARIA CORRISPONDERA' IN OGNI CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, VOLONTARIA O FORZATA, UN COMPENSO OMNICOMPRESIVO CORRISPONDENTE ALL'1% DELL'IMPORTO ANTICIPATAMENTE RESTITUITO. LA PARTE MUTUATARIA ED IL FIDEJUSSORE HANNO ELETTO DOMICILIO PRESSO LA SEGRETERIA COMUNALE DI PERGOLA CON ESPRESSA DICHIARAZIONE DA PARTE LORO CHE QUALSIASI COMUNICAZIONE O NOTIFICA, ANCHE DI TITOLI O DI ATTI GIUDIZIALI O ESECUTIVI, POTRA' ESSERE VALIDAMENTE EFFETTUATA DALLA BANCA, OGNI ECCEZIONE RIMOSSA, INDIFFERENTEMENTE PRESSO IL SUDETTO DOMICILIO ELETTO O PRESSO LA RESIDENZA O IL DOMICILIO INDICATI IN ATTO O FATTI CONOSCERE SUCCESSIVAMENTE A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/09/2015 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 299/215 di repertorio, iscritta il 04/09/2015 a Pesaro ai nn. 1678/8673, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €400.000,00.

Importo capitale: €194.105,39.

SI INTENDE GARANTIRE IL CREDITO PORTATO DA DECRETO INGIUNTIVO NUMERO 299/15 DEL 02.09.15 RG 797. PER I GARANTI ***** L'ISCRIZIONE DEVE INTENDERSI LIMITATA AL CREDITO DI CUI ALLA FIDEIUSSIONE A SUO TEMPO PRESTATI DI EURO 200.000,00 OLTRE INTERESSI E SPESE LIQUIDATE OLTRE SUCCESSIVE DI RITO OCCORRENDE COMPRESA: ISCRIZIONE DELLA PRESENTE IPOTECA, COPIE DECRETO, NOTIFICA TITOLO E PRECETTO, REGISTRAZIONE DEL DECRETO INGIUNTIVO, EVENTUALE FASE ESECUTIVA. SI CHIEDE L'APPLICAZIONE DEL DPR 601/73 IN QUANTO IL CREDITO SI FONDA SU MUTUO AVENTE TALE REGIME FISCALE.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/08/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO PESARO ai nn. 1138 di repertorio, trascritta il 04/09/2020 a Pesaro ai nn. 5443/8529, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/02/2002), con atto stipulato il 16/07/2002 a firma di notaio Massimo SPINAZZOLA ai nn. 1806 di repertorio, trascritto il 02/08/2002 a Pesaro ai nn. 5570/9050

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 16/07/2002)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B5 - Zone TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E DI COMPLETAMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.7.3 ZONE "B" - ZONE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E DI COMPLETAMENTO Sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione urbanistica ed edilizia. In queste zone sono considerate le seguenti destinazioni: In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, RE6, RE7, RE8, RE9, RE10, RE11. In queste zone il P.R.G. si attua prevalentemente per intervento diretto. In tali zone sono vietate le tinte bianche, colori accesi e scuri. Si rimanda per le specifiche al piano del colore; in via transitoria dovranno essere usati i colori propri delle terre e delle pietre naturali. In tutte le zone residenziali di completamento ricadenti all'interno della frazione di Osteria del Piano, si prescrive che l'altezza massima consentita (H) sia pari a 7.50ml.. Le zone B si suddividono in: - zone residenziali di completamento edificate e da edificare B1 residui di lottizzazioni già convenzionate in cui sono possibili gli interventi nel rispetto degli indici di zona; per i lotti da edificare interventi di nuova costruzione sempre nel rispetto degli indici di zona; - zone residenziali di completamento edificate e da edificare B2 nelle quali non esiste nessuna lottizzazione approvata ma che sono andate formandosi nel tempo, in cui sono possibili per gli edifici esistenti interventi di ampliamento nel rispetto degli indici di zona, di ristrutturazione edilizia, di consolidamento strutturale, di adeguamento igienico-tecnologico; per i lotti da edificare interventi di nuova costruzione nel rispetto degli indici di zona; - Regolatore.nelle zone B3 di conservazione volumetrica sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione, senza aumento di volume; al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici, funzionali e distributivi, nonché per finalità antisismiche, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità "una tantum" di ampliamento massimo di 30mq. della superficie utile esistente. La Superficie Utile Lorda degli edifici ampliati non deve comunque essere superiore a 250mq.. - zone residenziali di completamento B4 soggette a ristrutturazione urbanistica, in cui sono possibili interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione secondo i parametri indicati comparto per comparto. Per le zone B5 la nuova edificazione avverrà nel rispetto degli indici seguenti: a) $I_f = 2,5$ mc/mq. b) $U_f = 0,83$ mq/mq. c) $H = ml. 7,50$ d) lotto minimo mq.500 e) distanze tra i fabbricati come specificato dal regolamento edilizio comunale. f) distanza dalle strade vedi art.6.2 delle presenti norme. g) distanza confini minimo 5,00ml. h) autorimesse private = 10mq/100 mc. di costruzione i) oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (riferiti alla volumetria di nuova edificazione) come per le nuove costruzioni l) contributo commisurato al costo di costruzione = secondo le indicazioni regionali m) eventuale convenzionamento per concessione gratuita Per i terreni in oggetto il Piano Regolatore Generale prevede l'obbligo di planivolumetrico convenzionato (art. 2.3 delle NTA). Art. 2.3 PIANO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO Il piano planivolumetrico convenzionato, è uno strumento di controllo preliminare all'attuazione che contiene gli elementi necessari ed indispensabili atti a prefigurare l'assetto complessivo di un'area, quali la definizione planivolumetrica degli edifici e la sistemazione delle infrastrutture principali. Tale piano può essere redatto sia di iniziativa pubblica che privata e viene approvato, insieme alla allegata convenzione dal Consiglio Comunale. Il piano planivolumetrico convenzionato per essere approvato dal Consiglio Comunale deve essere firmato da tutti i proprietari delle aree interessate. Il Consiglio Comunale approva il Piano Planivolumetrico convenzionato solo se lo ritiene rispondente alle esigenze di una corretta e funzionale organizzazione

urbanistica delle aree interessate. Le aree interessate dalla redazione del Piano Planivolumetrico sono individuate nella cartografia del PRG con apposito simbolo.. Il terreno oggetto di perizia secondo lo strumento urbanistico in parte ricade in zona "E" Agricola e in zona "A" - Centri e nuclei storici, come evidenziato nel Certificato di Destinazione Urbanista del 17.12.2020 n.64 rilasciato dal Comune di Pergola.

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 PERGOLA FRAZIONE CARTOCETO SNC, FRAZIONE CARTOCETO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a PERGOLA Frazione Cartoceto snc, frazione Cartoceto, della superficie commerciale di **5.456,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di appezzamento di terreno posto nell'abitato della frazione Cartoceto del comune di Pergola con accesso diretto dalla strada provinciale 40 "Barbanti", arteria stradale che collega le due vallate del Cesano e del Metauro e precisamente i comuni di Pergola e Fossombrone.

La frazione Cartoceto dista circa 12 km dal centro di Pergola, è una piccola frazione abitata da poche famiglie, e nel 1946 nelle sue campagne è stato ritrovato un gruppo statuario equestre romano composto da due cavalieri, due cavalli e due donne in piedi; rappresentano l'unico gruppo scultoreo in bronzo dorato di provenienza archeologica rimastoci dell'epoca romana. Dopo il ritrovamento il gruppo scultoreo è stato sottoposto a due restauri e attualmente i Bronzi Dorati da Cartoceto di Pergola sono custoditi nel museo comunale di Pergola.

Il terreno risulta essere in parte leggermente pianeggiante e la restante parte in declivio degradante verso il Fosso Tarugo.

Secondo lo strumento urbanistico del comune di Pergola l'appezzamento di terreno risulta essere in parte edificabile residenziale (zona "B5" con obbligo di planivolumetrico insieme alle particelle 35-36-194-318 di altra proprietà) ed in parte agricolo (zona "E") e centri e nuclei storici (zona "A").

Dalle visure catastali la superficie del terreno oggetto di perizia è di mq. 5.456.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico comunale e dalla consultazione del Sistema Informativo Territoriale del comune di Pergola, si stima che la superficie del terreno edificabile è di circa mq. 3.660 (zona "B5"), mentre la superficie rimanente del terreno ricade in zona "A" – centri e nuclei storici e in zona "E" – agricola.

Superficie edificabile: 3.660 mq

If = 2,50 mc/mq

Volume potenziale edificabile: 3.660 mq * 2,50 mc/mq = 9.150 mc

S.U.L. potenziale stimata: 9.150 mc / 3 ml = 3.050 mq

Si precisa che la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto terreno edificabile e agricolo di proprietà di persona fisica.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 33 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 4728, reddito agrario 15,87 € reddito dominicale 17,09 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 09/12/2010 protocollo n. PS0203303 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 11465.1/2010)
Coerenze: Strada Provinciale 40 "Barbanti", particella 256, particella 35, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 10 particella 33 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo 2, superficie 195, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,10 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 09/12/2010 protocollo n. PS0203303 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 11465.1/2010)
Coerenze: Strada Provinciale 40 "Barbanti", particella 256, particella 35, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 10 particella 34 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Bosco Misto 1, superficie 200, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,26 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 21/12/2009 protocollo n. PS0220522 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 6511.1/2009)
Coerenze: Particella 33
- foglio 10 particella 34 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo 3, superficie 204, reddito agrario 0,68 € reddito dominicale 0,63 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 21/12/2009 protocollo n. PS0220522 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 6511.1/2009)
Coerenze: Particella 33
- foglio 10 particella 215 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 22, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,08 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/02/1980 in atti dal 31/03/1980 (n. 479)
Coerenze: Strada Provinciale 40 "Barbanti", particella 214, particella 33, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 10 particella 317 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 107, reddito agrario 0,36 € reddito dominicale 0,33 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 21/11/2011 protocollo n. PS0210168 in atti dal 21/11/2011 presentato il 21/11/2011 (n. 210168.1/2011)
Coerenze: Particella 33, particella 194, particella 318, salvo altri e più precisi confini.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pergola, Fossombrone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Pergola, Fossombrone, Urbino, Parco delle Cesane, Parco della Gola del Furlo, Scavi archeologici di epoca romana a San Martino del Piano..



COLLEGAMENTI

superstrada distante circa 11 km - SS 73bis Fano-Grosseto

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante circa 31 km - A14 casello di Fano

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante circa 33 km - stazione di Fano

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

aeroporto distante circa 74 km - Aereoporto Sanzio di Ancona

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

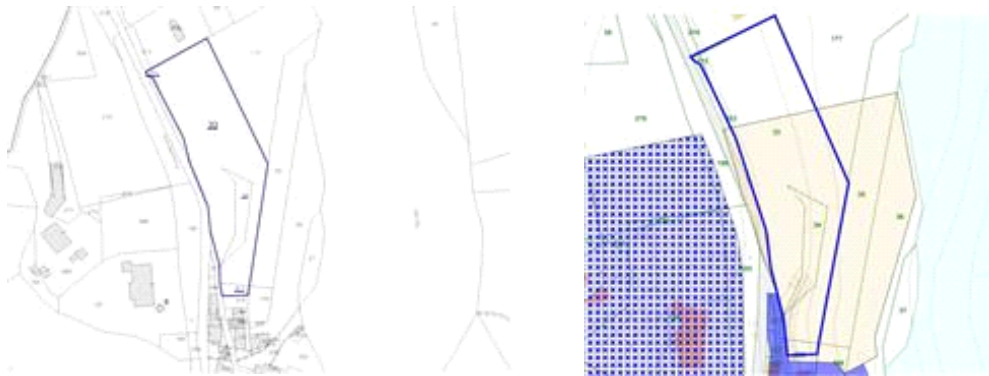
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	5.456,00	x	100 %	=	5.456,00
Totale:	5.456,00				5.456,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA PER TRASFORMAZIONE

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

Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, 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;

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

dove:

- a. Costo di Costruzione (Kc);
- b. Contributo di costruzione (Cc)=5% di Kc;
- c. Spese tecniche (St)=5% di Kc;
- d. Interessi passivi (Of) =4% di (Kc+Cc+St);
- e. Profitto del promotore (P) = 10% di Vmp.

Potenzialità edificatoria del terreno oggetto di stima

Superficie terreno mq. 5.456 (superficie da visura catastale).

Superficie terreno edificabile mq. 3.660 (zona "B5" superficie stimata in base alle risposdenze del CDU e del Sistema Informativo Territoriale).

La superficie rimanente del terreno ricadente in zona "A" – centri e nuclei storici e in zona "E" – agricola non viene considerata in quanto non utilizzabile ai fini delle potenzialità edificatorie, pertanto il valore della suddetta superficie è ricompresa nel valore dell'area edificabile.

Superficie edificabile: 3.660 mq

If = 2,50 mc/mq

Volume potenziale edificabile: 3.660 mq * 2,50 mc/mq = 9.150 mc

S.U.L. potenziale: 9.150 mc / 3 ml = 3.050 mq

PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO

Valore di mercato post trasformazione (Vmp)

Sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari e siti web specializzati nella pubblicità di vendite immobiliari, per la zona di Pergola il valore medio di vendita di un nuovo immobile residenziale (appartamento) è pari a circa € 1.450,00 al mq.

Vmp = 3.050 mq * € 1.450,00/mq = € 4.422.500,00

Costi di trasformazione (Ktr)

a. Costo di costruzione (Kc)

Si stima un costo di costruzione di un complesso residenziale pari ad € 1.100,00 al mq.

Kc = 3.050 mq * € 1.100,00/mq = € 3.355.000,00

b. Contributo di costruzione (Cc)

Il contributo di costruzione è stimato al 5% del costo di costruzione

Cc = € 3.355.000,00 * 5% = € 167.750,00

c. Spese Tecniche (St)

Le spese tecniche sono stimate al 5% del costo di costruzione

St = € 3.355.000,00 * 5% = € 167.750,00

d. Interessi passivi (Of)

Gli interessi passivi sono stimati nel 4%

Of = (€ 3.355.000,00 + € 167.750,00 + € 167.750,00) * 4% = € 147.620,00

e. Profitto del promotore (P)

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

$$P = € 4.422.500,00 * 10\% = € 442.250,00$$

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

$$Ktr = (€ 3.355.000 + € 167.750 + € 167.750 + € 147.620 + € 442.250) = € 4.280.370,00$$

$$Ktr = € 4.280.370,00$$

Valore dell'area edificabile (Vtr)

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

qn = $(1+r)^3$ - si ipotizza di scontare all'attualità il valore ottenuto per un numero di 3 anni (necessari a completare l'opera edilizia)

pertanto

$$Vtr = (€ 4.422.500 - € 4.280.370)/(1+0,05)^3 = € 142.130/1,157625 = € 122.777,24$$

$$Vtr = € 122.777,24$$

In conclusione si stima in € 123.000,00 il più probabile valore commerciale del terreno oggetto di perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **123.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 123.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 123.000,00**

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, soprattutto nei comuni più grandi posizionati lungo la costa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pergola, agenzie: Agenzia Immobiliare Terra Dorata di Pergola; Eurocasa di Maestrini Manuele & C. S.n.c. di Fano; Casa Mania di Ragni Paola di Pergola

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	5.456,00	0,00	123.000,00	123.000,00
				123.000,00 €	123.000,00 €

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: **€ 123.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 12.300,00**

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: **€ 110.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a PERGOLA Via Foglia snc, frazione Pantana, della superficie commerciale di **1.260,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lotto di terreno edificabile posto nell'abitato della frazione Pantana del comune di Pergola con accesso diretto da Via Foglia.

L'abitato di Pantana dista circa 3 km dal centro comunale ed è posta nelle adiacenze della Strada Provinciale 10 "Bellisio", arteria stradale che collega Pergola con Sassoferrato.

Il lotto edificabile risulta essere leggermente pianeggiante verso l'accesso dalla via pubblica (Via Foglia) ma con forte pendenza verso l'intersezione di Via Tevere e Via Foglia.

Secondo lo strumento urbanistico del comune di Pergola il lotto di terreno risulta essere edificabile residenziale (zona "B1" residenziali di completamento edificate e da edificare), oggetto di piano attuativo di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata con atto del segretariato comunale di Pergola in data 28.06.1977 registrato a Fano in data 08.08.1977 al n.2246.

Successivamente sono state effettuate delle varianti al piano attuativo convenzionato, e precisamente:

1^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.16 del 15.01.1979

2^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.314 del 29.12.1979

3^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.128 del 18.04.1980

4^ Variante --> Convenzione atto notaio Alessandro Cecchetelli del 14.06.1997 rep.49886/6558

5^ Variante --> Convenzione atto notaio Annunziata Morico del 16.10.2003 rep.19306 - del 24.10.2003 rep.19348 - del 25.11.2003 rep.19636 registrata a Fano il 11.12.2003 n.2270 serie 2.

Collaudo lottizzazione redatto dall'Ing. Natale Puglisi depositato al comune di Pergola in data 15.07.2004 prot.n.7290.

Dalle visure catastali la superficie del terreno oggetto di perizia è di 1.260 mq.

Dal piano attuativo il lotto di terreno edificabile è contrassegnato con il n.20 avente superficie di 1.260 mq, con volume massimo edificabile di 2.550 mc e una S.U.L. potenziale stimata di 850 mq (2.550 mc / 3 ml)

Si precisa che la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto terreno edificabile di proprietà di persona fisica.

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 407 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 5, superficie 300, reddito agrario 0,85 € reddito dominicale 0,77 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 03/05/1982 in atti dal 04/04/1997 ESTRATTO 11760/82 (n. 11761.1/1982)
Coerenze: Via Foglia, Via Tevere, particella 409, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 409 (catasto terreni), qualita/classe Semintaivo Arborato 5, superficie 960, reddito agrario 2,73 € reddito dominicale 2,48 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 03/05/1982 in atti dal 04/04/1997 ESTRATTO 11760/82 (n. 11761.1/1982)
Coerenze: Via Foglia, Via Tevere, particella 407, salvo altri e più precisi confini.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.260,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.000,00
Data della valutazione:	12/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Dal sopralluogo effettuato sui terreni del presente lotto, gli stessi sono nella disponibilità della proprietà, vi sono materiali edili di vario genere, bancali di legno, parti di elettrodomestici, il tutto in apparente stato di abbandono.

A seguito di richiesta alla Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pesaro inoltrata in data 02.12.2020, la stessa comunica in data 04.12.2020 che non risultano contratti di affitto/comodato nei terreni oggetto di perizia.

A seguito di richiesta inoltrata in data 09.01.2021, l'ufficio dello stato civile del comune di Fossombrone, con nota del 11.01.2021, comunica che l'esecutato è celibe.

