



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 65/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS2020

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. PINI LORENZO

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Giancarlo Amadei**

CF:MDAGCR65C07G479F

con studio in PESARO (PU) V. MAMELI 44 SCALA B INT.305

telefono: 072126298

fax: 072126298

email: amadeig@libero.it

PEC: giancarlo.amadei@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2023

# LOTTO 1

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

**A** **terreno residenziale** a COLLI AL METAURO Via degli Abeti angolo Via dei Mandorli, frazione TAVERNELLE per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di lotto di terreno edificabile ricadente in zona C.1 - Residenziale di espansione pubblica con piano attuativo vigente. Secondo quanto indicato nel Piano di Lottizzazione vigente, il mappale 519 in esame costituisce il " LOTTO A", ovvero un'area di nuova edificazione per edilizia economica popolare. Superficie catastale 1.173,00 mq.

Il lotto ha forma rettangolare ( circa m. 21 x 55 ) e presenta una quota interna inferiore a quella delle adiacenti strade e proprietà limitrofe (vedasi fotografie); è presente un cancello da cantiere quale ingresso da via degli Abeti attraverso il quale, a mezzo di rampa carrabile allo stato grezzo, si raggiunge l'interno del lotto; inoltre l'area, completamente recintata, si presenta come abbandonata con presenza di abbondante vegetazione spontanea e qualche attrezzatura da cantiere (ponteggi, baracche, contenitori, ecc... ).

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 519 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO classe 2°, superficie 1173, reddito agrario 4,24 € reddito dominicale 5,76 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Via degli Abeti, Via dei Mandorli, Fg. 20 particella 516, salvo altri.

Presenta una forma Rettangolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: incoltoIl terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 88.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 88.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/08/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di lotto di terreno edificabile residenziale per edilizia economica popolare; sull'area si è rilevata la presenza di abbondante vegetazione spontanea ed alcune attrezzature varie da cantiere. Il Lotto è identificato come "LOTTO A" nel Piano di Lottizzazione del Comune di Colli al Metauro. La superficie catastale è di 1.173,00 mq.

## **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, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato .

Importo ipoteca: 3.600.000,00 €

Importo capitale: 1.800.000,00 €

Durata ipoteca: 17 anni 6 mesi.

ISCRIZIONE N. 7253/1720 del 13/05/2008 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato del 07.05.2008.

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

sentenza di fallimento, trascritta il 14/10/2005 ai nn. 16515/8287, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TRIBUNALE DI PESARO.

TRASCRIZIONE NN. 16515/8287 del 14/10/2005 - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 19/12/2003 Numero di repertorio 43/2003 emessa da Tribunale di Pesaro

pignoramento, trascritta il 17/05/2023 ai nn. 5848/4225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pubblico Ufficiale Giudiziario TRIBUNALE DI PESARO .

TRASCRIZIONE NN. 5848/4225 del 17/05/2023 - Verbale di Pignoramento del 21/04/2023 Numero di rep. 616.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 1.000,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento immobili - TRIBUNALE DI PESARO (dal 24/10/2007), trascritto il 23/11/2007 a Pesaro ai nn. 19378/10125

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 11/07/2002 fino al 23/10/2007), con atto stipulato il 11/07/2002 a firma di Notaio DARIO NARDI di Pesaro, trascritto il 31/07/2002 a Pesaro ai nn. 8834/5437.

IN PARI DATA - 11.07.2002 - ai nn. 8833/5436 è stata trascritta la CONVENZIONE EDILIZIA dell'11/07/2002 numero di rep. 23328 - Notaio Dario NARDI di Pesaro. In data 12/05/2008 ai nn. 7199/3949, atto del 18/04/2008 numero di rep. 105215/27785 - notaio DE Martino Alberto Fano (PU), Viene trascritta la MODIFICA DELLA CONVENZIONE EDILIZIA di cui sopra.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

DELIBERA CONSILIARE N. **DELIBERA CONSILIARE N. 27 del 10.06.1996** e successive varianti, per lavori di Zona PEEP di Tavernelle.

L'area oggetto della presente relazione risulta inclusa nell'ambito dell'area regolamentata da strumento urbanistico attuativo della zona PEEP in località Tavernelle, inizialmente approvato con Decreto Provveditorato Regionale Opere Pubbliche - Sezione Urbanistica Regionale - PS 62/PZ/167.3 emesso in data 14.10.1970. Successivamente vi sono state le varianti approvate con delibera consiliare n. 27 del 10.06.1996 e delibera consiliare n. 11 del 30.04.2012. Sulla base del Piano Partricolareggiato Vigente risulta che l'area distinta in catasto al fg. 20 sez. B- mappale 519 - costituente il "LOTTO A", secondo quanto indicato nel Piano di Lottizzazione Vigente, è classificata area di nuova edificazione per l'edilizia economica popolare. Sulla base della delibera consiliare n. 54 del 26.09.2000 , sul LOTTO A l'edificazione dovrà essere attuata con tipologia a schiera o in linea composti da appartamenti ad un piano con scala indipendente o in comune che serve massimo due unità abitative. Tali unità saranno composte da un piano seminterrato, un piano terra e un piano primo per una altezza massima fuori terra di mt. 7,50 misurati come da regolamento edilizio.

DELIBERA CONSILIARE N. **DELIBERA CONSILIARE N.11 del 30.04.2012** e successive varianti, per lavori di PEEP di Tavernelle.

L'area oggetto della presente relazione risulta inclusa nell'ambito dell'area regolamentata da strumento urbanistico attuativo della zona PEEP in località Tavernelle, inizialmente approvato con Decreto Provveditorato Regionale Opere Pubbliche - Sezione Urbanistica Regionale - PS 62/PZ/167.3 emesso in data 14.10.1970. Successivamente vi sono state le varianti approvate con delibera consiliare n. 27 del 10.06.1996 e delibera consiliare n. 11 del 30.04.2012. Sulla base del Piano Partricolareggiato Vigente risulta che l'area distinta in catasto al fg. 20 sez. B- mappale 519 - costituente il "LOTTO A", secondo quanto indicato nel Piano di Lottizzazione Vigente, è classificata area di nuova edificazione per l'edilizia economica popolare. Sulla base della delibera consiliare n. 54 del 26.09.2000 , sul LOTTO A l'edificazione dovrà essere attuata con tipologia a schiera o in linea composti da appartamenti ad un piano con scala indipendente o in comune che serve massimo due unità abitative. Tali unità saranno composte da un piano seminterrato, un piano terra e un piano primo per una altezza massima fuori terra di mt. 7,50 misurati come da regolamento edilizio.

DELIBERA CONSILIARE N. **DELIBERA CONSILIARE N.54 del 26.09.2000** e successive varianti, per lavori di PEEP di Tavernelle individuazione tipologie costruttive e aree da cedere in proprietà.

L'area oggetto della presente relazione risulta inclusa nell'ambito dell'area regolamentata da strumento urbanistico attuativo della zona PEEP in località Tavernelle, inizialmente approvato con Decreto Provveditorato Regionale Opere Pubbliche - Sezione Urbanistica Regionale - PS 62/PZ/167.3 emesso in data 14.10.1970. Successivamente vi sono state le varianti approvate con delibera consiliare n. 27 del 10.06.1996 e delibera consiliare n. 11 del 30.04.2012. Sulla base del Piano Partricolareggiato Vigente risulta che l'area distinta in catasto al fg. 20 sez. B- mappale 519 - costituente il "LOTTO A", secondo quanto indicato nel Piano di Lottizzazione Vigente, è classificata