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 29/09/2012 a firma di notaio Massimo SPINAZZOLA ai nn. 33878/9746 di repertorio, iscritta il 02/03/2012 a Pesaro ai nn. 371/2184, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €125.000,00.

Importo capitale: €62.500,00.

Durata ipoteca: 26 anni 6 mesi.

CONTRATTO UNICO DI MUTUO FONDIARIO AI SENSI DELLA NORMATIVA DI CUI AGLI ARTT.38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1/9/1993, N.385. LA BANCA HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO LA SOMMA DI EURO 62.500. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA PER SE',

PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE E INDIVISIBILE FRA LORO, A RESTITUIRE ALLA BANCA LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 62.500, COL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO IN ANNI 26 E MESI 6, MEDIANTE PAGAMENTO DI 318 RATE MENSILI POSTICIPATE AL TASSO ANNUO NOMINALE VARIABILE DEL 5,523%, PARI ALLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA SEI MESI, RELATIVA AL MESE PRECEDENTE QUELLO DELL'APPLICAZIONE, COME PUBBLICATA DA IL SOLE 24 ORE IN DATA 31/1/2012 PARI ALL'1,523%, MAGGIORATO DI 4 PUNTI. SI CONVIENE PERALTRO ESPRESSAMENTE TRA LE PARTI CHE IN CASO DI VARIAZIONE DEL TASSO EURIBOR, VARIERA' ANCHE, NELLA STESSA MISURA, IL TASSO GLOBALE DELL'OPERAZIONE DI MUTUO E CONSEGUENTEMENTE L'IMPORTO DELLA RATA IN SCADENZA, CHE VERRA' AGGIORNATO MENSILMENTE SULLA BASE DELLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA SEI MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE IL PERIODO DI RIFERIMENTO, COSI' COME PUBBLICATA DA IL SOLE 24 ORE. QUALORA CESSASSE LA RILEVAZIONE E LA PUBBLICAZIONE DEL PREDETTO INDICE DA PARTE DE IL SOLE 24 ORE, SENZA CHE ALTRO QUOTIDIANO PROVVEDA A TALI RILEVAZIONI PERIODICHE, LE PARTI CONVENGONO CHE IL TASSO APPLICATO ALLE SUCCESSIVE RATE SARA' PARI AL "TASSO REFI BANCA CENTRALE EUROPEA" (TASSO MINIMO PER LE PRINCIPALI OPERAZIONI DI RIFINANZIAMENTO DELLA BANCA CENTRALE EUROPEA) VIGENTE TEMPO PER TEMPO MAGGIORATO O DIMINUITO DI UNO SPREAD TALE CHE LA PRIMA RATA INDICIZZATA AL NUOVO PARAMETRO SARA' CALCOLATA AL MEDESIMO TASSO DELL'ULTIMA RATA INDICIZZATA ALL'EURIBOR. LO SPREAD COSI' DETERMINATO RIMARRA' FISSO FINO ALLA SCADENZA DEL MUTUO. CON LE STESSE MODALITA' VIENE ALTRESI' DETERMINATO IL TASSO PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO. IL MUTUO ENTRERA' IN AMMORTAMENTO A PARTIRE DAL 29/2/2012. OGNI SOMMA DOVUTA E NON PAGATA DALLA PARTE MUTUATARIA, SUOI EREDI E SUCCESSORI PER QUALSIASI TITOLO, IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA L'INTERESSE DI MORA IN RAGIONE DI DUE PUNTI IN PIU' DEL TASSO A CUI E' REGOLATA L'OPERAZIONE ALL'INSORGERE DELL'INSOLVENZA, A DECORRERE DAL GIORNO DI SCADENZA E FINO A COMPLETO RIPIANO. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. L'INTERESSE DI MORA NON SARA' APPLICATO SE IL PAGAMENTO DELLE RATE SARA' EFFETTUATO ENTRO IL TERMINE DI CINQUE GIORNI DALLA SCADENZA STESSA. E' FACOLTA' DELLA BANCA RIFIUTARE PAGAMENTI DI FRAZIONI DI RATA, SIA DAL DEBITORE ORIGINARIO SIA DAGLI EREDI, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IPOTECATO: APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN COMUNE DI PERGOLA, DELLA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DI MQ.1260.CONFINI: STRADA DI LOTTIZZAZIONE, TARSIS PER DUE LATI, SALVO ALTRI. 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. IN RELAZIONE A QUANTO PREVISTO ALL'ART.13 DEL CAPITOLATO, LA PARTE MUTUATARIA CORRISPONDERA' IN OGNI CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, VOLONTARIA O FORZATA, UN COMPENSO OMNICOMPRESIVO CORRISPONDENTE ALL'1,25% DELL'IMPORTO ANTICIPATAMENTE RESTITUITO.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/09/2015 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 299/2015 di repertorio, iscritta il 04/09/2015 a Pesaro ai nn. 1678/8673, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €400.000,00.

Importo capitale: €194.105,39.

SI INTENDE GARANTIRE IL CREDITO PORTATO DA DECRETO INGIUNTIVO NUMERO 299/15 DEL 02.09.15 RG 797. PER I GARANTI ***** L'ISCRIZIONE DEVE INTENDERSI LIMITATA AL CREDITO DI CUI ALLA FIDEIUSSIONE A SUO TEMPO PRESTATI DI EURO 200.000,00 OLTRE INTERESSI E SPESE LIQUIDATE OLTRE SUCCESSIVE DI RITO OCCORRENDE COMPRESA: ISCRIZIONE DELLA PRESENTE IPOTECA, COPIE DECRETO, NOTIFICA TITOLO E PRECETTO, REGISTRAZIONE DEL DECRETO INGIUNTIVO, EVENTUALE FASE ESECUTIVA. SI CHIEDE L'APPLICAZIONE DEL DPR 601/73 IN QUANTO IL CREDITO

SIFONDA SU MUTUO AVENTE TALE REGIME FISCALE.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/08/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO PESARO ai nn. 1138 di repertorio, trascritta il 04/09/2020 a Pesaro ai nn. 5443/8529, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata (dal 03/06/1997), con atto stipulato il 03/06/1997 a firma di notaio Alessandro CECCHETELLI ai nn. 49683 di repertorio, trascritto il 02/07/1997 a Pesaro ai nn. 3985/5963.

Il titolo è riferito solamente a Particella 409

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autentica (dal 20/09/2000), con atto stipulato il 20/09/2000 a firma di notaio Annunziata MORICO ai nn. 11547 di repertorio, trascritto il 13/10/2000 a Pesaro ai nn. 7440/11931.

Il titolo è riferito solamente a Particella 407

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6 (fino al 20/09/2000).

Il titolo è riferito solamente a Particella 407

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 (fino al 20/09/2000).

Il titolo è riferito solamente a Particella 407

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 (fino al 20/09/2000).

Il titolo è riferito solamente a Particella 407

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - zone residenziali di completamento edificate e da edificare. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.7.3 ZONE "B" - ZONE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE

RESIDENZIALE E DI COMPLETAMENTO Sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione urbanistica ed edilizia. In queste zone sono considerate le seguenti destinazioni: In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, RE6, RE7, RE8, RE9, RE10, RE11. In queste zone il P.R.G. si attua prevalentemente per intervento diretto. In tali zone sono vietate le tinte bianche, colori accesi e scuri. Si rimanda per le specifiche al piano del colore; in via transitoria dovranno essere usati i colori propri delle terre e delle pietre naturali. In tutte le zone residenziali di completamento ricadenti all'interno della frazione di Osteria del Piano, si prescrive che l'altezza massima consentita (H) sia pari a 7.50ml. Le zone B si suddividono in: - zone residenziali di completamento edificate e da edificare B1 residui di lottizzazioni già convenzionate in cui sono possibili gli interventi nel rispetto degli indici di zona; per i lotti da edificare interventi di nuova costruzione sempre nel rispetto degli indici di zona; - zone residenziali di completamento edificate e da edificare B2 nelle quali non esiste nessuna lottizzazione approvata ma che sono andate formandosi nel tempo, in cui sono possibili per gli edifici esistenti interventi di ampliamento nel rispetto degli indici di zona, di ristrutturazione edilizia, di consolidamento strutturale, di adeguamento igienico-tecnologico; per i lotti da edificare interventi di nuova costruzione nel rispetto degli indici di zona; - Regolatore. nelle zone B3 di conservazione volumetrica sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione, senza aumento di volume; al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici, funzionali e distributivi, nonché per finalità antisismiche, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità "una tantum" di ampliamento massimo di 30mq. della superficie utile esistente. La Superficie Utile Lorda degli edifici ampliati non deve comunque essere superiore a 250mq. - zone residenziali di completamento B4 soggette a ristrutturazione urbanistica, in cui sono possibili interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione secondo i parametri indicati comparto per comparto. Per la zona B1, la nuova edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti indici: a) If = come da piano attuativo convenzionato; b) Uf = come da piano attuativo convenzionato; c) H = come da piano attuativo convenzionato; d) come da piano attuativo convenzionato; e) come da piano attuativo convenzionato; f) come da piano attuativo convenzionato; g) come da piano attuativo convenzionato; h) come da piano attuativo convenzionato; i) come da piano attuativo convenzionato;. Secondo lo strumento urbanistico del comune di Pergola il lotto di terreno risulta essere edificabile residenziale (zona "B1" residenziali di completamento edificate e da edificare), oggetto di piano attuativo di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata con atto del segreterio comunale di Pergola in data 28.06.1977 registrato a Fano in data 08.08.1977 al n.2246. Successivamente sono state effettuate delle varianti al piano attuativo convenzionato, e precisamente: 1^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.16 del 15.01.1979 2^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.314 del 29.12.1979 3^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.128 del 18.04.1980 4^ Variante --> Convenzione atto notaio Alessandro Cecchetelli del 14.06.1997 rep.49886/6558 5^ Variante --> Convenzione atto notaio Annunziata Morico del 16.10.2003 rep.19306 - del 24.10.2003 rep.19348 - del 25.11.2003 rep.19636 registrata a Fano il 11.12.2003 n.2270 serie 2. Collaudo lottizzazione redatto dall'Ing. Natale Puglisi depositato al comune di Pergola in data 15.07.2004 prot.n.7290.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato sui terreni del presente lotto vi sono materiali edili di vario genere, bancali di legno, parti di elettrodomestici, il tutto in apparente stato di abbandono.

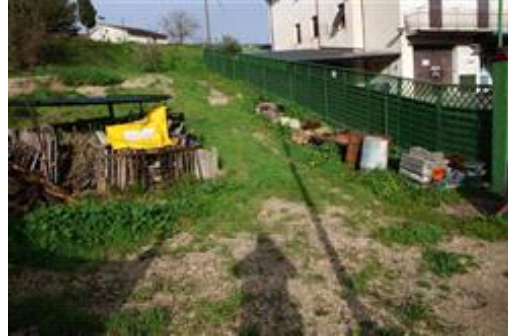
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione dei materiali presenti sul lotto e conferimento presso centri di raccolta autorizzati.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione dei materiali presenti sul lotto e conferimento presso centri di raccolta autorizzati.:
€1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PERGOLA VIA FOGLIA SNC, FRAZIONE PANTANA

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a PERGOLA Via Foglia snc, frazione Pantana, della superficie commerciale di **1.260,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lotto di terreno edificabile posto nell'abitato della frazione Pantana del comune di Pergola con accesso diretto da Via Foglia.

L'abitato di Pantana dista circa 3 km dal centro comunale ed è posta nelle adiacenze della Strada Provinciale 10 "Bellisio", arteria stradale che collega Pergola con Sassoferrato.

Il lotto edificabile risulta essere leggermente pianeggiante verso l'accesso dalla via pubblica (Via Foglia) ma con forte pendenza verso l'intersezione di Via Tevere e Via Foglia.

Secondo lo strumento urbanistico del comune di Pergola il lotto di terreno risulta essere edificabile residenziale (zona "B1" residenziali di completamento edificate e da edificare), oggetto di piano attuativo di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata con atto del segretariato comunale di Pergola in data 28.06.1977 registrato a Fano in data 08.08.1977 al n.2246.

Successivamente sono state effettuate delle varianti al piano attuativo convenzionato, e precisamente:

1^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.16 del 15.01.1979

2^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.314 del 29.12.1979

3^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.128 del 18.04.1980

4^ Variante --> Convenzione atto notaio Alessandro Cecchetelli del 14.06.1997 rep.49886/6558

5^ Variante --> Convenzione atto notaio Annunziata Morico del 16.10.2003 rep.19306 - del 24.10.2003 rep.19348 - del 25.11.2003 rep.19636 registrata a Fano il 11.12.2003 n.2270 serie 2.

Collaudo lottizzazione redatto dall'Ing. Natale Puglisi depositato al comune di Pergola in data

15.07.2004 prot.n.7290.

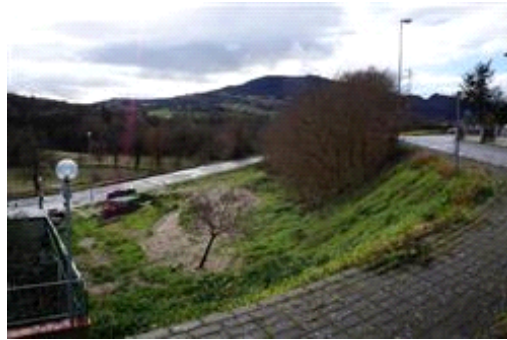
Dalle visure catastali la superficie del terreno oggetto di perizia è di 1.260 mq.

Dal piano attuativo il lotto di terreno edificabile è contrassegnato con il n.20 avente superficie di 1.260 mq, con volume massimo edificabile di 2.550 mc e una S.U.L. potenziale stimata di 850 mq (2.550 mc / 3 ml)

Si precisa che la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto terreno edificabile di proprietà di persona fisica.

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 407 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 5, superficie 300, reddito agrario 0,85 € reddito dominicale 0,77 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 03/05/1982 in atti dal 04/04/1997 ESTRATTO 11760/82 (n. 11761.1/1982)
Coerenze: Via Foglia, Via Tevere, particella 409, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 409 (catasto terreni), qualita/classe Semintaivo Arborato 5, superficie 960, reddito agrario 2,73 € reddito dominicale 2,48 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 03/05/1982 in atti dal 04/04/1997 ESTRATTO 11760/82 (n. 11761.1/1982)
Coerenze: Via Foglia, Via Tevere, particella 407, salvo altri e più precisi confini.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pergola, Sassoferrato). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Pergola, Museo dei Bronzi Dorati di Cartoceto di Pergola, Museo della miniera di zolfo di Cabernardi, Monastero di Fonte Avellana, Monte Catria, Castello di Frontone..



COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 39 km - A14 casello di Marotta-Mondolfo

al di sopra della media 

ferrovia distante circa 40 km - stazione di Marotta-Mondolfo

al di sopra della media 

aeroporto distante circa 65 km - Aeroporto Sanzio di Ancona

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile - Lotto 20	1.260,00	x	100 %	=	1.260,00
Totale:	1.260,00				1.260,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA PER TRASFORMAZIONE

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

Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, 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} (costi della trasformazione) = $(K_c + C_c + S_t + O_f + P)$

dove:

- a. Costo di Costruzione (K_c);
- b. Contributo di costruzione (C_c) = 3% di K_c ;
- c. Spese tecniche (S_t) = 5% di K_c ;
- d. Interessi passivi (O_f) = 3% di $(K_c + C_c + S_t)$;
- e. Profitto del promotore (P) = 8% di V_{mp} .

Potenzialità edificatoria del terreno oggetto di stima:

Lotto 20: Superficie terreno 1.260 mq (superficie da visura catastale).

Lotto 20: Superficie prevista dal piano di lottizzazione: 1.260 mq

Lotto 20: Volume massimo previsto dal piano di lottizzazione: 2.550 mc

S.U.L. potenziale: 2.550 mc / 3 ml = 850 mq

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 Pergola il valore medio di vendita di un nuovo immobile residenziale (appartamento) è pari a circa € 1.450,00 al mq.

$$V_{mp} = 850 \text{ mq} * € 1.450,00/\text{mq} = € 1.232.500,00$$

Costi di trasformazione (K_{tr})

a. Costo di costruzione (K_c)

Si stima un costo di costruzione di un complesso residenziale pari ad € 1.100,00 al mq.

$$K_c = 850 \text{ mq} * € 1.100,00/\text{mq} = € 935.000,00$$

b. Contributo di costruzione (C_c)

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

$$C_c = € 935.000,00 * 3\% = € 28.050,00$$

c. Spese Tecniche (St)

Le spese tecniche sono stimate al 5% del costo di costruzione

$$St = € 935.000,00 * 5\% = € 46.750,00$$

d. Interessi passivi (Of)

Gli interessi passivi sono stimati nel 3%

$$Of = (€ 935.000,00 + € 28.050,00 + € 46.750,00) * 3\% = € 30.294,00$$

e. Profitto del promotore (P)

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

$$P = € 1.232.500,00 * 8\% = € 98.600,00$$

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

$$Ktr = (€ 935.000,00 + € 28.050,00 + € 46.750,00 + € 30.294,00 + € 98.600,00) = € 1.138.694,00$$

$$Ktr = € 1.139.000,00 \text{ (arrotondato)}$$

Valore dell'area edificabile (Vtr)

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

$qn = (1+r)^3$ - si ipotizza di scontare all'attualità il valore ottenuto per un numero di 3 anni (necessari a completare l'opera edilizia)

pertanto

$$Vtr = (€ 1.232.500,00 - € 1.139.000,00) / (1+0,05)^3 = € 93.500 / 1,157625 = € 80.768,82$$

$$Vtr = € 80.768,82$$

In conclusione si stima in € 81.000,00 il più probabile valore commerciale del terreno edificabile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **81.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 81.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 81.000,00**

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 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, soprattutto nei comuni più grandi posizionati lungo la costa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pergola, agenzie: Agenzia Immobiliare Terra Dorata di Pergola; Eurocasa di Maestrini Manuele & C. S.n.c. di Fano; Casa Mania di Ragni Paola di Pergola

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.260,00	0,00	81.000,00	81.000,00
				81.000,00 €	81.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 80.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 8.000,00**

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: **€ 72.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a PERGOLA Via Foglia snc, frazione Pantana, della superficie commerciale di **645,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lotto di terreno edificabile posto nell'abitato della frazione Pantana del comune di Pergola con accesso diretto da Via Foglia.

L'abitato di Pantana dista circa 3 km dal centro comunale ed è posta nelle adiacenze della Strada Provinciale 10 "Bellisio", arteria stradale che collega Pergola con Sassoferrato.

Il lotto edificabile risulta essere in declivio dall'accesso da Via Foglia verso il lato opposto.

Secondo lo strumento urbanistico del comune di Pergola il lotto di terreno risulta essere edificabile residenziale (zona "B1" residenziali di completamento edificate e da edificare), oggetto di piano attuativo di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata con atto del segretariato comunale di Pergola in data 28.06.1977 registrato a Fano in data 08.08.1977 al n.2246.