area di nuova edificazione per l'edilizia economica popolare. Sulla base della delibera consiliare n. 54 del 26.09.2000 , sul LOTTO A l'edificazione dovrà essere attuata con tipologia a schiera o in linea composti da appartamenti ad un piano con scala indipendente o in comune che serve massimo due unità abitative. Tali unità saranno composte da un piano seminterrato, un piano terra e un piano primo per una altezza massima fuori terra di mt. 7,50 misurati come da regolamento edilizio.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibere consiliari N. 27 del 10.06.1996 - N. 54 del 26.09.2000 - N. 11 del 30.04.2012, l'immobile ricade in zona C.1 - Zona residenziale di espansione pubblica con piano attuativo vigente - Area di nuova edificazione per edilizia economica popolare. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le Norme Tecniche di Attuazione fornite allo scrivente dal Comune di Colli Al Metauro indicano un indice di fabbricabilità di 2,40 mc/mq. . Da C.D.U rilasciato dal Comune di Colli al Metauro si rileva che, sulla base di quanto approvato con delibera consiliare n.54 del 26.09.2000 , avente ad oggetto " P.E.E.P di Tavernelle individuazione tipologie costruttive e aree da cedere in proprietà" l'Amministrazione Comunale ha disposto che nel lotto "A" in esame l'edificazione dovrà essere attuata con tipologia a schiera o in linea, composti da appartamenti ad un piano con scala indipendente in comune che serve massimo due unità abitative. Tali unità saranno composte da un piano seminterrato un piano terra e un piano primo per una altezza massima fuori terra di m. 7,50 misurati come da regolamento edilizio.

## **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 COLLI AL METAURO VIA DEGLI ABETI ANGOLO VIA DEI MANDORLI,  
FRAZIONE TAVERNELLE

### **TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a COLLI AL METAURO Via degli Abeti angolo Via dei Mandorli, frazione TAVERNELLE per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di lotto di terreno edificabile ricadente in zona C.1 - Residenziale di espansione pubblica con piano attuativo vigente. Secondo quanto indicato nel Piano di Lottizzazione vigente, il mappale 519 in esame costituisce il " LOTTO A", ovvero un'area di nuova edificazione per edilizia economica popolare. Superficie catastale 1.173,00 mq.

Il lotto ha forma rettangolare ( circa m. 21 x 55 ) e presenta una quota interna inferiore a quella delle adiacenti strade e proprietà limitrofe (vedasi fotografie); è presente un cancello da cantiere quale ingresso da via degli Abeti attraverso il quale, a mezzo di rampa carrabile allo stato grezzo, si raggiunge l'interno del lotto; inoltre l'area, completamente recintata, si presenta come abbandonata con presenza di abbondante vegetazione spontanea e qualche attrezzatura da cantiere (ponteggi, baracche, contenitori, ecc... ).

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 519 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO classe 2°, superficie 1173, reddito agrario 4,24 € reddito dominicale 5,76 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Via degli Abeti, Via dei Mandorli, Fg. 20 particella 516, salvo altri.

Presenta una forma Rettangolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: incoltoIl terreno



Vista della zona ingresso con rampa del LOTTO "A" (nel Piano di Lottizzazione)



Vista generale del LOTTO "A" - nel Piano di Lottizzazione

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



VISTA GENERALE DEL LOTTO "A" - dalla zona dell'ingresso al lotto.



VISTA GENERALE DEL LOTTO "A" - dalla via dei Mandorli

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di lotto di terreno edificabile ricadente in zona C.1 - Residenziale di espansione pubblica con piano attuativo vigente. Secondo quanto indicato nel Piano di Lottizzazione vigente, il mappale 519

in esame costituisce il " LOTTO A", ovvero un'area di nuova edificazione per edilizia economica popolare . Superficie catastale 1.173,00 mq.

Il lotto ha forma rettangolare ( circa m. 21 x 55 ) e presenta una quota interna inferiore a quella delle adiacenti strade e proprietà limitrofe (vedasi fotografie); è presente un cancello da cantiere quale ingresso da via degli Abeti attraverso il quale, a mezzo di rampa carrabile allo stato grezzo, si raggiunge l'interno del lotto; inoltre l'area, completamente recintata, si presenta come abbandonata con presenza di abbondante vegetazione spontanea e qualche attrezzatura da cantiere (ponteggi, baracche, contenitori, ecc... ).

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/08/2023

Fonte di informazione: internet

Descrizione: lotto di terreno edificabile

Indirizzo: Via Caduti della Libertà - Calcinelli - Colli al Metauro ( Fg. 8 - mappali 1229 - 1331)

Superfici principali e secondarie: 1355

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.180,00 pari a 65,08 Euro/mq

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Sotto il profilo estimativo vanno preliminarmente fatte alcune considerazioni : il valore delle aree fabbricabili ed il valore dei fabbricati si condizionano reciprocamente.

Se qualche fattore produce una variazione del prezzo delle aree edificabili, anche il valore dei fabbricati ne risente nello stesso senso. Parimenti, variazioni di prezzo dei fabbricati comportano analoghe variazioni di prezzo delle aree edificabili.



In altri termini si può affermare che i valori delle aree fabbricabili ed il valore dei fabbricati sono mutuamente dipendenti.

Tuttavia, è altresì vero che non è propriamente corretto presupporre una linearità perfetta tra mercato delle aree e mercato degli immobili, in quanto tale linearità è valida solo idealmente giacché i due mercati – ancorchè strettamente correlati – hanno una dipendenza lineare solo relativamente al parametro quantitativo dell'edificabilità, peraltro indubbiamente il parametro più importante.

Nel contesto della presente stima è importante correlare la contrazione delle nuove costruzioni negli ultimi anni, ed in particolare all'attualità che vede il rialzo del costo del denaro che di fatto ha reso l'accesso al credito bancario molto diffoltoso, che ha comportato una ancor più maggiore contrazione del valore delle aree edificabili. Maggiori rischi operativi, connessi ad una progressiva contrazione del sistema commerciale e impresa hanno comportato, nel periodo considerato, una progressiva e significativa diminuzione della domanda di nuove costruzioni.

In questo scenario, visto anche l'incerto quadro congiunturale verificatosi che ha connotato il contesto economico e finanziario, con particolare riferimento anche alle problematiche che hanno colpito il sistema credito rivolto allo sviluppo di nuove iniziative immobiliari, le aree edificabili hanno subito una forte flessione, maggiore degli edifici.

E' bene sottolineare che il valore delle aree edificatorie non è connesso solo ed esclusivamente alla relativa situazione giuridica-urbanistica (edificabilità certa e legale), bensì principalmente alla situazione economica del mercato.

L'edificazione procederà sempre ed esclusivamente in relazione alle possibilità di sbocco e di collocamento sul mercato del prodotto edilizio realizzabile sull'area oggetto di valutazione.

In sostanza, laddove non vi siano le giuste condizioni di convenienza, l'area, pur se edificabile dagli strumenti urbanistici, resta, in concreto, *“economicamente inedificabile”* e quindi il suo valore si abbassa notevolmente.

Si vuole evidenziare che, allorchè i prezzi di mercato del prodotto edilizio immobiliare subiscono una riduzione per effetto della crisi settoriale, o delle più generali condizioni dell'economia, il valore delle aree fabbricabili subisce un decremento percentuale assai più elevato di quello specifico del prodotto edilizio.

Pertanto si può concludere che – in linea di massima – il decremento dei ricavi del prodotto edilizio finito viene “scaricato” quasi interamente sul valore dell'area, essendo di fatto incomprimibili tutte le voci di costo tecnico-economico di costruzione di un edificio ad eccezione del profitto imprenditoriale e, appunto, del valore dell'area.

Ciò posto, il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa. Il prezzo unitario è stato desunto da indagini di mercato svolte accedendo alle fonti della rete internet (offerte di mercato di beni simili) e da specifiche analisi condotte con accessi a fonti operanti nel settore immobiliare (professionisti ed agenzie).

Valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto in esame, nonché la sua appetibilità sul mercato immobiliare reale, sulla base delle conoscenze professionali dello scrivente e a seguito dei risultati emersi dall'indagine di mercato condotta anche sul posto, viene adottato il criterio di stima con procedimento diretto con metodo “sintetico comparativo” con beni simili.

Il più probabile valore di mercato del terreno in oggetto è tuttavia influenzato positivamente dalla caratteristica posizionale del bene stesso, che, posto nelle adiacenze di aree edificate, urbanizzate ed alle strade pubbliche, acquista un maggiore e potenziale interesse sul mercato, nonostante sia destinato ad edilizia convenzionata

Per tali motivi, la ricerca di un valore di mercato adeguato alla realtà economica attuale, porta lo scrivente a ritenere congruo un valore unitario di 75,00 €/mq.