Successivamente sono state effettuate delle varianti al piano attuativo convenzionato, e precisamente:

1^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.16 del 15.01.1979

2^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.314 del 29.12.1979

3^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.128 del 18.04.1980

4^ Variante --> Convenzione atto notaio Alessandro Cecchetelli del 14.06.1997 rep.49886/6558

5^ Variante --> Convenzione atto notaio Annunziata Morico del 16.10.2003 rep.19306 - del 24.10.2003 rep.19348 - del 25.11.2003 rep.19636 registrata a Fano il 11.12.2003 n.2270 serie 2.

Collaudo lottizzazione redatto dall'Ing. Natale Puglisi depositato al comune di Pergola in data 15.07.2004 prot.n.7290.

Dalle visure catastali la superficie del terreno oggetto di perizia è di 645 mq.

Dal piano attuativo il lotto di terreno edificabile è contrassegnato con il n.15 avente superficie di 644 mq, con volume massimo edificabile di 1.020 mc e una S.U.L. potenziale stimata di 340 mq (1.020 mc / 3 ml)

Si precisa che la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto terreno edificabile di proprietà di persona fisica.

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 495 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 5, superficie 51, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,13 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 30/11/2001 protocollo n. 137625 in atti dal 30/11/2001 (n. 8227.1/2001)
Coerenze: Particella 489, particella 500, particella 498, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 498 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 5, superficie 62, reddito agrario 0,18 € reddito dominicale 0,16 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 30/11/2001 protocollo n. 137625 in atti dal 30/11/2001 (n. 8227.1/2001)
Coerenze: Particella 495, particella 500, particella 497, salvo altri e più precisi confini
- foglio 96 particella 500 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 5, superficie 532, reddito agrario 1,51 € reddito dominicale 1,37 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 30/11/2001 protocollo n. 137625 in atti dal 30/11/2001 (n. 8227.1/2001)

Coerenze: Via Foglia, particella 495, particella 498, salvo altri e più precisi confini.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	645,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 33.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.700,00
Data della valutazione:	12/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Dal sopralluogo effettuato sui terreni del presente lotto, gli stessi sono nella disponibilità della proprietà, vi sono materiali edili di vario genere, bancali di legno, parti di elettrodomestici, il tutto in apparente stato di abbandono.

A seguito di richiesta alla Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pesaro inoltrata in data 02.12.2020, la stessa comunica in data 04.12.2020 che non risultano contratti di affitto/comodato nei terreni oggetto di perizia.

A seguito di richiesta inoltrata in data 09.01.2021, l'ufficio dello stato civile del comune di Fossombrone, con nota del 11.01.2021, comunica che l'esecutato è celibe.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sui terreni censiti al catasto terreni del comune di Pergola Foglio 96 Mappali nn.489-490-491-494-495 con atto notaio Annunziata Morico del 23.03.2004 rep.n.20833 trascritto alla conservatoria di Pesaro in data 19.04.2004 reg.part.3340 reg.gen.5985, è stata costituita una servitù reciproca di fognatura consistente nell'interrare e mantenere interrate le fognature e nel poter realizzare i relativi lavori, anche di manutenzione, ad una profondità non inferiore a metri lineari uno virgola cinquanta (ml. 1,50) dal piano naturale del terreno, per una larghezza di metrilineari uno (ml. 1). Tale servitù viene costituita a favore del terreno censito al catasto terreni del comune di Pergola al Foglio 96 con i Mappali 491 - 494 - 501 - 497; del terreno censito al catasto terreni del comune di Pergola al Foglio 96 con il Mappale 490 ed infine del terreno censito al catasto terreni del comune di Pergola al Foglio 96 con i Mappali 500 - 495 - 498.

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 26/08/2009 a firma di notaio Massimo SPINAZZOLA ai nn. 29535/7077 di repertorio, iscritta il 31/08/2009 a Pesaro ai nn. 2946/11725, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: €400.000,00.

Importo capitale: €200.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE CON GARANZIA IPOTECARIA AI SENSI DELLA NORMATIVA SUL CREDITO FONDIARIO DI CUI AGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL D. L.VO 1/9/1993, N.385. LA BANCA HA CONCESSO AL CORRENTISTA UN FINANZIAMENTO DI EURO 200.000 DA UTILIZZARE NELLA FORMA TECNICA DELL'APERTURA DI CREDITO REGOLATA NEL CONTO CORRENTE. L'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE AVRA' LA DURATA MINIMA DI 24 MESI E QUINDI SCADRA' IL 26/8/2011, ALLA SCADENZA L'APERTURA DI CREDITO POTRA' ESSERE RINNOVATA A INSINDACABILE GIUDIZIO DELLA BANCA, DIETRO RICHIESTA DEL CORRENTISTA, DI ANNO IN ANNO PER ALTRI TRE ANNI (DURATA TOTALE ANNI CINQUE COMPRESI I PRIMI VENTIQUATTRO MESI). L'APERTURA DI CREDITO SARA' REGOLATA AL TASSO "DEBITORE" ANNUO NOMINALE VARIABILE PARI ALLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA SEI MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE COSI' COME PUBBLICATO DA IL SOLE 24 ORE MAGGIORATO DI 2,20 PUNTI. ATTUALMENTE IL TASSO COSI' DETERMINATO RISULTA PARI AL 3,428% ANNUO NOMINALE. IN CASO DI VARIAZIONE DEL SUDDETTO PARAMETRO, UTILIZZATO COME BASE DI CALCOLO DEL TASSO DI INTERESSE APPLICATO, VARIERA' NELLA STESSA MISURA E CON CADENZA MENSILE IL TASSO GLOBALE DELL'OPERAZIONE A DECORRERE DAL PRIMO GIORNO DEL MESE SUCCESSIVO A QUELLO DI RIFERIMENTO. ALLA SCADENZA DEL CONTRATTO O IN CASO DI RISOLUZIONE DI DIRITTO O DI RECESSO DALLO STESSO, OVE IL CORRENTISTA NON PROVVEDA ALL'IMMEDIATO PAGAMENTO DEL SALDO A SUO DEBITO DEL CONTO CORRENTE, DECORRERA' A CARICO DEL MEDESIMO, SULLA SOMMA DOVUTA, L'INTERESSE MORATORIO ANNUO IN RAGIONE DI 2 PUNTI IN PIU' DEL TASSO RELATIVO AGLI INTERESSI DEBITORI. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART.39, TERZO COMMA, DEL CITATO T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IPOTECATO A) APPEZZAMENTO DI TERRENO, SENZA FABBRICATO, SITO IN AGRO DEL COMUNE DI PERGOLA, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 1.743, COL REDDITO DOMINICALE DI EURO 4,50 ED AGRARIO DI EURO 4,95. CONFINI: STRADA DI LOTTIZZAZIONE, ***** , SALVO ALTRI; (IMMOBILE DI PROPRIETA' DI *****). B) APPEZZAMENTO DI TERRENO, SENZA FABBRICATO, SITO IN AGRO DEL COMUNE DI PERGOLA, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ.645, COL REDDITO DOMINICALE DI EURO 1,66 ED AGRARIO DI EURO 1,83. CONFINI: ***** , STRADA DI LOTTIZZAZIONE, ***** , SALVO ALTRI. (IMMOBILE DI PROPRIETA' DI *****). OGGETTO DELL'IPOTECA SONO ALTRESI' GLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI FOSSOMBRONE.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/12/2020 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 299/2015 di repertorio, iscritta il 23/12/2020 a Pesaro ai nn. 1678/8673, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €400.000,00.

Importo capitale: €194.105,39.

SI INTENDE GARANTIRE IL CREDITO PORTATO DA DECRETO INGIUNTIVO NUMERO 299/15 DEL 02.09.15 RG 797. PER I GARANTI ***** L'ISCRIZIONE DEVE

INTENDERSI LIMITATA AL CREDITO DI CUI ALLA FIDEIUSSIONE A SUO TEMPO PRESTATATA DI EURO 200.000,00 OLTRE INTERESSI E SPESE LIQUIDATE OLTRE SUCCESSIVE DI RITO OCCORRENDE COMPRESA: ISCRIZIONE DELLA PRESENTE IPOTECA, COPIE DECRETO, NOTIFICA TITOLO E PRECETTO, REGISTRAZIONE DEL DECRETO INGIUNTIVO, EVENTUALE FASE ESECUTIVA. SI CHIEDE L'APPLICAZIONE DEL DPR 601/73 IN QUANTO IL CREDITO SI FONDA SU MUTUO AVENTE TALE REGIME FISCALE.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/12/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO PESARO ai nn. 1138 di repertorio, trascritta il 04/09/2020 a Pesaro ai nn. 5443/8529, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata (dal 03/06/1997), con atto stipulato il 03/06/1997 a firma di notaio Alessandro CECCHETELLI ai nn. 49683 di repertorio, trascritto il 02/07/1997 a Pesaro ai nn. 3985/5963. Il titolo è riferito solamente a Particella 500 (ex 411)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto tra vivi - permuta (dal 23/03/2004), con atto stipulato il 23/03/2014 a firma di notaio Annunziata MORICO ai nn. 20833 di repertorio, trascritto il 19/04/2004 a Pesaro ai nn. 3339/5984. Il titolo è riferito solamente a Particelle 495 - 498.

I SIGNORI ***** , ***** , COSTITUISCONO, A CARICO DEI TERRENI DI CUI AL QUADRO "B" UNA SERVITU RECIPROCA DI FOGNATURA CONSISTENTE NELL'INTERRARE E MANTENERE INTERRATE LE FOGNATURE E NEL POTER REALIZZARE I RELATIVI LAVORI, ANCHE DI MANUTENZIONE, AD UNA PROFONDITA NON INFERIORE A METRI LINEARI UNO VIRGOLA CINQUANTA (ML. 1,50) DAL PIANO NATURALE DEL TERRENO, PER UNA LARGHEZZA DI METRILINEARI UNO (ML. 1). TALE SERVITU VIENE COSTITUITA A FAVORE DEL TERRENO DI PROPRIETA DEI SIGNORI ***** CENSITO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PERGOLA AL FOGLIO 96 CON I MAPPALI 491 - 494 - 501 - 497; DEL TERRENO DI PROPRIETA DEL SIGNOR ***** CENSITO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PERGOLA AL FOGLIO 96 CON IL MAPPAL 490 ED INFINE DEL TERRENO DI PROPRIETA DEL SIGNOR ***** CENSITO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PERGOLA AL FOGLIO 96 CON I MAPPALI 500 - 495 - 498. (TRASCRIZIONE DEL 19/04/2004 n.3340/5985)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 23/03/2004). Il titolo è riferito solamente a Particelle 495 - 498

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 23/03/2004).
Il titolo è riferito solamente a Particelle 495 - 498

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - zone residenziali di completamento edificate e da edificare. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.7.3 ZONE "B" - ZONE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E DI COMPLETAMENTO Sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare, ne l'esigenza di una radicale trasformazione urbanistica ed edilizia. In queste zone sono considerate le seguenti destinazioni: In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, RE6, RE7, RE8, RE9, RE10, RE11. In queste zone il P.R.G. si attua prevalentemente per intervento diretto. In tali zone sono vietate le tinte bianche, colori accesi e scuri. Si rimanda per le specifiche al piano del colore; in via transitoria dovranno essere usati i colori propri delle terre e delle pietre naturali. In tutte le zone residenziali di completamento ricadenti all'interno della frazione di Osteria del Piano, si prescrive che l'altezza massima consentita (H) sia pari a 7.50ml.. Le zone B si suddividono in: - zone residenziali di completamento edificate e da edificare B1 residui di lottizzazioni già convenzionate in cui sono possibili gli interventi nel rispetto degli indici di zona; per i lotti da edificare interventi di nuova costruzione sempre nel rispetto degli indici di zona; - zone residenziali di completamento edificate e da edificare B2 nelle quali non esiste nessuna lottizzazione approvata ma che sono andate formandosi nel tempo, in cui sono possibili per gli edifici esistenti interventi di ampliamento nel rispetto degli indici di zona, di ristrutturazione edilizia, di consolidamento strutturale, di adeguamento igienico-tecnologico; per i lotti da edificare interventi di nuova costruzione nel rispetto degli indici di zona; - Regolatore.nelle zone B3 di conservazione volumetrica sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione, senza aumento di volume; al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici, funzionali e distributivi, nonché per finalità antisismiche, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità "una tantum" di ampliamento massimo di 30mq. della superficie utile esistente. La Superficie Utile Lorda degli edifici ampliati non deve comunque essere superiore a 250mq.. - zone residenziali di completamento B4 soggette a ristrutturazione urbanistica, in cui sono possibili interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione secondo i parametri indicati comparto per comparto. Per la zona B1, la nuova edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti indici: a) If = come da piano attuativo convenzionato; b) Uf = come da piano attuativo convenzionato; c) H = come da piano attuativo convenzionato; d) come da piano attuativo convenzionato; e) come da piano attuativo convenzionato; f) come da piano attuativo convenzionato; g) come da piano attuativo convenzionato; h) come da piano attuativo convenzionato; i) come da piano attuativo convenzionato;. Secondo lo strumento urbanistico del comune di Pergola il lotto di terreno risulta essere edificabile residenziale (zona "B1" residenziali di completamento edificate e da edificare), oggetto di piano attuativo di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata con atto del segreterio comunale di Pergola in data 28.06.1977 registrato a Fano in data 08.08.1977 al n.2246. Successivamente sono state effettuate delle varianti al piano attuativo convenzionato, e precisamente: 1^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.16 del 15.01.1979 2^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.314 del 29.12.1979 3^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.128 del 18.04.1980 4^ Variante --> Convenzione atto notaio Alessandro Cecchetelli del 14.06.1997 rep.49886/6558 5^ Variante --> Convenzione atto notaio Annunziata Morico del 16.10.2003 rep.19306 - del 24.10.2003 rep.19348 - del 25.11.2003 rep.19636 registrata a Fano il 11.12.2003 n.2270 serie 2. Collaudo lottizzazione redatto dall'Ing. Natale Puglisi depositato al comune di Pergola in data

15.07.2004 prot.n.7290.

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 PERGOLA VIA FOGLIA SNC, FRAZIONE PANTANA

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a PERGOLA Via Foglia snc, frazione Pantana, della superficie commerciale di **645,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lotto di terreno edificabile posto nell'abitato della frazione Pantana del comune di Pergola con accesso diretto da Via Foglia.

L'abitato di Pantana dista circa 3 km dal centro comunale ed è posta nelle adiacenze della Strada Provinciale 10 "Bellisio", arteria stradale che collega Pergola con Sassoferrato.

Il lotto edificabile risulta essere in declivio dall'accesso da Via Foglia verso il lato opposto.

Secondo lo strumento urbanistico del comune di Pergola il lotto di terreno risulta essere edificabile residenziale (zona "B1" residenziali di completamento edificate e da edificare), oggetto di piano attuativo di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata con atto del segreterio comunale di Pergola in data 28.06.1977 registrato a Fano in data 08.08.1977 al n.2246.

Successivamente sono state effettuate delle varianti al piano attuativo convenzionato, e precisamente:

1^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.16 del 15.01.1979

2^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.314 del 29.12.1979

3^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.128 del 18.04.1980

4^ Variante --> Convenzione atto notaio Alessandro Cecchetelli del 14.06.1997 rep.49886/6558

5^ Variante --> Convenzione atto notaio Annunziata Morico del 16.10.2003 rep.19306 - del 24.10.2003 rep.19348 - del 25.11.2003 rep.19636 registrata a Fano il 11.12.2003 n.2270 serie 2.

Collaudo lottizzazione redatto dall'Ing. Natale Puglisi depositato al comune di Pergola in data 15.07.2004 prot.n.7290.

Dalle visure catastali la superficie del terreno oggetto di perizia è di 645 mq.

Dal piano attuativo il lotto di terreno edificabile è contrassegnato con il n.15 avente superficie di 644 mq, con volume massimo edificabile di 1.020 mc e una S.U.L. potenziale stimata di 340 mq (1.020 mc / 3 ml)

Si precisa che la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto terreno edificabile di proprietà di persona fisica.

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 495 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 5, superficie 51, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,13 € piano: Terra, intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 30/11/2001 protocollo n. 137625 in atti dal 30/11/2001 (n. 8227.1/2001)

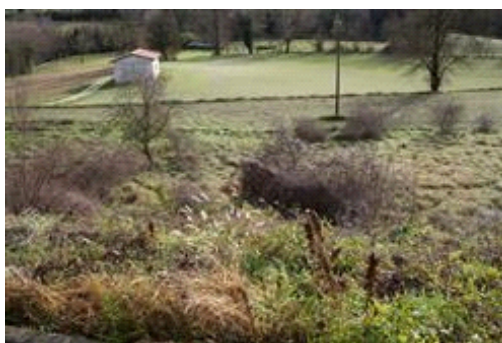
Coerenze: Particella 489, particella 500, particella 498, salvo altri e più precisi confini.

- foglio 96 particella 498 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 5, superficie 62, reddito agrario 0,18 € reddito dominicale 0,16 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 30/11/2001 protocollo n. 137625 in atti dal 30/11/2001 (n. 8227.1/2001)

Coerenze: Particella 495, particella 500, particella 497, salvo altri e più precisi confini

- foglio 96 particella 500 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 5, superficie 532, reddito agrario 1,51 € reddito dominicale 1,37 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 30/11/2001 protocollo n. 137625 in atti dal 30/11/2001 (n. 8227.1/2001)

Coerenze: Via Foglia, particella 495, particella 498, salvo altri e più precisi confini.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pergola, Sassoferrato). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Pergola, Museo dei Bronzi Dorati di Cartoceto di Pergola, Museo della miniera di zolfo di Cabernardi, Monastero di Fonte Avellana, Monte Catria, Castello di Frontone..



COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 39 km - A14 casello di Marotta-Mondolfo

ferrovia distante circa 40 km - stazione di Marotta-Mondolfo

al di sopra della media

al di sopra della media

aeroporto distante circa 65 km - Aereoporto
Sanzio di Ancona

al di sopra della
media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 edificabile - Lotto 15	645,00	x	100 %	=	645,00
Totale:	645,00				645,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA PER TRASFORMAZIONE

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

Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, 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;

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

dove:

- a. Costo di Costruzione (K_c);
- b. Contributo di costruzione (C_c) = 3% di K_c ;
- c. Spese tecniche (S_t) = 5% di K_c ;
- d. Interessi passivi (O_f) = 3% di $(K_c + C_c + S_t)$;
- e. Profitto del promotore (P) = 8% di V_{mp} .

Potenzialità edificatoria del terreno oggetto di stima:

Lotto 15: Superficie terreno 645 mq (superficie da visura catastale).