Nella valutazione unitaria di cui sopra si sono altresì tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona in cui il terreno si trova inserito, nonché la sua ubicazione, le caratteristiche atte all'edificazione prevalenti.

Si procede quindi alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità del terreno in esame.



Sulla base dei dati raccolti e delle considerazioni sopra esposte, si valuta:

**Valore di stima del LOTTO "A":** 1.173,00 mq X 75,00 €/mq = 87.975,00 €

Ed in arrotondamento ..... **88.000,00 €**

(euro ottantottomila/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **88.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 88.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 88.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per valutazione del lotto in oggetto è fondato sulla base della stima sintetica comparativa, che tiene conto della consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile; l'individuazione del prezzo di mercato è stata rapportata a beni simili della zona, già nota allo scrivente ma ulteriormente indagata presso operatori del settore immobiliare e professionisti tecnici della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di Colli al Metauro, agenzie: Zona FANO e località limitrofe, ed inoltre: Professionisti immobiliari della zona

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	0,00	0,00	88.000,00	88.000,00
				<b>88.000,00 €</b>	<b>88.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 88.000,00

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

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 88.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2023

## LOTTO 2

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

**A** **terreno residenziale** a COLLI AL METAURO Via degli Abeti , frazione TAVERNELLE per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di lotto di terreno edificabile ricadente in zona C.1 - Residenziale di espansione pubblica con piano attuativo vigente. Secondo quanto indicato nel Piano di Lottizzazione vigente, il lotto in esame è costituito dai mappali 515 e 522 ed è denominato nel Piano di Lottizzazione vigente come " LOTTO C", ovvero un'area della superficie di 524 mq. di nuova edificazione per edilizia economica popolare.

Il lotto ha forma rettangolare ( circa m. 18 x 30 ) con un angolo ad incavo rotondo (vedasi planimetria catastale); L'accesso avviene da una piazzetta antistante posizionata lungo via degli Abeti; l'area, completamente recintata ma priva di un sistema di accesso che ne impedisca l'ingresso a chiunque, si presenta come abbandonata con presenza di abbondante vegetazione spontanea e qualche attrezzatura da cantiere (ponteggi, baracche, contenitori, ecc... ).

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 515 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Semin. Arbor. cl. 2°, superficie 146, reddito agrario 0,53 € reddito dominicale 0,72 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Via degli Abeti, piazzetta e camminamento (fg.20 particella 516), altra porzione dello stesso lotto C (fg.20 particella 522), salvo altri.

La presente particella 515 costituisce porzione di superficie dell'intero lotto C del P.d. Lottizzazione (di complessivi mq. 524).

- foglio 20 particella 522 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 378, reddito agrario 0,00 € reddito dominicale 0,00 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Via degli Abeti, altra porzione del lotto "C" (fg.20 - particella 515), camminamento (fg. 20 particella 523, fg. 20 particella 521).

Presenta una forma rettangolare con angolo smussato ad arco, un'orografia semipianeggiante, leggermente declive , le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: incoltoIl terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 41.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 41.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/08/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di lotto di terreno edificabile per edilizia economica popolare; sull'area si è rilevata la presenza di abbondante vegetazione spontanea ed alcune attrezzature varie da cantiere. IL Lotto è identificato come "LOTTO C" nel Piano di Lottizzazione. La superficie catastale è di 524,00 mq.

### 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, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.600.000,00 €

Importo capitale: 1.800.000,00 €

Durata ipoteca: 17 anni 6 mesi.

ISCRIZIONE N. 7253/1720 del 13/05/2008 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato del 07.05.2008.

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

sentenza di fallimento, trascritta il 14/10/2005 ai nn. 16515/8287, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TRIBUNALE DI PESARO.

TRASCRIZIONE NN. 16515/8287 del 14/10/2005 - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 19/12/2003 Numero di repertorio 43/2003 emessa da Tribunale di Pesaro

pignoramento, trascritta il 17/05/2023 ai nn. 5848/4225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pubblico Ufficiale Giudiziario TRIBUNALE DI PESARO.

TRASCRIZIONE NN. 5848/4225 del 17/05/2023 - Verbale di Pignoramento del 21/04/2023 Numero di rep. 616.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 500,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Decreto di Trasferimento Immobili - TRIBUNALE DI PESARO (dal 24/10/2007), trascritto il 23/11/2007 a Pesaro ai nn. 19378/10125

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/07/2002 fino al 23/10/2007), con atto stipulato il 11/07/2002 a firma di Notaio NARDI DARIO di PESARO, trascritto il 31/07/2002 a Pesaro ai nn. 8834/5437.  
IN PARI DATA - 11.07.2002 - ai nn. 8833/5436 è stata trascritta la CONVENZIONE EDILIZIA dell'11/07/2002 numero di rep. 23328 - Notaio Dario NARDI di Pesaro. In data 12/05/2008 ai nn. 7199/3949, atto del 18/04/2008 numero di rep. 105215/27785 - notaio DE Martino Alberto Fano (PU), Viene trascritta la MODIFICA DELLA CONVENZIONE EDILIZIA di cui sopra.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

DELIBERA CONSILIARE N. **DELIBERA CONSILIARE N. 27 del 10.06.1996** e successive varianti, per lavori di ZONA PEEP di Tavernelle.

L'area oggetto della presente relazione risulta inclusa nell'ambito dell'area regolamentata da strumento urbanistico attuativo della zona PEEP in località Tavernelle, inizialmente approvato con Decreto Provveditorato Regionale Opere Pubbliche - Sezione Urbanistica Regionale - PS 62/PZ/167.3 emesso in data 14.10.1970. Successivamente vi sono state le varianti approvate con delibera consiliare n. 27 del 10.06.1996 e delibera consiliare n. 11 del 30.04.2012. Sulla base del Piano Partricolareggiato Vigente risulta che l'area distinta in catasto al fg. 20 sez. B- mappale 515 e 522 - costituente il "LOTTO C", secondo quanto indicato nel Piano di Lottizzazione Vigente, è classificata area di nuova edificazione per l'edilizia economica popolare. Sulla base della delibera consiliare n. 54 del 26.09.2000, sul LOTTO C è prevista una tipologia in linea o a schiera. Nel caso di tipologia in linea le unità abitative non potranno essere superiori a cinque privilegiando la soluzione con ingressi indipendenti per ciascuna unità abitativa o con scala in comune che serve massimo due unità abitative anche queste saranno costituite da un piano interrato o seminterrato, un piano terra, un piano primo e un sottotetto. L'altezza fuori terra per i fabbricati sarà di mt. 8,50 come da norme tecniche del P.R.G. relative alle zona residenziali di completamento.

Delibera Consiliare N. **DELIBERA CONSILIARE N.11 del 30.04.2012** e successive varianti, per lavori di ZONA PEEP di Tavernelle.

L'area oggetto della presente relazione risulta inclusa nell'ambito dell'area regolamentata da strumento urbanistico attuativo della zona PEEP in località Tavernelle, inizialmente approvato con Decreto Provveditorato Regionale Opere Pubbliche - Sezione Urbanistica Regionale - PS 62/PZ/167.3 emesso in data 14.10.1970. Successivamente vi sono state le varianti approvate con delibera consiliare n. 27 del 10.06.1996 e delibera consiliare n. 11 del 30.04.2012. Sulla base del Piano Partricolareggiato Vigente risulta che l'area distinta in catasto al fg. 20 sez. B- mappale 515 e 522 - costituente il "LOTTO C", secondo quanto indicato nel Piano di Lottizzazione Vigente, è classificata area di nuova edificazione per l'edilizia economica popolare. Sulla base della delibera consiliare n. 54 del 26.09.2000, sul LOTTO C è prevista una tipologia in linea o a schiera. Nel caso di tipologia in linea le unità abitative non potranno essere superiori a cinque privilegiando la soluzione con ingressi indipendenti per ciascuna unità abitativa o con scala in comune che serve massimo due unità abitative anche queste saranno costituite da un piano interrato o seminterrato, un piano terra, un piano primo e un sottotetto. L'altezza fuori terra per i fabbricati sarà di mt. 8,50 come da norme

tecniche del P.R.G. relative alle zona residenziali di completamento.