Lotto 15: Superficie prevista dal piano di lottizzazione: 644 mq

Lotto 15: Volume massimo previsto dal piano di lottizzazione: 1.020 mc

S.U.L. potenziale: 340 mq (1.020 mc / 3 ml)

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 Pergola il valore medio di vendita di un nuovo immobile residenziale (appartamento) è pari a circa € 1.450,00 al mq.

$$V_{mp} = 340 \text{ mq} * € 1.450,00/\text{mq} = € 493.000,00$$

Costi di trasformazione (K_{tr})

a. Costo di costruzione (K_c)

Si stima un costo di costruzione di un complesso residenziale pari ad € 1.100,00 al mq.

$$K_c = 340 \text{ mq} * € 1.100,00/\text{mq} = € 374.000,00$$

b. Contributo di costruzione (C_c)

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

$$C_c = € 374.000,00 * 3\% = € 11.200,00$$

c. Spese Tecniche (S_t)

Le spese tecniche sono stimate al 5% del costo di costruzione

$$S_t = € 374.000,00 * 5\% = € 18.700,000$$

d. Interessi passivi (Of)

Gli interessi passivi sono stimati nel 3%

$$\text{Of} = (\text{€ } 374.000,00 + \text{€ } 11.200,00 + \text{€ } 18.700,00) * 3\% = \text{€ } 12.117,00$$

e. Profitto del promotore (P)

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

$$\text{P} = \text{€ } 493.000,00 * 8\% = \text{€ } 39.440,00$$

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

$$\text{Ktr} = (\text{€ } 374.000,00 + \text{€ } 11.200,00 + \text{€ } 18.700,00 + \text{€ } 12.117,00 + \text{€ } 39.440,00) = \text{€ } 455.457,00$$

$$\text{Ktr} = \text{€ } 455.000,00 \text{ (arrotondato)}$$

Valore dell'area edificabile (Vtr)

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

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

pertanto

$$\text{Vtr} = (\text{€ } 493.000,00 - \text{€ } 455.000,00)/(1+0,05)^3 = \text{€ } 38.000/1,157625 = \text{€ } 32.825,83$$

$$\text{Vtr} = \text{€ } 33.000,00$$

In conclusione si stima in € 33.000,00 il più probabile valore commerciale del terreno edificabile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **33.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 33.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 33.000,00**

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:
 - o 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, soprattutto nei comuni più grandi posizionati lungo la costa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pergola, agenzie: Agenzia Immobiliare Terra Dorata di Pergola; Eurocasa di Maestrini Manuele & C. S.n.c. di Fano; Casa Mania di Ragni Paola di Pergola

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	645,00	0,00	33.000,00	33.000,00
				33.000,00 €	33.000,00 €

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: **€ 33.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 3.300,00**

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: **€ 29.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2020

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a PERGOLA Via Foglia snc, frazione Pantana, della superficie commerciale di **628,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lotto di terreno edificabile posto nell'abitato della frazione Pantana del comune di Pergola con accesso diretto da Via Foglia.

L'abitato di Pantana dista circa 3 km dal centro comunale ed è posta nelle adiacenze della Strada Provinciale 10 "Bellisio", arteria stradale che collega Pergola con Sassoferrato.

Il lotto edificabile risulta essere in declivio dall'accesso da Via Foglia verso il lato opposto.

Secondo lo strumento urbanistico del comune di Pergola il lotto di terreno risulta essere edificabile residenziale (zona "B1" residenziali di completamento edificate e da edificare), oggetto di piano attuativo di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata con atto del segretariato comunale di Pergola in data 28.06.1977 registrato a Fano in data 08.08.1977 al n.2246.

Successivamente sono state effettuate delle varianti al piano attuativo convenzionato, e precisamente:

1^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.16 del 15.01.1979

2^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.314 del 29.12.1979

3^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.128 del 18.04.1980

4^ Variante --> Convenzione atto notaio Alessandro Cecchetelli del 14.06.1997 rep.49886/6558

5^ Variante --> Convenzione atto notaio Annunziata Morico del 16.10.2003 rep.19306 - del 24.10.2003 rep.19348 - del 25.11.2003 rep.19636 registrata a Fano il 11.12.2003 n.2270 serie 2.

Collaudo lottizzazione redatto dall'Ing. Natale Puglisi depositato al comune di Pergola in data 15.07.2004 prot.n.7290.

Dalle visure catastali la superficie del terreno oggetto di perizia è di 628 mq.

Dal piano attuativo il lotto di terreno edificabile è contrassegnato con il n.33 avente superficie di 628 mq, con volume massimo edificabile di 1.070 mc e una S.U.L. potenziale stimata di 356,67 mq (1.070 mc / 3 ml)

Si precisa che la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto terreno edificabile di proprietà di persona fisica.

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 494 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 5, superficie 102, reddito agrario 0,29 € reddito dominicale 0,26 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 30/11/2001 protocollo n. 137625 in atti dal 30/11/2001 (n. 8227.1/2001)
Coerenze: Particella 497, particella 490, particella 489, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 497 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 5, superficie 526, reddito agrario 1,49 € reddito dominicale 1,36 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 30/11/2001 protocollo n. 137625 in atti dal 30/11/2001 (n. 8227.1/2001)
Coerenze: Via Foglia, particella 494, particella 498, salvo altri e più precisi confini.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	628,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 34.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.600,00
Data della valutazione:	12/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Dal sopralluogo effettuato sui terreni del presente lotto, gli stessi sono nella disponibilità della proprietà, il tutto in apparente stato di abbandono.

A seguito di richiesta alla Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pesaro inoltrata in data 02.12.2020, la stessa comunica in data 04.12.2020 che non risultano contratti di affitto/comodato nei terreni oggetto di perizia.

A seguito di richiesta inoltrata in data 11.01.2021, l'ufficio dello stato civile del comune di Serra Sant'Abbondio, con nota del 12.02.2021, comunica che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 30.07.1966.

Sono presenti le seguenti annotazioni:

- con atto in data 13.01.1978 del notaio Alberto GATTINI del distretto notarile di Pesaro e Urbino, lo sposo ***** nato in ***** il ***** residente a Fossombrone ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art.228 della legge 19.05.1975 n.151. In data 09.02.1978 l'atto è stato trascritto nei registri di matrimonio del comune di Serra Sant'Abbondio (anno 1978 parte 2^ n.22 serie C)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sui terreni censiti al catasto terreni del comune di Pergola Foglio 96 Mappali nn.489-490-491-494-495 con atto notaio Annunziata Morico del 23.03.2004 rep.n.20833 trascritto alla conservatoria di Pesaro in data 19.04.2004 reg.part.3340 reg.gen.5985, è stata costituita una servitù reciproca di fognatura consistente nell'interrare e mantenere interrate le fognature e nel poter realizzare i relativi lavori, anche di manutenzione, ad una profondità non inferiore a metri lineari uno virgola cinquanta (ml. 1,50) dal piano naturale del terreno, per una larghezza di metrilineari uno (ml. 1). Tale servitù viene costituita a favore del terreno censito al catasto terreni del comune di Pergola al Foglio 96 con i Mappali 491 - 494 - 501 - 497; del terreno censito al catasto terreni del comune di Pergola al Foglio 96 con il Mappale 490 ed infine del terreno censito al catasto terreni del comune di Pergola al Foglio 96 con i Mappali 500 - 495 - 498.

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 26/08/2009 a firma di notaio Massimo SPINAZZOLA ai nn. 29535/7077 di repertorio, iscritta il 31/08/2009 a Pesaro ai nn. 2946/11725, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: €400.000,00.

Importo capitale: €200.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE CON GARANZIA IPOTECARIA AI SENSI DELLA NORMATIVA SUL CREDITO FONDIARIO DI CUI AGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL D. L.VO 1/9/1993, N.385. LA BANCA HA CONCESSO AL CORRENTISTA UN FINANZIAMENTO DI EURO 200.000 DA UTILIZZARE NELLA FORMA TECNICA DELL'APERTURA DI CREDITO REGOLATA NEL CONTO CORRENTE. L'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE AVRA' LA DURATA MINIMA DI 24 MESI E QUINDI SCADRA' IL 26/8/2011, ALLA SCADENZA L'APERTURA DI CREDITO POTRA' ESSERE RINNOVATA A INSINDACABILE GIUDIZIO DELLA BANCA, DIETRO RICHIESTA DEL CORRENTISTA, DI ANNO IN ANNO PER ALTRI TRE ANNI (DURATA TOTALE ANNI CINQUE COMPRESI I PRIMI VENTIQUATTRO MESI). L'APERTURA DI CREDITO SARA' REGOLATA AL TASSO "DEBITORE" ANNUO NOMINALE VARIABILE PARI ALLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA SEI MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE COSI' COME PUBBLICATO DA IL SOLE 24 ORE MAGGIORATO DI 2,20 PUNTI. ATTUALMENTE IL TASSO COSI' DETERMINATO RISULTA PARI AL 3,428% ANNUO NOMINALE. IN CASO DI VARIAZIONE DEL SUDDETTO PARAMETRO, UTILIZZATO COME BASE DI CALCOLO DEL TASSO DI INTERESSE APPLICATO, VARIERA' NELLA STESSA MISURA E CON CADENZA MENSILE IL TASSO GLOBALE DELL'OPERAZIONE A DECORRERE DAL PRIMO GIORNO DEL MESE SUCCESSIVO A QUELLO DI RIFERIMENTO. ALLA SCADENZA DEL CONTRATTO O IN CASO DI RISOLUZIONE DI DIRITTO O DI RECESSO DALLO STESSO, OVE IL CORRENTISTA NON PROVVEDA ALL'IMMEDIATO PAGAMENTO DEL SALDO A SUO DEBITO DEL CONTO CORRENTE, DECORRERA' A CARICO DEL MEDESIMO, SULLA SOMMA DOVUTA, L'INTERESSE MORATORIO ANNUO IN RAGIONE DI 2 PUNTI IN PIU' DEL TASSO RELATIVO AGLI INTERESSI DEBITORI. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART.39, TERZO COMMA, DEL CITATO T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IPOTECATO A) APPEZZAMENTO DI TERRENO, SENZA FABBRICATO, SITO IN AGRO DEL COMUNE DI PERGOLA, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 1.743, COL REDDITO DOMINICALE DI EURO 4,50 ED AGRARIO DI EURO 4,95. CONFINI: STRADA DI LOTTIZZAZIONE, ***** SALVO ALTRI; (IMMOBILE DI PROPRIETA' DI *****). B) APPEZZAMENTO DI TERRENO, SENZA FABBRICATO, SITO IN AGRO DEL COMUNE DI PERGOLA, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ.645, COL REDDITO DOMINICALE DI EURO 1,66 ED AGRARIO DI EURO 1,83. CONFINI: ***** STRADA DI LOTTIZZAZIONE, ***** SALVO ALTRI. (IMMOBILE DI PROPRIETA' DI *****). OGGETTO DELL'IPOTECA SONO ALTRESI' GLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI FOSSOMBRONE.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/09/2015 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 299/2015 di repertorio, iscritta il 04/09/2015 a Pesaro ai nn. 1678/8673, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

SI INTENDE GARANTIRE IL CREDITO PORTATO DA DECRETO INGIUNTIVO NUMERO 299/15 DEL 02.09.15 RG 797. PER I GARANTI ***** L'ISCRIZIONE DEVE

INTENDERSI LIMITATA AL CREDITO DI CUI ALLA FIDEIUSSIONE A SUO TEMPO PRESTATA DI EURO 200.000,00 OLTRE INTERESSI E SPESE LIQUIDATE OLTRE SUCCESSIVE DI RITO OCCORRENDE COMPRESA: ISCRIZIONE DELLA PRESENTE IPOTECA, COPIE DECRETO, NOTIFICA TITOLO E PRECETTO, REGISTRAZIONE DEL DECRETO INGIUNTIVO, EVENTUALE FASE ESECUTIVA. SI CHIEDE L'APPLICAZIONE DEL DPR 601/73 IN QUANTO IL CREDITO SI FONDA SU MUTUO AVENTE TALE REGIME FISCALE.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 09/01/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 916/8219 di repertorio, iscritta il 10/01/2019 a Pesaro ai nn. 29/217, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: €252.659,80.

Importo capitale: €126.329,90.

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 08276201800000103000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 09062018 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: TQHM00040, ANNO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: 250 , TIPO UFFICIO: I, DATA ESECUTORIETA: 08072013 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: 250TQHM000055, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: 250 , TIPO UFFICIO: I, DATA ESECUTORIETA: 18062014 NUMERO DI RUOLO: 460, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: KA5 , TIPO UFFICIO: T, DATA ESECUTORIETA: 16102014 NUMERO DI RUOLO: 250146, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06122010 NUMERO DI RUOLO: 250024, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 27122011 NUMERO DI RUOLO: 550150, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20092012 NUMERO DI RUOLO: 351, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02082013 NUMERO DI RUOLO: 373, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 23082013 NUMERO DI RUOLO: 432, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02102013 NUMERO DI RUOLO: 455, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 17102013 NUMERO DI RUOLO: 250301, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 04092013 NUMERO DI RUOLO: 250360, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 17102013 NUMERO DI RUOLO: 550024, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 07022013 NUMERO DI RUOLO: 250223, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 18072014 NUMERO DI RUOLO: 250323, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 11112014 NUMERO DI RUOLO: 250337, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 18112014 NUMERO DI RUOLO: 250285, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 21072015 NUMERO DI RUOLO: 250426, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 18112015 NUMERO DI RUOLO: 540, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02112016 NUMERO DI RUOLO: 250269, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05102016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 38220150001448781000, ANNO: 2015, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 590000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09122015 NUMERO DI RUOLO: 126, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 23401 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25112014 NUMERO

DI RUOLO: 3868, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 5674, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 10102012 NUMERO DI RUOLO: 1576, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 12806, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 29122010 NUMERO DI RUOLO: 670, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 12806, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 10122013 NUMERO DI RUOLO: 639, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 12806, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 09122014 NUMERO DI RUOLO: 3254, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CPSN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 04072013 NUMERO DI RUOLO: 2413, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CPSN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 27062014 NUMERO DI RUOLO: 231, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 19007, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10112016 NUMERO DI RUOLO: 1613, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 19007, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 19042017

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/08/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO PESARO ai nn. 1138 di repertorio, trascritta il 04/09/2020 a Pesaro ai nn. 5443/8529, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/2008), con atto stipulato il 22/05/2008 a firma di notaio Alfredo DE MARTINO ai nn. 3026/2205 di repertorio, trascritto il 04/06/2008 a Pesaro ai nn. 4764. PREZZO DELLA VENDITA EURO 21.000,00 INTERAMENTE PAGATO E QUIETANZATO. SI E' RINUNCIATO ALL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA LEGALE. IL SIGNOR ***** INTERVIENE QUALE UNICO TITOLARE DELL'IMPRESA: IMPRESA EDILE "*****", CON SEDE IN FOSSOMBRONE, VIA PASSIONEI, 37, PARTITA I.V.A. 00172590416. DA VISURA CAMERALE RISULTA CHE L'IMPRESA EDILE HA CESSATO L'ATTIVITÀ IN DATA 31.12.2014. I SIGNORI ***** , ***** , COSTITUISCONO, A CARICO DEI TERRENI DI CUI AL QUADRO "B" UNA SERVITU RECIPROCA DI FOGNATURA CONSISTENTE NELL'INTERREARE E MANTENERE INTERRATE LE FOGNATURE E NEL POTER REALIZZARE I RELATIVI LAVORI, ANCHE DI MANUTENZIONE, AD UNA PROFONDITA NON INFERIORE A METRI LINEARI UNO VIRGOLA CINQUANTA (ML. 1,50) DAL PIANO NATURALE DEL TERRENO, PER UNA LARGHEZZA DI METRILINEARI UNO (ML. 1). TALE SERVITU VIENE COSTITUITA A FAVORE DEL TERRENO DI PROPRIETA DEI SIGNORI ***** CENSITO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PERGOLA AL FOGLIO 96 CON I MAPPALI 491 - 494 - 501 - 497; DEL TERRENO DI PROPRIETA DEL SIGNOR ***** CENSITO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PERGOLA AL FOGLIO 96 CON IL MAPPALE 490 ED INFINE DEL TERRENO DI PROPRIETA DEL SIGNOR ***** CENSITO AL

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DIPERGOLA AL FOGLIO 96 CON I MAPPALI 500 - 495 - 498.
(TRASCRIZIONE DEL 19/04/2004 n.3340/5985)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 22/05/2008)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 22/05/2008)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - zone residenziali di completamento edificate e da edificare. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.7.3 ZONE "B" - ZONE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E DI COMPLETAMENTO Sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare, ne l'esigenza di una radicale trasformazione urbanistica ed edilizia. In queste zone sono considerate le seguenti destinazioni: In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, RE6, RE7, RE8, RE9, RE10, RE11. In queste zone il P.R.G. si attua prevalentemente per intervento diretto. In tali zone sono vietate le tinte bianche, colori accesi e scuri. Si rimanda per le specifiche al piano del colore; in via transitoria dovranno essere usati i colori propri delle terre e delle pietre naturali. In tutte le zone residenziali di completamento ricadenti all'interno della frazione di Osteria del Piano, si prescrive che l'altezza massima consentita (H) sia pari a 7.50ml.. Le zone B si suddividono in: - zone residenziali di completamento edificate e da edificare B1 residui di lottizzazioni già convenzionate in cui sono possibili gli interventi nel rispetto degli indici di zona; per i lotti da edificare interventi di nuova costruzione sempre nel rispetto degli indici di zona; - zone residenziali di completamento edificate e da edificare B2 nelle quali non esiste nessuna lottizzazione approvata ma che sono andate formandosi nel tempo, in cui sono possibili per gli edifici esistenti interventi di ampliamento nel rispetto degli indici di zona, di ristrutturazione edilizia, di consolidamento strutturale, di adeguamento igienico-tecnologico; per i lotti da edificare interventi di nuova costruzione nel rispetto degli indici di zona; - Regolatore.nelle zone B3 di conservazione volumetrica sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione, senza aumento di volume; al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici, funzionali e distributivi, nonché per finalità antisismiche, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità "una tantum" di ampliamento massimo di 30mq. della superficie utile esistente. La Superficie Utile Lorda degli edifici ampliati non deve comunque essere superiore a 250mq.. - zone residenziali di completamento B4 soggette a ristrutturazione urbanistica, in cui sono possibili interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione secondo i parametri indicati comparto per comparto. Per la zona B1, la nuova edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti indici: a) If = come da piano attuativo convenzionato; b) Uf = come da piano attuativo convenzionato; c) H = come da piano attuativo convenzionato; d) come da piano attuativo convenzionato; e) come da piano attuativo convenzionato; f) come da piano attuativo convenzionato; g) come da piano attuativo convenzionato; h) come da piano attuativo convenzionato; i) come da piano attuativo convenzionato;. Secondo lo strumento urbanistico del comune di Pergola il lotto di terreno risulta essere edificabile residenziale (zona "B1" residenziali di completamento edificate e da edificare), oggetto di piano attuativo di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata con atto del segreterio comunale di Pergola in data 28.06.1977 registrato a Fano in data 08.08.1977 al n.2246. Successivamente sono state effettuate delle varianti al piano attuativo convenzionato, e

precisamente: 1^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.16 del 15.01.1979 2^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.314 del 29.12.1979 3^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.128 del 18.04.1980 4^ Variante --> Convenzione atto notaio Alessandro Cecchetelli del 14.06.1997 rep.49886/6558 5^ Variante --> Convenzione atto notaio Annunziata Morico del 16.10.2003 rep.19306 - del 24.10.2003 rep.19348 - del 25.11.2003 rep.19636 registrata a Fano il 11.12.2003 n.2270 serie 2. Collaudo lottizzazione redatto dall'Ing. Natale Puglisi depositato al comune di Pergola in data 15.07.2004 prot.n.7290.