Delibera consiliare N. **DELIBERA CONSILIARE N.54 del 26.09.2000** e successive varianti, per lavori di P.E.E.P. di Tavernelle Individuazione tipologie costruttive e aree da cedere in proprietà.

L'area oggetto della presente relazione risulta inclusa nell'ambito dell'area regolamentata da strumento urbanistico attuativo della zona PEEP in località Tavernelle, inizialmente approvato con Decreto Provveditorato Regionale Opere Pubbliche - Sezione Urbanistica Regionale - PS 62/PZ/167.3 emesso in data 14.10.1970. Successivamente vi sono state le varianti approvate con delibera consiliare n. 27 del 10.06.1996 e delibera consiliare n. 11 del 30.04.2012. Sulla base del Piano Particolareggiato Vigente risulta che l'area distinta in catasto al fg. 20 sez. B- mappale 515 e 522 - costituente il "LOTTO C", secondo quanto indicato nel Piano di Lottizzazione Vigente, è classificata area di nuova edificazione per l'edilizia economica popolare. Sulla base della delibera consiliare n. 54 del 26.09.2000 , sul LOTTO C è prevista una tipologia in linea o a schiera. Nel caso di tipologia in linea le unità abitative non potranno essere superiori a cinque privilegiando la soluzione con ingressi indipendenti per ciascuna unità abitativa o con scala in comune che serve massimo due unità abitative anche queste saranno costituite da un piano interrato o seminterrato, un piano terra, un piano primo e un sottotetto. L'altezza fuori terra per i fabbricati sarà di mt. 8,50 come da norme tecniche del P.R.G. relative alle zona residenziali di completamento.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibere consiliari N. 27 del 10.06.1996 - N. 54 del 26.09.2000 - N. 11 del 30.04.2012, l'immobile ricade in zona C.1 - Zona residenziale di espansione pubblica con piano attuativo vigente - Area di nuova edificazione per edilizia economica popolare. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le Norme Tecniche di Attuazione fornite allo scrivente dal Comune di Colli Al Metauro indicano un indice di fabbricabilità di 2,40 mc/mq. . Da C.D.U rilasciato dal Comune di Colli al Metauro si rileva che, sulla base di quanto approvato con delibera consiliare n.54 del 26.09.2000 , avente ad oggetto " P.E.E.P di Tavernelle individuazione tipologie costruttive e aree da cedere in proprietà" l'Amministrazione Comunale ha disposto che nel lotto "C" in esame è prevista una tipologia essere attuata con tipologia a schiera o in linea, privilegiando la soluzione con ingressi indipendenti per ciascuna unità abitativa o con scala in comune che serve massimo due unità abitative anche queste saranno costituite da un piano interrato o seminterrato - un piano terra un piano primo e un sottotetto. L'altezza fuori terra per i fabbricati sarà di metri 8,50 come da norme tecniche del P.R.G. relative alle zone residenziali di completamento.

## **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 COLLI AL METAURO VIA DEGLI ABETI , FRAZIONE TAVERNELLE

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a COLLI AL METAURO Via degli Abeti , frazione TAVERNELLE per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di lotto di terreno edificabile ricadente in zona C.1 - Residenziale di espansione pubblica con piano attuativo vigente. Secondo quanto indicato nel Piano di Lottizzazione vigente, il lotto in esame è costituito dai mappali 515 e 522 ed è denominato nel Piano di Lottizzazione vigente come " LOTTO C", ovvero un'area della superficie di 524 mq. di nuova edificazione per edilizia economica popolare.

Il lotto ha forma rettangolare ( circa m. 18 x 30 ) con un angolo ad incavo rotondo (vedasi planimetria catastale); L'accesso avviene da una piazzetta antistante posizionata lungo via degli Abeti; l'area, completamente recintata ma priva di un sistema di accesso che ne impedisca l'ingresso a chiunque, si presenta come abbandonata con presenza di abbondante vegetazione spontanea e qualche attrezzatura da cantiere (ponteggi, baracche, contenitori, ecc... ).