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 PERGOLA VIA FOGLIA SNC, FRAZIONE PANTANA

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a PERGOLA Via Foglia snc, frazione Pantana, della superficie commerciale di **628,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lotto di terreno edificabile posto nell'abitato della frazione Pantana del comune di Pergola con accesso diretto da Via Foglia.

L'abitato di Pantana dista circa 3 km dal centro comunale ed è posta nelle adiacenze della Strada Provinciale 10 "Bellisio", arteria stradale che collega Pergola con Sassoferrato.

Il lotto edificabile risulta essere in declivio dall'accesso da Via Foglia verso il lato opposto.

Secondo lo strumento urbanistico del comune di Pergola il lotto di terreno risulta essere edificabile residenziale (zona "B1" residenziali di completamento edificate e da edificare), oggetto di piano attuativo di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata con atto del segreterio comunale di Pergola in data 28.06.1977 registrato a Fano in data 08.08.1977 al n.2246.

Successivamente sono state effettuate delle varianti al piano attuativo convenzionato, e precisamente:

1^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.16 del 15.01.1979

2^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.314 del 29.12.1979

3^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.128 del 18.04.1980

4^ Variante --> Convenzione atto notaio Alessandro Cecchetelli del 14.06.1997 rep.49886/6558

5^ Variante --> Convenzione atto notaio Annunziata Morico del 16.10.2003 rep.19306 - del 24.10.2003 rep.19348 - del 25.11.2003 rep.19636 registrata a Fano il 11.12.2003 n.2270 serie 2.

Collaudo lottizzazione redatto dall'Ing. Natale Puglisi depositato al comune di Pergola in data 15.07.2004 prot.n.7290.

Dalle visure catastali la superficie del terreno oggetto di perizia è di 628 mq.

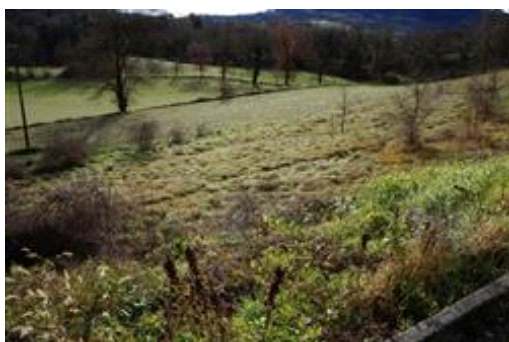
Dal piano attuativo il lotto di terreno edificabile è contrassegnato con il n.33 avente superficie di 628 mq, con volume massimo edificabile di 1.070 mc e una S.U.L. potenziale stimata di 356,67 mq (1.070

mc / 3 ml)

Si precisa che la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto terreno edificabile di proprietà di persona fisica.

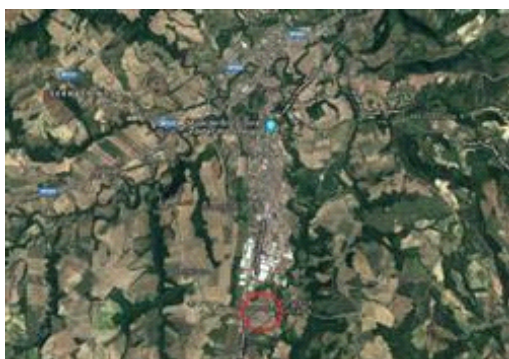
Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 494 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 5, superficie 102, reddito agrario 0,29 € reddito dominicale 0,26 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 30/11/2001 protocollo n. 137625 in atti dal 30/11/2001 (n. 8227.1/2001)
Coerenze: Particella 497, particella 490, particella 489, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 497 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 5, superficie 526, reddito agrario 1,49 € reddito dominicale 1,36 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 30/11/2001 protocollo n. 137625 in atti dal 30/11/2001 (n. 8227.1/2001)
Coerenze: Via Foglia, particella 494, particella 498, salvo altri e più precisi confini.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pergola, Sassoferrato). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Pergola, Museo dei Bronzi Dorati di Cartoceto di Pergola, Museo della miniera di zolfo di Cabernardi, Monastero di Fonte Avellana, Monte Catria, Castello di Frontone..



COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 39 km - A14 casello di Marotta-Mondolfo

ferrovia distante circa 40 km - stazione di

al di sopra della  media

al di sopra della 

Marotta-Mondolfo

aeroporto distante circa 65 km - Aeroporto
Sanzio di Ancona

media
al di sopra della
media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 edificabile - Lotto 33	628,00	x	100 %	=	628,00
Totale:	628,00				628,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA PER TRASFORMAZIONE

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

Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, 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;

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

dove:

- a. Costo di Costruzione (K_c);
- b. Contributo di costruzione (C_c) = 3% di K_c ;
- c. Spese tecniche (S_t) = 5% di K_c ;
- d. Interessi passivi (O_f) = 3% di ($K_c + C_c + S_t$);
- e. Profitto del promotore (P) = 8% di V_{mp} .

Potenzialità edificatoria del terreno oggetto di stima:

Lotto 33: Superficie terreno 628 mq (superficie da visura catastale).

Lotto 33: Superficie prevista dal piano di lottizzazione: 628 mq

Lotto 15: Volume massimo previsto dal piano di lottizzazione: 1.070 mc

S.U.L. potenziale: 356,67 mq (1.070 mc / 3 ml)

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 Pergola il valore medio di vendita di un nuovo immobile residenziale (appartamento) è pari a circa € 1.450,00 al mq.

$$V_{mp} = 356 \text{ mq} * € 1.450,00/\text{mq} = € 516.200,00$$

Costi di trasformazione (K_{tr})

a. Costo di costruzione (K_c)

Si stima un costo di costruzione di un complesso residenziale pari ad € 1.100,00 al mq.

$$K_c = 356 \text{ mq} * € 1.100,00/\text{mq} = € 391.600,00$$

b. Contributo di costruzione (C_c)

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

$$C_c = € 391.600,00 * 3\% = € 11.748,00$$

c. Spese Tecniche (S_t)

Le spese tecniche sono stimate al 5% del costo di costruzione

$$St = € 391.600,00 * 5\% = € 19.580,00$$

d. Interessi passivi (Of)

Gli interessi passivi sono stimati nel 3%

$$Of = (€ 391.600,00 + € 11.748,00 + € 19.580,00) * 3\% = € 12.867,84$$

e. Profitto del promotore (P)

Il profitto del promotore è stimato al 8% del valore di post trasformazione (Vmp)

$$P = € 516.200,00 * 8\% = € 41.296,00$$

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

$$Ktr = (€ 391.600,00 + € 11.748,00 + € 19.580,00 + € 12.867,84 + € 41.296,00) = € 477.091,84$$

$$Ktr = € 477.000,00 \text{ (arrotondato)}$$

Valore dell'area edificabile (Vtr)

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

$qn = (1+r)^3$ - si ipotizza di scontare all'attualità il valore ottenuto per un numero di 3 anni (necessari a completare l'opera edilizia)

pertanto

$$Vtr = (€ 516.200,00 - € 477.000,00)/(1+0,05)^3 = €39.000/1,157625 = €33.689,67$$

$$Vtr = € 33.689,67$$

In conclusione si stima in € 34.000,00 il più probabile valore commerciale del terreno edificabile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **34.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 34.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 34.000,00**

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, soprattutto nei comuni più grandi posizionati lungo la costa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pergola, agenzie: Agenzia Immobiliare Terra Dorata di Pergola; Eurocasa di Maestrini Manuele & C. S.n.c. di Fano; Casa Mania di Ragni Paola di Pergola

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	628,00	0,00	34.000,00	34.000,00
				34.000,00 €	34.000,00 €

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: **€ 34.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 3.400,00**

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 stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 30.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2020

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a PERGOLA Via Foglia snc, frazione Pantana, della superficie commerciale di **1.115,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lotto di terreno edificabile posto nell'abitato della frazione Pantana del comune di Pergola con accesso diretto da Via Foglia.

L'abitato di Pantana dista circa 3 km dal centro comunale ed è posta nelle adiacenze della Strada Provinciale 10 "Bellisio", arteria stradale che collega Pergola con Sassoferrato.

Il lotto edificabile risulta essere in declivio dall'accesso da Via Foglia verso il lato opposto.

Secondo lo strumento urbanistico del comune di Pergola il lotto di terreno risulta essere edificabile residenziale (zona "B1" residenziali di completamento edificate e da edificare), oggetto di piano attuativo di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata con atto del segretariato comunale di Pergola in data 28.06.1977 registrato a Fano in data 08.08.1977 al n.2246.

Successivamente sono state effettuate delle varianti al piano attuativo convenzionato, e precisamente:

1^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.16 del 15.01.1979

2^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.314 del 29.12.1979

3^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.128 del 18.04.1980

4^ Variante --> Convenzione atto notaio Alessandro Cecchetelli del 14.06.1997 rep.49886/6558

5^ Variante --> Convenzione atto notaio Annunziata Morico del 16.10.2003 rep.19306 - del 24.10.2003 rep.19348 - del 25.11.2003 rep.19636 registrata a Fano il 11.12.2003 n.2270 serie 2.

Collaudo lottizzazione redatto dall'Ing. Natale Puglisi depositato al comune di Pergola in data 15.07.2004 prot.n.7290.

Dalle visure catastali la superficie del terreno oggetto di perizia (particella 490) è di 1.115 mq, mentre la superficie del frustolo non edificabile (particella 566) è di 12 mq.

Dal piano attuativo il lotto di terreno edificabile (particella 490) è contrassegnato con il n.13 avente superficie di 978 mq, con volume massimo edificabile di 1.020 mc e una S.U.L. potenziale stimata di 340 mq (1.020 mc / 3 ml)

Si precisa che la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto terreno edificabile di proprietà di persona fisica.

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 490 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 5, superficie 1115, reddito agrario 3,17 € reddito dominicale 2,88 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 30/11/2001 protocollo n. 137625 in atti dal 30/11/2001 (n.8227.1/2001)
Coerenze: Via Foglia, Particella 489, Particella 494, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 566 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 12, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,04 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 565, particella 36, particella 419, particella 235, salvo altri e più precisi confini.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.115,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.800,00
Data della valutazione:	12/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Dal sopralluogo effettuato sui terreni del presente lotto, gli stessi sono nella disponibilità della proprietà, il tutto in apparente stato di abbandono.

A seguito di richiesta alla Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pesaro inoltrata in data 02.12.2020, la stessa comunica in data 04.12.2020 che non risultano contratti di affitto/comodato nei terreni oggetto di perizia.

A seguito di richiesta inoltrata in data 11.01.2021, l'ufficio dello stato civile del comune di Serra Sant'Abbondio, con nota del 12.02.2021, comunica che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 30.07.1966.

Sono presenti le seguenti annotazioni:

- con atto in data 13.01.1978 del notaio Alberto GATTINI del distretto notarile di Pesaro e Urbino, lo sposo ***** nato in ***** il ***** residente a Fossombrone ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art.228 della legge 19.05.1975 n.151. In data 09.02.1978 l'atto è stato trascritto nei registri di matrimonio del comune di Serra Sant'Abbondio (anno 1978 parte 2^a n.22 serie C)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sui terreni censiti al catasto terreni del comune di Pergola Foglio 96 Mappali nn.489-490-491-494-495 con atto notaio Annunziata Morico del 23.03.2004 rep.n.20833 trascritto alla conservatoria di Pesaro in data 19.04.2004 reg.part.3340 reg.gen.5985, è stata costituita una servitù reciproca di fognatura consistente nell'interrare e mantenere interrate le fognature e nel poter realizzare i relativi lavori, anche di manutenzione, ad una profondità non inferiore a metri lineari uno virgola cinquanta (ml. 1,50) dal piano naturale del terreno, per una larghezza di metrilineari uno (ml. 1). Tale servitù viene costituita a favore del terreno censito al catasto terreni del comune di Pergola al Foglio 96 con i Mappali 491 - 494 - 501 - 497; del terreno censito al catasto terreni del comune di Pergola al Foglio 96 con il Mappale 490 ed infine del terreno censito al catasto terreni del comune di Pergola al Foglio 96 con i Mappali 500 - 495 - 498.

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 26/08/2009 a firma di notaio Massimo SPINAZZOLA ai nn. 29535/7077 di repertorio, iscritta il 31/08/2009 a Pesaro ai nn. 2946/11725, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: €400.000,00.

Importo capitale: €200.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE CON GARANZIA IPOTECARIA AI SENSI DELLA NORMATIVA SUL CREDITO FONDIARIO DI CUI AGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL D. L.VO 1/9/1993, N.385. LA BANCA HA CONCESSO AL CORRENTISTA UN FINANZIAMENTO DI EURO 200.000 DA UTILIZZARE NELLA FORMA TECNICA DELL'APERTURA DI CREDITO REGOLATA NEL CONTO CORRENTE. L'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE AVRA' LA DURATA MINIMA DI 24 MESI E QUINDI SCADRA' IL 26/8/2011, ALLA SCADENZA L'APERTURA DI CREDITO POTRA' ESSERE RINNOVATA A INSINDACABILE GIUDIZIO DELLA BANCA, DIETRO RICHIESTA DEL CORRENTISTA, DI ANNO IN ANNO PER ALTRI TRE ANNI (DURATA TOTALE ANNI CINQUE COMPRESI I PRIMI VENTIQUATTRO MESI). L'APERTURA DI CREDITO SARA' REGOLATA AL TASSO "DEBITORE" ANNUO NOMINALE VARIABILE PARI ALLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA SEI MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE COSI' COME PUBBLICATO DA IL SOLE 24 ORE MAGGIORATO DI 2,20 PUNTI. ATTUALMENTE IL TASSO COSI' DETERMINATO RISULTA PARI AL 3,428% ANNUO NOMINALE. IN CASO DI VARIAZIONE DEL SUDDETTO PARAMETRO, UTILIZZATO COME BASE DI CALCOLO DEL TASSO DI INTERESSE APPLICATO, VARIERA' NELLA STESSA MISURA E CON CADENZA MENSILE IL TASSO GLOBALE DELL'OPERAZIONE A DECORRERE DAL PRIMO GIORNO DEL MESE SUCCESSIVO A QUELLO DI RIFERIMENTO. ALLA SCADENZA DEL CONTRATTO O IN CASO DI RISOLUZIONE DI DIRITTO O DI RECESSO DALLO STESSO, OVE IL CORRENTISTA NON PROVVEDA ALL'IMMEDIATO PAGAMENTO DEL SALDO A SUO DEBITO DEL CONTO CORRENTE, DECORRERA' A CARICO DEL MEDESIMO, SULLA SOMMA DOVUTA, L'INTERESSE MORATORIO ANNUO IN RAGIONE DI 2 PUNTI IN PIU' DEL TASSO RELATIVO AGLI INTERESSI DEBITORI. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART.39, TERZO COMMA, DEL CITATO T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IPOTECATO A) APPEZZAMENTO DI TERRENO, SENZA FABBRICATO, SITO IN AGRO DEL COMUNE DI PERGOLA, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 1.743, COL REDDITO DOMINICALE DI EURO 4,50 ED AGRARIO DI EURO 4,95. CONFINI: STRADA DI LOTTIZZAZIONE, ***** , SALVO ALTRI; (IMMOBILE DI PROPRIETA' DI *****). B) APPEZZAMENTO DI TERRENO, SENZA FABBRICATO, SITO IN AGRO DEL COMUNE DI PERGOLA, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ.645, COL REDDITO DOMINICALE DI EURO 1,66 ED AGRARIO DI EURO 1,83. CONFINI: ***** , STRADA DI LOTTIZZAZIONE, ***** , SALVO ALTRI. (IMMOBILE DI PROPRIETA' DI *****). OGGETTO DELL'IPOTECA SONO ALTRESI' GLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI FOSSOMBRONE.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 09/01/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 916/8219 di repertorio, iscritta il 10/01/2019 a Pesaro ai nn. 29/217, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO, AVVISO DI

ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: €252.659,80.

Importo capitale: €126.329,90.

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 08276201800000103000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 09062018 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: TQHM00040, ANNO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: 250 , TIPO UFFICIO: I, DATA ESECUTORIETA: 08072013 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: 250TQHM000055, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: 250 , TIPO UFFICIO: I, DATA ESECUTORIETA: 18062014 NUMERO DI RUOLO: 460, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: KA5 , TIPO UFFICIO: T, DATA ESECUTORIETA: 16102014 NUMERO DI RUOLO: 250146, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06122010 NUMERO DI RUOLO: 250024, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 27122011 NUMERO DI RUOLO: 550150, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20092012 NUMERO DI RUOLO: 351, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02082013 NUMERO DI RUOLO: 373, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 23082013 NUMERO DI RUOLO: 432, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02102013 NUMERO DI RUOLO: 455, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 17102013 NUMERO DI RUOLO: 250301, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 04092013 NUMERO DI RUOLO: 250360, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 17102013 NUMERO DI RUOLO: 550024, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 07022013 NUMERO DI RUOLO: 250223, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 18072014 NUMERO DI RUOLO: 250323, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 11112014 NUMERO DI RUOLO: 250337, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 18112014 NUMERO DI RUOLO: 250285, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 21072015 NUMERO DI RUOLO: 250426, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 18112015 NUMERO DI RUOLO: 540, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02112016 NUMERO DI RUOLO: 250269, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05102016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 38220150001448781000, ANNO: 2015, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 590000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09122015 NUMERO DI RUOLO: 126, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 23401 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25112014 NUMERO DI RUOLO: 3868, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 5674, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 10102012 NUMERO DI RUOLO: 1576, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 12806, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 29122010 NUMERO DI RUOLO: 670, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 12806, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 10122013 NUMERO DI RUOLO: 639, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 12806, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 09122014 NUMERO DI RUOLO: 3254, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CPSN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 04072013 NUMERO DI RUOLO: 2413, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CPSN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 27062014 NUMERO DI RUOLO: 231, ANNO DEL

RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 19007, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10112016 NUMERO DI RUOLO: 1613, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 19007, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 19042017

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/12/2020 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 299/2015 di repertorio, iscritta il 28/12/2020 a Pesaro ai nn. 1678/8673, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

SI INTENDE GARANTIRE IL CREDITO PORTATO DA DECRETO INGIUNTIVO NUMERO 299/15 DEL 02.09.15 RG 797. PER I GARANTI ***** L'ISCRIZIONE DEVE INTENDERSI LIMITATA AL CREDITO DI CUI ALLA FIDEIUSSIONE A SUO TEMPO PRESTATATA DI EURO 200.000,00 OLTRE INTERESSI E SPESE LIQUIDATE OLTRE SUCCESSIVE DI RITO OCCORRENDE COMPRESA: ISCRIZIONE DELLA PRESENTE IPOTECA, COPIE DECRETO, NOTIFICA TITOLO E PRECETTO, REGISTRAZIONE DEL DECRETO INGIUNTIVO, EVENTUALE FASE ESECUTIVA. SI CHIEDE L'APPLICAZIONE DEL DPR 601/73 IN QUANTO IL CREDITO SI FONDA SU MUTUO AVENTE TALE REGIME FISCALE.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/08/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO PESARO ai nn. 1138 di repertorio, trascritta il 04/09/2020 a PESARO ai nn. 5443/8529, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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 scrittura privata con sottoscrizione autentica (dal 03/06/1997), con atto stipulato il 03/06/1997 a firma di notaio Alessandro CECCHETELLI ai nn. 49682 di repertorio, trascritto il 02/07/1997 a Pesaro ai nn. 3984/5962. Il titolo è riferito solamente a Particella n.566 (ex 480)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 23/03/2004), con atto stipulato il 23/03/2004 a firma di notaio Annunziata MORICO ai nn. 20833 di repertorio, trascritto il 19/04/2004 a Pesaro ai nn. 3338/5983. Il titolo è riferito solamente a Particella n.490.

IL SIGNOR ***** INTERVIENE AL CONTRATTO DI VENDITA QUALE TITOLARE DELL'OMONIMA IMPRESA INDIVIDUALE CON SEDE IN FOSSOMBRONE VIA PASSIONEI N.37, PARTITA IVA 00172590416. DA VISURA CAMERALE RISULTA CHE L'IMPRESA EDILE HA CESSATO L'ATTIVITÀ IN DATA 31.12.2014. I SIGNORI ***** , ***** , COSTITUISCONO, A CARICO DEI TERRENI DI CUI AL Q7UADRO "B" UNA SERVITU RECIPROCA DI FOGNATURA CONSISTENTE NELL'INTERRARE E MANTENERE INTERRATE LE FOGNATURE E NEL POTER REALIZZARE I RELATIVI LAVORI, ANCHE DI MANUTENZIONE, AD UNA PROFONDITA NON INFERIORE A METRI LINEARI UNO VIRGOLA CINQUANTA (ML. 1,50) DAL PIANO NATURALE DEL TERRENO, PER UNA LARGHEZZA DI METRILINEARI UNO (ML. 1). TALE

SERVITU VIENE COSTITUITA A FAVORE DEL TERRENO DI PROPRIETA DEI SIGNORI
***** CENSITO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PERGOLA AL
FOGLIO 96 CON I MAPPALI 491 - 494 - 501 - 497; DEL TERRENO DI PROPRIETA DEL SIGNOR
***** CENSITO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PERGOLA AL
FOGLIO 96 CON IL MAPPALE 490 ED INFINE DEL TERRENO DI PROPRIETA DEL SIGNOR
***** CENSITO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DIPERGOLA AL
FOGLIO 96 CON I MAPPALI 500 - 495 - 498. (TRASCRIZIONE DEL 19/04/2004 n.3340/5985)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 23/03/2004)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 23/03/2004)

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 B1 - zone residenziali di completamento edificate e da edificare,. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.7.3 ZONE "B" - ZONE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E DI COMPLETAMENTO Sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare, ne l'esigenza di una radicale trasformazione urbanistica ed edilizia. In queste zone sono considerate le seguenti destinazioni: In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, RE6, RE7, RE8, RE9, RE10, RE11. In queste zone il P.R.G. si attua prevalentemente per intervento diretto. In tali zone sono vietate le tinte bianche, colori accesi e scuri. Si rimanda per le specifiche al piano del colore; in via transitoria dovranno essere usati i colori propri delle terre e delle pietre naturali. In tutte le zone residenziali di completamento ricadenti all'interno della frazione di Osteria del Piano, si prescrive che l'altezza massima consentita (H) sia pari a 7.50ml.. Le zone B si suddividono in: - zone residenziali di completamento edificate e da edificare B1 residui di lottizzazioni già convenzionate in cui sono possibili gli interventi nel rispetto degli indici di zona; per i lotti da edificare interventi di nuova costruzione sempre nel rispetto degli indici di zona; - zone residenziali di completamento edificate e da edificare B2 nelle quali non esiste nessuna lottizzazione approvata ma che sono andate formandosi nel tempo, in cui sono possibili per gli edifici esistenti interventi di ampliamento nel rispetto degli indici di zona, di ristrutturazione edilizia, di consolidamento strutturale, di adeguamento igienico-tecnologico; per i lotti da edificare interventi di nuova costruzione nel rispetto degli indici di zona; - Regolatore.nelle zone B3 di conservazione volumetrica sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione, senza aumento di volume; al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici, funzionali e distributivi, nonché per finalità antisismiche, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità "una tantum" di ampliamento massimo di 30mq. della superficie utile esistente. La Superficie Utile Lorda degli edifici ampliati non deve comunque essere superiore a 250mq.. - zone residenziali di completamento B4 soggette a ristrutturazione urbanistica, in cui sono possibili interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione secondo i parametri indicati comparto per comparto. Per la zona B1, la nuova edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti indici: a) If = come da piano attuativo convenzionato; b) Uf = come da piano attuativo convenzionato; c) H = come da piano attuativo convenzionato; d) come da piano attuativo convenzionato; e) come da piano attuativo convenzionato; f) come da piano attuativo convenzionato; g) come da piano attuativo convenzionato; h) come da piano attuativo convenzionato; i) come da piano attuativo

convenzionato;. Secondo lo strumento urbanistico del comune di Pergola il lotto di terreno risulta essere edificabile residenziale (zona "B1" residenziali di completamento edificate e da edificare), oggetto di piano attuativo di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata con atto del segreterio comunale di Pergola in data 28.06.1977 registrato a Fano in data 08.08.1977 al n.2246. Successivamente sono state effettuate delle varianti al piano attuativo convenzionato, e precisamente: 1^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.16 del 15.01.1979 2^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.314 del 29.12.1979 3^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.128 del 18.04.1980 4^ Variante --> Convenzione atto notaio Alessandro Cecchetelli del 14.06.1997 rep.49886/6558 5^ Variante --> Convenzione atto notaio Annunziata Morico del 16.10.2003 rep.19306 - del 24.10.2003 rep.19348 - del 25.11.2003 rep.19636 registrata a Fano il 11.12.2003 n.2270 serie 2. Collaudo lottizzazione redatto dall'Ing. Natale Puglisi depositato al comune di Pergola in data 15.07.2004 prot.n.7290.

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 PERGOLA VIA FOGLIA SNC, FRAZIONE PANTANA

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a PERGOLA Via Foglia snc, frazione Pantana, della superficie commerciale di **1.115,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di lotto di terreno edificabile posto nell'abitato della frazione Pantana del comune di Pergola con accesso diretto da Via Foglia.

L'abitato di Pantana dista circa 3 km dal centro comunale ed è posta nelle adiacenze della Strada Provinciale 10 "Bellisio", arteria stradale che collega Pergola con Sassoferrato.

Il lotto edificabile risulta essere in declivio dall'accesso da Via Foglia verso il lato opposto.

Secondo lo strumento urbanistico del comune di Pergola il lotto di terreno risulta essere edificabile residenziale (zona "B1" residenziali di completamento edificate e da edificare), oggetto di piano attuativo di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata con atto del segreterio comunale di Pergola in data 28.06.1977 registrato a Fano in data 08.08.1977 al n.2246.

Successivamente sono state effettuate delle varianti al piano attuativo convenzionato, e precisamente:

1^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.16 del 15.01.1979

2^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.314 del 29.12.1979

3^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.128 del 18.04.1980

4^ Variante --> Convenzione atto notaio Alessandro Cecchetelli del 14.06.1997 rep.49886/6558

5^ Variante --> Convenzione atto notaio Annunziata Morico del 16.10.2003 rep.19306 - del 24.10.2003 rep.19348 - del 25.11.2003 rep.19636 registrata a Fano il 11.12.2003 n.2270 serie 2.

Collaudo lottizzazione redatto dall'Ing. Natale Puglisi depositato al comune di Pergola in data

15.07.2004 prot.n.7290.

Dalle visure catastali la superficie del terreno oggetto di perizia (particella 490) è di 1.115 mq, mentre la superficie del frustolo non edificabile (particella 566) è di 12 mq.

Dal piano attuativo il lotto di terreno edificabile (particella 490) è contrassegnato con il n.13 avente superficie di 978 mq, con volume massimo edificabile di 1.020 mc e una S.U.L. potenziale stimata di 340 mq (1.020 mc / 3 ml)

Si precisa che la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto terreno edificabile di proprietà di persona fisica.

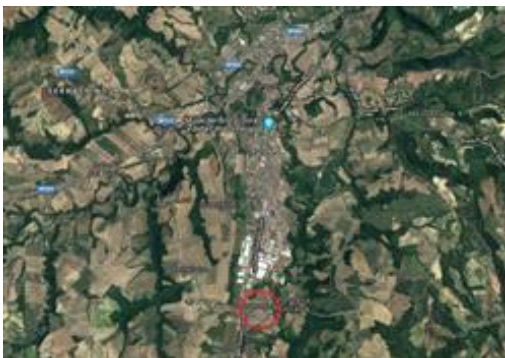
Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 490 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 5, superficie 1115, reddito agrario 3,17 € reddito dominicale 2,88 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 30/11/2001 protocollo n. 137625 in atti dal 30/11/2001 (n.8227.1/2001)
Coerenze: Via Foglia, Particella 489, Particella 494, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 566 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 12, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,04 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 565, particella 36, particella 419, particella 235, salvo altri e più precisi confini.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pergola, Sassoferrato). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Pergola, Museo dei Bronzi Dorati di Cartoceto di Pergola, Museo della miniera di zolfo di Cabernardi, Monastero di Fonte Avellana, Monte Catria, Castello di Frontone..



COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 39 km - A14 casello di Marotta-Mondolfo

al di sopra della media 

ferrovia distante circa 40 km - stazione di Marotta-Mondolfo

al di sopra della media 

aeroporto distante circa 65 km - Aeroporto Sanzio di Ancona

al di sopra della media 

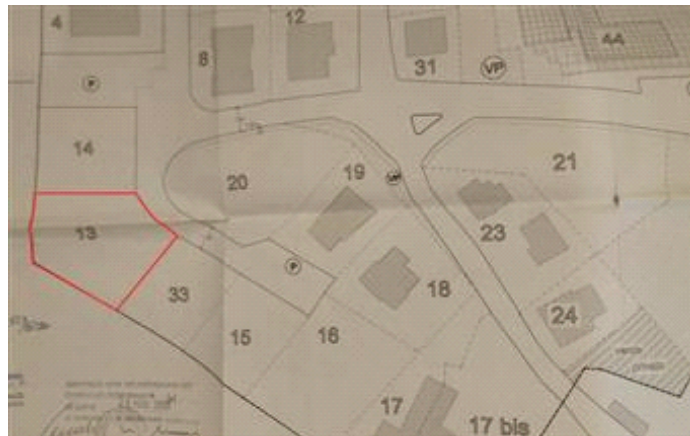
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 edificabile - Lotto 13	1.115,00	x	100 %	=	1.115,00
Frustolo terreno non edificabile	12,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	1.127,00				1.115,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA PER TRASFORMAZIONE

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

Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, 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} (costi della trasformazione) = $(K_c + C_c + S_t + O_f + P)$

dove:

- a. Costo di Costruzione (K_c);
- b. Contributo di costruzione (C_c) = 3% di K_c ;
- c. Spese tecniche (S_t) = 5% di K_c ;
- d. Interessi passivi (O_f) = 3% di $(K_c + C_c + S_t)$;
- e. Profitto del promotore (P) = 8% di V_{mp} .

Potenzialità edificatoria del terreno oggetto di stima:

Lotto 13: Superficie terreno 1.115 mq (superficie da visura catastale della particella 490).

Lotto 13: Superficie prevista dal piano di lottizzazione: 978 mq

Lotto 13: Volume massimo previsto dal piano di lottizzazione: 1.020 mc

S.U.L. potenziale: 340 mq (1.020 mc / 3 ml)

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 Pergola il valore medio di vendita di un nuovo immobile residenziale (appartamento) è pari a circa € 1.450,00 al mq.

$$V_{mp} = 340 \text{ mq} * € 1.450,00/\text{mq} = € 493.000,00$$

Costi di trasformazione (K_{tr})

a. Costo di costruzione (Kc)

Si stima un costo di costruzione di un complesso residenziale pari ad € 1.100,00 al mq.

$$Kc = 340 \text{ mq} * € 1.100,00/\text{mq} = € 374.000,00$$

b. Contributo di costruzione (Cc)

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

$$Cc = € 374.000,00 * 3\% = € 11.200,00$$

c. Spese Tecniche (St)

Le spese tecniche sono stimate al 5% del costo di costruzione

$$St = € 374.000,00 * 5\% = € 18.700,000$$

d. Interessi passivi (Of)

Gli interessi passivi sono stimati nel 3%

$$Of = (€ 374.000,00 + € 11.200,00 + € 18.700,00) * 3\% = € 12.177,00$$

e. Profitto del promotore (P)

Il profitto del promotore è stimato al 8% del valore di post trasformazione (Vmp)

$$P = € 493.000,00 * 8\% = € 39.440,00$$

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

$$Ktr = (€ 374.000,00 + € 11.200,00 + € 18.700,00 + € 12.177,00 + € 39.440,00) = € 455.517,00$$

$$Ktr = € 456.000,00 \text{ (arrotondato)}$$

Valore dell'area edificabile (Vtr)

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

$qn = (1+r)^3$ - si ipotizza di scontare all'attualità il valore ottenuto per un numero di 3 anni (necessari a completare l'opera edilizia)

pertanto

$$Vtr = (€ 493.000,00 - € 456.000,00)/(1+0,05)^3 = € 37.000/1,157625 = € 31.962,00$$

$$Vtr = € 31.962,00$$

In conclusione si stima in € 32.000,00 il più probabile valore commerciale del terreno edificabile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **32.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 32.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 32.000,00**

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, soprattutto nei comuni più grandi posizionati lungo la costa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pergola, agenzie: Agenzia Immobiliare Terra Dorata di Pergola; Eurocasa di Maestrini Manuele & C. S.n.c. di Fano; Casa Mania di Ragni Paola di Pergola

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.115,00	0,00	32.000,00	32.000,00
				32.000,00 €	32.000,00 €

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: **€ 32.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 3.200,00**

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:

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:	€ 28.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2020

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a PERGOLA Via Cinisco snc, frazione Pantana , della superficie commerciale di **1.742,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di lotto di terreno edificabile posto nell'abitato della frazione Pantana del comune di Pergola con accesso diretto da Via Cinisco.

L'abitato di Pantana dista circa 3 km dal centro comunale ed è posta nelle adiacenze della Strada Provinciale 10 "Bellisio", arteria stradale che collega Pergola con Sassoferrato.

Il lotto edificabile risulta essere pianeggiante con accesso da Via Cinisco.

Secondo lo strumento urbanistico del comune di Pergola il lotto di terreno risulta essere edificabile residenziale (zona "B1" residenziali di completamento edificate e da edificare), oggetto di piano attuativo di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata con atto del segreteria comunale di Pergola in data 28.06.1977 registrato a Fano in data 08.08.1977 al n.2246.

Successivamente sono state effettuate delle varianti al piano attuativo convenzionato, e precisamente:

1^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.16 del 15.01.1979

2^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.314 del 29.12.1979

3^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.128 del 18.04.1980

4^ Variante --> Convenzione atto notaio Alessandro Cecchetelli del 14.06.1997 rep.49886/6558

5^ Variante --> Convenzione atto notaio Annunziata Morico del 16.10.2003 rep.19306 - del 24.10.2003 rep.19348 - del 25.11.2003 rep.19636 registrata a Fano il 11.12.2003 n.2270 serie 2.

Collaudo lottizzazione redatto dall'Ing. Natale Puglisi depositato al comune di Pergola in data 15.07.2004 prot.n.7290.

Dalle visure catastali la superficie del terreno oggetto di perizia è di 1.742 mq.

Dal piano attuativo il lotto di terreno edificabile è contrassegnato con il n.34 - 44 avente superficie di 1.536 mq, con volume massimo edificabile di 8.981 mc e una S.U.L. potenziale stimata di 2.993,67 mq (8.981 mc / 3 ml)

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 lavori generali di costruzione di edifici (codice ATECO 41.2).

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 525 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 404, reddito agrario 1,36 € reddito dominicale 1,46 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 528, particella 527, particella 526, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 526 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 353, reddito agrario 1,19 € reddito dominicale 1,28 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 527, particella 525, particella 528, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 556 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 144, reddito agrario 0,48 € reddito dominicale 0,52 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in

atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)

Coerenze: Particella 559, particella 530, salvo altri e più precisi confini.

- foglio 96 particella 559 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 59, reddito agrario 0,20 € reddito dominicale 0,21 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 556, particella 529, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 532 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 2, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 531, particella 529, particella 528. salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 528 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 313, reddito agrario 1,05 € reddito dominicale 1,13 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 525, particella 526, salvo altri confini più precisi.
- foglio 96 particella 529 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 48, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 0,17 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 528, particella 531, particella 559, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 530 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato 3, superficie 45, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,16 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 526, particella 556, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 531 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 6, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,02 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 528, particella 529, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 527 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 355, reddito agrario 1,19 € reddito dominicale 1,28 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 526, particella 525, particella 530, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 560 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 13, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,05 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 532, particella 531, particella 529, salvo altri e più precisi confini.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.742,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 180.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 162.000,00
Data della valutazione:	12/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Dal sopralluogo effettuato sui terreni del presente lotto, gli stessi sono nella disponibilità della proprietà, il tutto in apparente stato di abbandono.

A seguito di richiesta alla Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pesaro inoltrata in data 02.12.2020, la stessa comunica in data 04.12.2020 che non risultano contratti di affitto/comodato nei terreni oggetto di perizia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/09/2015 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 299/2015 di repertorio, iscritta il 04/09/2015 a Pesaro ai nn. 1678/8673, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

SI INTENDE GARANTIRE IL CREDITO PORTATO DA DECRETO INGIUNTIVO NUMERO 299/15 DEL 02.09.15 RG 797. PER I GARANTI ***** L'ISCRIZIONE DEVE INTENDERSI LIMITATA AL CREDITO DI CUI ALLA FIDEIUSSIONE A SUO TEMPO PRESTATI DI EURO 200.000,00 OLTRE INTERESSI E SPESE LIQUIDATE OLTRE SUCCESSIVE DI RITO OCCORRENDE COMPRESA: ISCRIZIONE DELLA PRESENTE IPOTECA, COPIE DECRETO, NOTIFICA TITOLO E PRECETTO, REGISTRAZIONE DEL DECRETO INGIUNTIVO, EVENTUALE FASE ESECUTIVA. SI CHIEDE L'APPLICAZIONE DEL DPR 601/73 IN QUANTO IL CREDITO SI FONDA SU MUTUO AVENTE TALE REGIME FISCALE.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/08/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1138 di repertorio, trascritta il 04/09/2020 a PESARO ai nn. 5443/8529, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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 17/09/2004), con atto stipulato il 17/09/2004 a firma di notaio Roberto MACRI' ai nn. 5337/3665 di repertorio, trascritto il 02/10/2004 a Pesaro ai nn. 6189/9181.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 96 Particelle nn.545-553-542-547-548-535-554-549-561-416-534-555-564-421-525-526-527-528-529-530-531-532-556-559-560

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 14/10/2000), con atto stipulato il 28/12/1952 a firma di notaio GIGLI, registrato il 17/01/1953 ai nn. 248/76, trascritto il 26/01/1953 a Pesaro ai nn. 194.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 96 Particelle nn.545-553-542-547-548-535-554-549-561-416-534-555-564

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 17/09/2004), con atto stipulato il 10/05/1981 a firma di notaio Alberto GATTINI, registrato il 26/05/1981 a Fano ai nn. 1206/155, trascritto il 02/06/1981 a Pesaro ai nn. 2771.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 96 Particelle nn.525-526-527-528-529-530-531-532-556-559-560

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 17/09/2004), con atto stipulato il 03/06/1997 a firma di notaio Alessandro CECCHETELLI ai nn. 49682 di repertorio, trascritto il 02/07/1997 a Pesaro ai nn. 3984.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 96 Particella n.421

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/2000 fino al 29/05/2003), trascritto il 28/08/2002 a Pesaro ai nn. 6411.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 96 Particelle nn.545-553-542-547-548-535-554-549-561-416-534-555-564

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/2000 fino al 29/05/2003), trascritto il 28/08/2002 a Pesaro ai nn. 6411.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 96 Particelle nn.545-553-542-547-548-535-554-549-561-416-534-555-564

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/2000 fino al 29/05/2003), trascritto il 28/08/2002 a Pesaro ai nn. 6411.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 96 Particelle nn.545-553-542-547-548-535-554-549-561-416-534-555-564

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 29/05/2003 fino al 07/07/2003), con atto stipulato il 29/05/2003 a firma di notaio Alessandro CECCHETELLI ai nn. 66549 di repertorio, trascritto il 24/06/2003 a Pesaro ai nn. 5446.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 96 Particelle nn.545-553-542-547-548-535-554-549-561-416-534-555-564

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 07/07/2003 fino al 17/09/2004), con atto stipulato il 07/07/2003 a firma di notaio Luca SABBADINI ai nn. 8756/4884 di repertorio, trascritto il 19/07/2003 a Pesaro ai nn. 6345.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 96 Particelle nn.545-553-542-547-548-535-554-549-561-416-534-555-564

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - zone residenziali di completamento edificate e da edificare. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.7.3 ZONE "B" - ZONE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E DI COMPLETAMENTO Sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione urbanistica ed edilizia. In queste zone sono considerate le seguenti destinazioni: In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, RE6, RE7, RE8, RE9, RE10, RE11. In queste zone il P.R.G. si attua prevalentemente per intervento diretto. In tali zone sono vietate le tinte bianche, colori accesi e scuri. Si rimanda per le specifiche al piano del colore; in via transitoria dovranno essere usati i colori propri delle terre e delle pietre naturali. In tutte le zone residenziali di completamento ricadenti all'interno della frazione di Osteria del Piano, si prescrive che l'altezza massima consentita (H) sia pari a 7.50ml. Le zone B si suddividono in: - zone residenziali di completamento edificate e da edificare B1 residui di lottizzazioni già convenzionate in cui sono possibili gli interventi nel rispetto degli indici di zona; per i lotti da edificare interventi di nuova costruzione sempre nel rispetto degli indici di zona; - zone residenziali di completamento edificate e da edificare B2 nelle quali non esiste nessuna lottizzazione approvata ma che sono andate formandosi nel tempo, in cui sono possibili per gli edifici esistenti interventi di ampliamento nel rispetto degli indici di zona, di ristrutturazione edilizia, di consolidamento strutturale, di adeguamento igienico-tecnologico; per i lotti da edificare interventi di nuova costruzione nel rispetto degli indici di zona; - Regolatore.nelle zone B3 di conservazione volumetrica sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione, senza aumento di volume; al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici, funzionali e distributivi, nonché per finalità antisismiche, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità "una tantum" di ampliamento massimo di 30mq. della superficie utile esistente. La Superficie Utile Lorda degli edifici ampliati non deve comunque essere superiore a 250mq.. - zone residenziali di completamento B4 soggette a ristrutturazione urbanistica, in cui sono possibili interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione secondo i parametri indicati comparto per comparto. Per la zona B1, la nuova edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti indici: a) If = come da piano attuativo convenzionato; b) Uf = come da piano attuativo convenzionato; c) H = come da piano attuativo convenzionato; d) come da piano attuativo convenzionato; e) come da piano attuativo convenzionato; f) come da piano attuativo convenzionato; g) come da piano attuativo convenzionato; h) come da piano attuativo convenzionato; i) come da piano attuativo convenzionato;. Secondo lo strumento urbanistico del comune di Pergola il lotto di terreno risulta essere edificabile residenziale (zona "B1" residenziali di completamento edificate e da edificare), oggetto di piano attuativo di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata con atto del segreterio comunale di Pergola in data 28.06.1977 registrato a Fano in data 08.08.1977 al n.2246. Successivamente sono state effettuate delle varianti al piano attuativo convenzionato, e precisamente: 1^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.16 del 15.01.1979 2^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.314 del 29.12.1979 3^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.128 del 18.04.1980 4^ Variante --> Convenzione atto notaio Alessandro Cecchetelli del 14.06.1997 rep.49886/6558 5^ Variante --> Convenzione atto notaio Annunziata Morico del 16.10.2003 rep.19306 - del 24.10.2003 rep.19348 - del 25.11.2003 rep.19636 registrata a Fano il 11.12.2003 n.2270 serie 2. Collaudo lottizzazione redatto dall'Ing. Natale Puglisi depositato al comune di Pergola in data

15.07.2004 prot.n.7290.

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 PERGOLA VIA CINISCO SNC, FRAZIONE PANTANA

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a PERGOLA Via Cinisco snc, frazione Pantana , della superficie commerciale di **1.742,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lotto di terreno edificabile posto nell'abitato della frazione Pantana del comune di Pergola con accesso diretto da Via Cinisco.

L'abitato di Pantana dista circa 3 km dal centro comunale ed è posta nelle adiacenze della Strada Provinciale 10 "Bellisio", arteria stradale che collega Pergola con Sassoferrato.

Il lotto edificabile risulta essere pianeggiante con accesso da Via Cinisco.

Secondo lo strumento urbanistico del comune di Pergola il lotto di terreno risulta essere edificabile residenziale (zona "B1" residenziali di completamento edificate e da edificare), oggetto di piano attuativo di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata con atto del segretariato comunale di Pergola in data 28.06.1977 registrato a Fano in data 08.08.1977 al n.2246.

Successivamente sono state effettuate delle varianti al piano attuativo convenzionato, e precisamente:

1^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.16 del 15.01.1979

2^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.314 del 29.12.1979

3^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.128 del 18.04.1980

4^ Variante --> Convenzione atto notaio Alessandro Cecchetelli del 14.06.1997 rep.49886/6558

5^ Variante --> Convenzione atto notaio Annunziata Morico del 16.10.2003 rep.19306 - del 24.10.2003 rep.19348 - del 25.11.2003 rep.19636 registrata a Fano il 11.12.2003 n.2270 serie 2.

Collaudo lottizzazione redatto dall'Ing. Natale Puglisi depositato al comune di Pergola in data 15.07.2004 prot.n.7290.

Dalle visure catastali la superficie del terreno oggetto di perizia è di 1.742 mq.

Dal piano attuativo il lotto di terreno edificabile è contrassegnato con il n.34 - 44 avente superficie di 1.536 mq, con volume massimo edificabile di 8.981 mc e una S.U.L. potenziale stimata di 2.993,67 mq (8.981 mc / 3 ml)

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 lavori generali di costruzione di edifici (codice ATECO 41.2).

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 525 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 404, reddito agrario 1,36 € reddito dominicale 1,46 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 528, particella 527, particella 526, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 526 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 353, reddito agrario 1,19 € reddito dominicale 1,28 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 527, particella 525, particella 528, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 556 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 144, reddito agrario 0,48 € reddito dominicale 0,52 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 559, particella 530, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 559 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 59, reddito agrario 0,20 € reddito dominicale 0,21 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 556, particella 529, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 532 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 2, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 531, particella 529, particella 528. salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 528 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 313, reddito agrario 1,05 € reddito dominicale 1,13 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 525, particella 526, salvo altri confini più precisi.
- foglio 96 particella 529 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 48, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 0,17 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 528, particella 531, particella 559, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 530 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato 3, superficie 45, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,16 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 526, particella 556, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 531 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 6, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,02 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 528, particella 529, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 527 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 355, reddito agrario 1,19 € reddito dominicale 1,28 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 526, particella 525, particella 530, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 560 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 13, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,05 € piano: Terra, intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 532, particella 531, particella 529, salvo altri e più precisi confini.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pergola, Sassoferrato). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Pergola, Museo dei Bronzi Dorati di Cartoceto di Pergola, Museo della miniera di zolfo di Cabernardi, Monastero di Fonte Avellana, Monte Catria, Castello di Frontone..



COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 39 km - A14 casello di Marotta-Mondolfo

ferrovia distante circa 40 km - stazione di Marotta-Mondolfo

aeroporto distante circa 65 km - Aereoporto Sanzio di Ancona

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 edificabile - Lotto 34 - 44	1.742,00	x	100 %	=	1.742,00
Totale:	1.742,00				1.742,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA PER TRASFORMAZIONE

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

Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, 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;

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

dove:

- a. Costo di Costruzione (K_c);
- b. Contributo di costruzione (C_c) = 3% di K_c ;
- c. Spese tecniche (S_t) = 5% di K_c ;
- d. Interessi passivi (O_f) = 4% di $(K_c + C_c + S_t)$;
- e. Profitto del promotore (P) = 10% di V_{mp} .

Potenzialità edificatoria del terreno oggetto di stima:

Lotto 34 – 44: Superficie terreno 1.742 mq (superficie da visura catastale).

Lotto 34 – 44: Superficie prevista dal piano di lottizzazione: 1.536 mq

Lotto 34 – 44: Volume massimo previsto dal piano di lottizzazione: 8.981 mc

S.U.L. potenziale: 2.993,67 mq (8.981 mc / 3 ml)

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 Pergola il valore medio di vendita di un nuovo immobile residenziale (appartamento) è pari a circa € 1.450,00 al mq.

$$V_{mp} = 2.993 \text{ mq} * € 1.450,00/\text{mq} = € 4.339.850,00$$

Costi di trasformazione (K_{tr})

a. Costo di costruzione (K_c)

Si stima un costo di costruzione di un complesso residenziale pari ad € 1.100,00 al mq.

$$K_c = 2.993 \text{ mq} * € 1.100,00/\text{mq} = € 3.292.300,00$$

b. Contributo di costruzione (C_c)

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

$$C_c = € 3.292.300,00 * 3\% = € 98.769,00$$

c. Spese Tecniche (S_t)

Le spese tecniche sono stimate al 5% del costo di costruzione

$$S_t = € 3.292.300,00 * 5\% = € 164.615,00$$

d. Interessi passivi (O_f)

Gli interessi passivi sono stimati nel 4%

$$\text{Of} = (\text{€ } 3.292.300,00 + \text{€ } 98.769,00 + \text{€ } 164.615,00) * 4\% = \text{€ } 142.227,36$$

e. Profitto del promotore (P)

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

$$P = \text{€ } 4.339.850,00 * 10\% = \text{€ } 433.985,00$$

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

$$\text{Ktr} = (\text{€ } 3.292.300 + \text{€ } 98.769 + \text{€ } 164.615 + \text{€ } 142.227,36 + \text{€ } 433.985) = \text{€ } 4.131.896,36$$

$$\text{Ktr} = \text{€ } 4.132.000,00 \text{ (arrotondato)}$$

Valore dell'area edificabile (Vtr)

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

qn = $(1+r)^3$ - si ipotizza di scontare all'attualità il valore ottenuto per un numero di 3 anni (necessari a completare l'opera edilizia)

pertanto

$$\text{Vtr} = (\text{€ } 4.339.850,00 - \text{€ } 4.132.000,00) / (1+0,05)^3 = \text{€ } 207.850 / 1,157625 = \text{€ } 179.548,64$$

$$\text{Vtr} = \text{€ } 179.548,64$$

In conclusione si stima in € 180.000,00 il più probabile valore commerciale del terreno oggetto di perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **180.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 180.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 180.000,00**

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:
 - o 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);
 - o 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, soprattutto nei comuni più grandi posizionati lungo la costa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pergola, agenzie: Agenzia Immobiliare Terra Dorata di Pergola; Eurocasa di Maestrini Manuele & C. S.n.c. di Fano; Casa Mania di Ragni Paola di Pergola

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.742,00	0,00	180.000,00	180.000,00
				180.000,00 €	180.000,00 €

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: **€ 180.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 18.000,00**

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: **€ 162.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2020

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a PERGOLA Via Cinisco snc, frazione Pantana , della superficie commerciale di **1.576,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di lotto di terreno edificabile posto nell'abitato della frazione Pantana del comune di Pergola con accesso diretto da Via Cinisco.

L'abitato di Pantana dista circa 3 km dal centro comunale ed è posta nelle adiacenze della Strada Provinciale 10 "Bellisio", arteria stradale che collega Pergola con Sassoferrato.

Il lotto edificabile risulta essere pianeggiante con accesso da Via Cinisco.

Secondo lo strumento urbanistico del comune di Pergola il lotto di terreno risulta essere edificabile residenziale (zona "B1" residenziali di completamento edificate e da edificare), oggetto di piano attuativo di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata con atto del segreteria comunale di Pergola in data 28.06.1977 registrato a Fano in data 08.08.1977 al n.2246.

Successivamente sono state effettuate delle varianti al piano attuativo convenzionato, e precisamente:

1^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.16 del 15.01.1979

2^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.314 del 29.12.1979

3^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.128 del 18.04.1980

4^ Variante --> Convenzione atto notaio Alessandro Cecchetelli del 14.06.1997 rep.49886/6558

5^ Variante --> Convenzione atto notaio Annunziata Morico del 16.10.2003 rep.19306 - del 24.10.2003 rep.19348 - del 25.11.2003 rep.19636 registrata a Fano il 11.12.2003 n.2270 serie 2.

Collaudo lottizzazione redatto dall'Ing. Natale Puglisi depositato al comune di Pergola in data 15.07.2004 prot.n.7290.

Dalle visure catastali la superficie del terreno oggetto di perizia è di 1.576 mq.

Secondo il piano attuativo le particelle di terreno del presente lotto sono identificate ai n.44bis – 49 – 50, i quali fanno parte di un unico comparto edificabile avente i seguenti indici:

- Superficie prevista dal piano di lottizzazione: 2.408 mq
- Volume massimo previsto dal piano di lottizzazione: 13.354 mc

Le particelle di terreno oggetto di esecuzione immobiliare, che fanno parte del comparto edificabile di cui sopra esposto, hanno una superficie catastale di 1.576 mq, mentre la superficie restante di 832 mq sono particelle intestate ad altra proprietà e non sono oggetto della presente perizia.

Pertanto al fine di valutare il potenziale edificatorio delle particelle oggetto di perizia, si è provveduto a calcolare l'indice di fabbricabilità del comparto e poi moltiplicarlo per la superficie catastale delle particelle.

$I_f = V_{max} / \text{Sup.Terreno} \rightarrow 13.354 \text{ mc} / 2.408 \text{ mq} = 5,5457 \text{ mc/mq}$

Volume max terreni oggetto di perizia

$V_{max} = \text{Sup.Terreno} * I_f \rightarrow 1.576 \text{ mq} * 5,5457 \text{ mc/mq} = 8.740,02 \text{ mc}$

S.U.L. potenziale: 2.913,37 mq (8.740 mc / 3 ml)

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 lavori generali di costruzione di edifici (codice ATECO 41.2).

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 545 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 405, reddito agrario 1,36 € reddito dominicale 1,46 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 553, particella 547, particella 554, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 547 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 252, reddito agrario 0,85 € reddito dominicale 0,91 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 554, particella 548, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 535 (catasto terreni), qualita/classe Incoltivato produttivo U, superficie 67, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 03/07/2007 protocollo n. PS0260900 in atti dal 11/09/2007 VARIAZIONE QUALITA`-FABB. RURALE NON PIU` ESISTENTE (n. 61591.1/2007)
Coerenze: Particella 534, particella 548, particella 549, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 542 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 17, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,06 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 553, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 534 (catasto terreni), qualita/classe Incoltivato produttivo U, superficie 89, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € piano: Terra , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 03/07/2007 protocollo n. PS0260900 in atti dal 11/09/2007 VARIAZIONE QUALITA`-FABB. RURALE NON PIU` ESISTENTE (n. 61591.1/2007)
Coerenze: Particella 535, particella 416, particella 555, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 421 (catasto terreni), qualita/classe Area Rurale, superficie 30, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/01/1983 protocollo n. 11781 in atti dal 28/01/2002 (n. 45801.2/1983)
Coerenze: Particella 416, particella 555, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 416 (catasto terreni), qualita/classe Area Rurale , superficie 33, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/01/1983 protocollo n. 11781 in atti dal 28/01/2002 (n. 45801.1/1983)
Coerenze: Particella 421, particella 534, particella 561, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 548 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 252, reddito agrario 0,85 € reddito dominicale 0,91 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 547, particella 535, particella 549, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 549 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 6, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,02 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 534, particella 561, particella 564, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 553 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 180, reddito agrario 0,60 € reddito dominicale 0,65 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 554,particella 542, particella 547, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 554 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 132,

reddito agrario 0,44 € reddito dominicale 0,48 € piano: Terra , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)

Coerenze: Particella 547, particella 553, particella 5452, salvo altri e più precisi confini.

- foglio 96 particella 555 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 26, reddito agrario 900,00 € reddito dominicale 0,09 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)

Coerenze: Particella 354, particella 421, particella 416, salvo altri e più precisi confini.

- foglio 96 particella 561 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 95, reddito agrario 0,32 € reddito dominicale 0,34 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)

Coerenze: Particella 564, particella 549, particella 534, salvo altri e più precisi confini.

- foglio 96 particella 564 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 2, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € piano: Terra , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)

Coerenze: Particella 561, particella 549, particella 548, salvo altri e più precisi confini.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.576,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 175.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 157.500,00
Data della valutazione:	12/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Dal sopralluogo effettuato sui terreni del presente lotto, gli stessi sono nella disponibilità della proprietà, il tutto in apparente stato di abbandono.

A seguito di richiesta alla Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pesaro inoltrata in data 02.12.2020, la stessa comunica in data 04.12.2020 che non risultano contratti di affitto/comodato nei terreni oggetto di perizia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/09/2015 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 299/2015 di repertorio, iscritta il 28/12/2020 a Pesaro ai nn. 1678/8673, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

SI INTENDE GARANTIRE IL CREDITO PORTATO DA DECRETO INGIUNTIVO NUMERO 299/15 DEL 02.09.15 RG 797. PER I GARANTI ***** L'ISCRIZIONE DEVE INTENDERSI LIMITATA AL CREDITO DI CUI ALLA FIDEIUSSIONE A SUO TEMPO PRESTATATA DI EURO 200.000,00 OLTRE INTERESSI E SPESE LIQUIDATE OLTRE SUCCESSIVE DI RITO OCCORRENDE COMPRESA: ISCRIZIONE DELLA PRESENTE IPOTECA, COPIE DECRETO, NOTIFICA TITOLO E PRECETTO, REGISTRAZIONE DEL DECRETO INGIUNTIVO, EVENTUALE FASE ESECUTIVA. SI CHIEDE L'APPLICAZIONE DEL DPR 601/73 IN QUANTO IL CREDITO SI FONDA SU MUTUO AVENTE TALE REGIME FISCALE.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/08/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO PESARO ai nn. 1138 di repertorio, trascritta il 04/09/2020 a PESARO ai nn. 5443/8529, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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 //, in forza di atto di compravendita (dal 17/09/2004), con atto stipulato il 17/09/2004 a firma di notaio Roberto MACRI' ai nn. 5337/3665 di repertorio, trascritto il 02/10/2004 a Pesaro ai nn. 6189/9181.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 96 Particelle nn.545-553-542-547-548-535-554-549-561-416-534-555-564-421-525-526-527-528-529-530-531-532-556-559-560

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 17/09/2004), con atto stipulato il 03/06/1997 a firma di notaio Alessandro CECCHETELLI ai nn. 49682 di repertorio, trascritto il 02/07/1997 a Pesaro ai nn. 3984.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 96 Particella n.421

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 17/09/2004), con atto stipulato il 10/05/1981 a firma di notaio Alberto GATTINI, registrato il 26/05/1981 a Fano ai nn. 1206/155, trascritto il 02/06/1981 a Pesaro ai nn. 2771.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 96 Particelle nn.525-526-527-528-529-530-531-532-556-559-560

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 14/10/2000), con atto stipulato il 28/12/1952 a firma di notaio GIGLI, registrato il 17/01/1953 ai nn. 248/76, trascritto il 26/01/1953 a Pesaro ai nn. 194.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 96 Particelle nn.545-553-542-547-548-535-554-549-561-416-534-555-564

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/2000 fino al 29/05/2003), trascritto il 28/08/2002 a Pesaro ai nn. 6411.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 96 Particelle nn.545-553-542-547-548-535-554-549-561-416-534-555-564

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/2000 fino al 29/05/2003), trascritto il 28/08/2002 a Pesaro ai nn. 6411.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 96 Particelle nn.545-553-542-547-548-535-554-549-561-416-534-555-564

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/2000 fino al 29/05/2003), trascritto il 28/08/2002 a Pesaro ai nn. 6411.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 96 Particelle nn.545-553-542-547-548-535-554-549-561-416-534-555-564

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 29/05/2003 fino al 07/07/2003), con atto stipulato il 29/05/2003 a firma di notaio Alessandro CECCHETELLI ai nn. 66549 di repertorio, trascritto il 24/06/2003 a Pesaro ai nn. 5446.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 96 Particelle nn.545-553-542-547-548-535-554-549-561-416-534-555-564

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/07/2003 fino al 17/09/2004), con atto stipulato il 07/07/2003 a firma di notaio Luca SABBADINI ai nn. 8756/4884 di repertorio, trascritto il 19/07/2003 a Pesaro ai nn. 6345.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 96 Particelle nn.545-553-542-547-548-535-554-549-561-416-534-555-564

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - zone residenziali di completamento edificate e da edificare. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.7.3 ZONE "B" - ZONE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E DI COMPLETAMENTO Sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione urbanistica ed edilizia. In queste zone sono considerate le seguenti destinazioni: In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, RE6, RE7, RE8, RE9, RE10, RE11. In queste zone il P.R.G. si attua prevalentemente per intervento diretto. In tali zone sono vietate le tinte bianche, colori accesi e scuri. Si rimanda per le specifiche al piano del colore; in via transitoria dovranno essere usati i colori propri delle terre e delle pietre naturali. In tutte le zone residenziali di completamento ricadenti all'interno della frazione di Osteria del Piano, si

prescrive che l'altezza massima consentita (H) sia pari a 7.50ml.. Le zone B si suddividono in: - zone residenziali di completamento edificate e da edificare B1 residui di lottizzazioni già convenzionate in cui sono possibili gli interventi nel rispetto degli indici di zona; per i lotti da edificare interventi di nuova costruzione sempre nel rispetto degli indici di zona; - zone residenziali di completamento edificate e da edificare B2 nelle quali non esiste nessuna lottizzazione approvata ma che sono andate formandosi nel tempo, in cui sono possibili per gli edifici esistenti interventi di ampliamento nel rispetto degli indici di zona, di ristrutturazione edilizia, di consolidamento strutturale, di adeguamento igienico-tecnologico; per i lotti da edificare interventi di nuova costruzione nel rispetto degli indici di zona; - Regolatore.nelle zone B3 di conservazione volumetrica sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione, senza aumento di volume; al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici, funzionali e distributivi, nonché per finalità antisismiche, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità "una tantum" di ampliamento massimo di 30mq. della superficie utile esistente. La Superficie Utile Lorda degli edifici ampliati non deve comunque essere superiore a 250mq.. - zone residenziali di completamento B4 soggette a ristrutturazione urbanistica, in cui sono possibili interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione secondo i parametri indicati comparto per comparto. Per la zona B1, la nuova edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti indici: a) If = come da piano attuativo convenzionato; b) Uf = come da piano attuativo convenzionato; c) H = come da piano attuativo convenzionato; d) come da piano attuativo convenzionato; e) come da piano attuativo convenzionato; f) come da piano attuativo convenzionato; g) come da piano attuativo convenzionato; h) come da piano attuativo convenzionato; i) come da piano attuativo convenzionato;. Secondo lo strumento urbanistico del comune di Pergola il lotto di terreno risulta essere edificabile residenziale (zona "B1" residenziali di completamento edificate e da edificare), oggetto di piano attuativo di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata con atto del segreteria comunale di Pergola in data 28.06.1977 registrato a Fano in data 08.08.1977 al n.2246. Successivamente sono state effettuate delle varianti al piano attuativo convenzionato, e precisamente: 1^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.16 del 15.01.1979 2^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.314 del 29.12.1979 3^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.128 del 18.04.1980 4^ Variante --> Convenzione atto notaio Alessandro Cecchetelli del 14.06.1997 rep.49886/6558 5^ Variante --> Convenzione atto notaio Annunziata Morico del 16.10.2003 rep.19306 - del 24.10.2003 rep.19348 - del 25.11.2003 rep.19636 registrata a Fano il 11.12.2003 n.2270 serie 2. Collaudo lottizzazione redatto dall'Ing. Natale Puglisi depositato al comune di Pergola in data 15.07.2004 prot.n.7290.

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 PERGOLA VIA CINISCO SNC, FRAZIONE PANTANA

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a PERGOLA Via Cinisco snc, frazione Pantana , della superficie commerciale di **1.576,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lotto di terreno edificabile posto nell'abitato della frazione Pantana del comune di Pergola con accesso diretto da Via Cinisco.

L'abitato di Pantana dista circa 3 km dal centro comunale ed è posta nelle adiacenze della Strada Provinciale 10 "Bellisio", arteria stradale che collega Pergola con Sassoferrato.

Il lotto edificabile risulta essere pianeggiante con accesso da Via Cinisco.

Secondo lo strumento urbanistico del comune di Pergola il lotto di terreno risulta essere edificabile residenziale (zona "B1" residenziali di completamento edificate e da edificare), oggetto di piano attuativo di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata con atto del segretariato comunale di Pergola in data 28.06.1977 registrato a Fano in data 08.08.1977 al n.2246.

Successivamente sono state effettuate delle varianti al piano attuativo convenzionato, e precisamente:

1^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.16 del 15.01.1979

2^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.314 del 29.12.1979

3^ Variante --> Delibera del Consiglio Comunale n.128 del 18.04.1980

4^ Variante --> Convenzione atto notaio Alessandro Cecchetelli del 14.06.1997 rep.49886/6558

5^ Variante --> Convenzione atto notaio Annunziata Morico del 16.10.2003 rep.19306 - del 24.10.2003 rep.19348 - del 25.11.2003 rep.19636 registrata a Fano il 11.12.2003 n.2270 serie 2.

Collaudo lottizzazione redatto dall'Ing. Natale Puglisi depositato al comune di Pergola in data 15.07.2004 prot.n.7290.

Dalle visure catastali la superficie del terreno oggetto di perizia è di 1.576 mq.

Secondo il piano attuativo le particelle di terreno del presente lotto sono identificate ai n.44bis – 49 – 50, i quali fanno parte di un unico comparto edificabile avente i seguenti indici:

- Superficie prevista dal piano di lottizzazione: 2.408 mq
- Volume massimo previsto dal piano di lottizzazione: 13.354 mc

Le particelle di terreno oggetto di esecuzione immobiliare, che fanno parte del comparto edificabile di cui sopra esposto, hanno una superficie catastale di 1.576 mq, mentre la superficie restante di 832 mq sono particelle intestate ad altra proprietà e non sono oggetto della presente perizia.

Pertanto al fine di valutare il potenziale edificatorio delle particelle oggetto di perizia, si è provveduto a calcolare l'indice di fabbricabilità del comparto e poi moltiplicarlo per la superficie catastale delle particelle.

$I_f = V_{max} / \text{Sup.Terreno} \rightarrow 13.354 \text{ mc} / 2.408 \text{ mq} = 5,5457 \text{ mc/mq}$

Volume max terreni oggetto di perizia

$V_{max} = \text{Sup.Terreno} * I_f \rightarrow 1.576 \text{ mq} * 5,5457 \text{ mc/mq} = 8.740,02 \text{ mc}$

S.U.L. potenziale: 2.913,37 mq (8.740 mc / 3 ml)

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 lavori generali di costruzione di edifici (codice ATECO 41.2).

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 545 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 405, reddito agrario 1,36 € reddito dominicale 1,46 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 553, particella 547, particella 554, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 547 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 252, reddito agrario 0,85 € reddito dominicale 0,91 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)

Coerenze: Particella 554, particella 548, salvo altri e più precisi confini.

- foglio 96 particella 535 (catasto terreni), qualita/classe Incoltivato produttivo U, superficie 67, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 03/07/2007 protocollo n. PS0260900 in atti dal 11/09/2007 VARIAZIONE QUALITA`-FABB. RURALE NON PIU` ESISTENTE (n. 61591.1/2007)
Coerenze: Particella 534, particella 548, particella 549, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 542 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 17, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,06 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 553, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 534 (catasto terreni), qualita/classe Incoltivato produttivo U, superficie 89, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € piano: Terra , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 03/07/2007 protocollo n. PS0260900 in atti dal 11/09/2007 VARIAZIONE QUALITA`-FABB. RURALE NON PIU` ESISTENTE (n. 61591.1/2007)
Coerenze: Particella 535, particella 416, particella 555, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 421 (catasto terreni), qualita/classe Area Rurale, superficie 30, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/01/1983 protocollo n. 11781 in atti dal 28/01/2002 (n. 45801.2/1983)
Coerenze: Particella 416, particella 555, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 416 (catasto terreni), qualita/classe Area Rurale , superficie 33, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/01/1983 protocollo n. 11781 in atti dal 28/01/2002 (n. 45801.1/1983)
Coerenze: Particella 421, particella 534, particella 561, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 548 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 252, reddito agrario 0,85 € reddito dominicale 0,91 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 547, particella 535, particella 549, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 549 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 6, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,02 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 534, particella 561, particella 564, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 553 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 180, reddito agrario 0,60 € reddito dominicale 0,65 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 554,particella 542, particella 547, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 554 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 132, reddito agrario 0,44 € reddito dominicale 0,48 € piano: Terra , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 547, particella 553, particella 5452, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 555 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 26, reddito agrario 900,00 € reddito dominicale 0,09 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 354, particella 421, particella 416, salvo altri e più precisi confini.

- foglio 96 particella 561 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 95, reddito agrario 0,32 € reddito dominicale 0,34 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 564, particella 549, particella 534, salvo altri e più precisi confini.
- foglio 96 particella 564 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 3, superficie 2, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € piano: Terra , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 35648 in atti dal 22/04/2003 (n. 2373.1/2003)
Coerenze: Particella 561, particella 549, particella 548, salvo altri e più precisi confini.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pergola, Sassoferrato). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Pergola, Museo dei Bronzi Dorati di Cartoceto di Pergola, Museo della miniera di zolfo di Cabernardi, Monastero di Fonte Avellana, Monte Catria, Castello di Frontone..



COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 39 km - A14 casello di Marotta-Mondolfo

ferrovia distante circa 40 km - stazione di Marotta-Mondolfo

aeroporto distante circa 65 km - Aereoporto Sanzio di Ancona

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 Edificabile - Lotti 44Bis - 49 - 50	1.576,00	x	100 %	=	1.576,00
Totale:	1.576,00				1.576,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA PER TRASFORMAZIONE

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

Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, 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;

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

dove:

- Costo di Costruzione (K_c);
- Contributo di costruzione (C_c) = 3% di K_c ;
- Spese tecniche (S_t) = 5% di K_c ;
- Interessi passivi (O_f) = 4% di ($K_c + C_c + S_t$);
- Profitto del promotore (P) = 10% di V_{mp} .

Potenzialità edificatoria del terreno oggetto di stima:

Secondo il piano attuativo le particelle di terreno del presente lotto sono identificate ai n.44bis – 49 – 50, i quali fanno parte di un unico comparto edificabile avente i seguenti indici:

- Superficie prevista dal piano di lottizzazione: 2.408 mq
- Volume massimo previsto dal piano di lottizzazione: 13.354 mc

Le particelle di terreno oggetto di esecuzione immobiliare, che fanno parte del comparto edificabile di cui sopra esposto, hanno una superficie catastale di 1.576 mq, mentre la superficie restante di 832 mq sono particelle intestate ad altra proprietà e non sono oggetto della presente perizia.

Pertanto al fine di valutare il potenziale edificatorio delle particelle oggetto di perizia, si è provveduto a calcolare l'indice di fabbricabilità del comparto e poi moltiplicarlo per la superficie catastale delle particelle.

$$I_f = V_{max} / \text{Sup.Terreno} \rightarrow 13.354 \text{ mc} / 2.408 \text{ mq} = 5,5457 \text{ mc/mq}$$

Volume max terreni oggetto di perizia

$$V_{max} = \text{Sup.Terreno} * I_f \rightarrow 1.576 \text{ mq} * 5,5457 \text{ mc/mq} = 8.740,02 \text{ mc}$$

S.U.L. potenziale: 2.913,37 mq (8.740 mc / 3 ml)

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 Pergola il valore medio di vendita di un nuovo immobile residenziale (appartamento) è pari a circa € 1.450,00 al mq.

$$V_{mp} = 2.913 \text{ mq} * € 1.450,00/\text{mq} = € 4.223.850,00$$

Costi di trasformazione (Ktr)

a. Costo di costruzione (Kc)

Si stima un costo di costruzione di un complesso residenziale pari ad € 1.100,00 al mq.

$$Kc = 2.913 \text{ mq} * € 1.100,00/\text{mq} = € 3.204.300,00$$

b. Contributo di costruzione (Cc)

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

$$Cc = € 3.204.300,00 * 3\% = € 96.129,00$$

c. Spese Tecniche (St)

Le spese tecniche sono stimate al 5% del costo di costruzione

$$St = € 3.204.300,00 * 5\% = € 160.215,00$$

d. Interessi passivi (Of)

Gli interessi passivi sono stimati nel 4%

$$Of = (€ 3.204.300,00 + € 96.129,00 + € 160.215,00) * 4\% = € 138.425,76$$

e. Profitto del promotore (P)

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

$$P = € 4.223.850,00 * 10\% = € 422.385,00$$

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

$$Ktr = (€ 3.204.300,00 + € 96.129,00 + € 160.215,00 + € 138.425,76 + € 422.385,00) = € 4.021.454,76$$

$$Ktr = € 4.021.000,00 \text{ (arrotondato)}$$

Valore dell'area edificabile (Vtr)

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

$qn = (1+r)^3$ - si ipotizza di scontare all'attualità il valore ottenuto per un numero di 3 anni (necessari a completare l'opera edilizia)

pertanto

$$Vtr = (€ 4.223.850,00 - € 4.021.000,00)/(1+0,05)^3 = € 202.850/1,157625 = € 175.229,46$$

$$Vtr = € 175.229,46$$

In conclusione si stima in € 175.000,00 il più probabile valore commerciale del terreno oggetto di perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **175.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 175.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 175.000,00**

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, soprattutto nei comuni più grandi posizionati lungo la costa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pergola, agenzie: Agenzia Immobiliare Terra Dorata di Pergola; Eurocasa di Maestrini Manuele & C. S.n.c. di Fano; Casa Mania di Ragni Paola di Pergola

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.576,00	0,00	175.000,00	175.000,00
				175.000,00 €	175.000,00 €

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: € 175.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 17.500,00**

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: **€ 157.500,00**

data 12/01/2021

il tecnico incaricato
Geom. Andrea TORREGIANI