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 515 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Semin. Arbor. cl. 2°, superficie 146, reddito agrario 0,53 € reddito dominicale 0,72 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Via degli Abeti, piazzetta e camminamento (fg.20 particella 516), altra porzione dello stesso lotto C (fg.20 particella 522), salvo altri.

La presente particella 515 costituisce porzione di superficie dell'intero lotto C del P.d. Lottizzazione (di complessivi mq. 524).

- foglio 20 particella 522 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 378, reddito agrario 0,00 € reddito dominicale 0,00 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Via degli Abeti, altra porzione del lotto "C" (fg.20 - particella 515), camminamento (fg. 20 particella 523, fg. 20 particella 521).

Presenta una forma rettangolare con angolo smussato ad arco, un'orografia semipianeggiante, leggermente declive , le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: incoltoIl terreno



VISTA DEL LOTTO "C" - zona dell'ingresso dalla piazzetta Vista LOTTO "C" ( come indicato nel Piano di Lottizzazione)

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





VISTA DEL LOTTO "C" dalla zona dell'ingresso



VISTA DEL LOTTO "C" - dalla parte opposta all'ingresso.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di lotto di terreno edificabile ricadente in zona C.1 - Residenziale di espansione pubblica con piano attuativo vigente. Secondo quanto indicato nel Piano di Lottizzazione vigente, il lotto in esame è costituito dai mappali 515 e 522 ed è denominato nel Piano di Lottizzazione vigente come " LOTTO C", ovvero un'area della superficie di 524 mq. di nuova edificazione per edilizia economica popolare.

Il lotto ha forma rettangolare ( circa m. 18 x 30 ) con un angolo ad incavo rotondo (vedasi planimetria catastale); L'accesso avviene da una piazzetta antistante posizionata lungo via degli Abeti; l'area, completamente recintata ma priva di un sistema di accesso che ne impedisca l'ingresso a chiunque, si presenta come abbandonata con presenza di abbondante vegetazione spontanea e qualche attrezzatura da cantiere (ponteggi, baracche, contenitori, ecc... ).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/08/2023

Fonte di informazione: internet

Descrizione: lotto di terreno edificabile

Indirizzo: Via Caduti della Libertà - Calcinelli - Colli al Metauro (fg. 8 - mappali 1229 e 1331)

Superfici principali e secondarie: 1355

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.180,00 pari a 65,08 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sotto il profilo estimativo vanno preliminarmente fatte alcune considerazioni : il valore delle aree fabbricabili ed il valore dei fabbricati si condizionano reciprocamente.

Se qualche fattore produce una variazione del prezzo delle aree edificabili, anche il valore dei fabbricati ne risente nello stesso senso. Parimenti, variazioni di prezzo dei fabbricati comportano analoghe variazioni di prezzo delle aree edificabili.

In altri termini si può affermare che i valori delle aree fabbricabili ed il valore dei fabbricati sono mutuamente dipendenti.

Tuttavia, è altresì vero che non è propriamente corretto presupporre una linearità perfetta tra mercato delle aree e mercato degli immobili, in quanto tale linearità è valida solo idealmente giacchè i due mercati – ancorchè strettamente correlati – hanno una dipendenza lineare solo relativamente al parametro quantitativo dell'edificabilità, peraltro indubbiamente il parametro più importante.

Nel contesto della presente stima è importante correlare la contrazione delle nuove costruzioni negli ultimi anni, ed in particolare all'attualità che vede il rialzo del costo del denaro che di fatto ha reso l'accesso al credito bancario molto difficoltoso, che ha comportato una ancor più maggiore contrazione del valore delle aree edificabili. Maggiori rischi operativi, connessi ad una progressiva contrazione del sistema commerciale e impresa hanno comportato, nel periodo considerato, una progressiva e significativa diminuzione della domanda di nuove costruzioni.

In questo scenario, visto anche l'incerto quadro congiunturale verificatosi che ha connotato il contesto economico e finanziario, con particolare riferimento anche alle problematiche che hanno colpito il sistema credito rivolto allo sviluppo di nuove iniziative immobiliari, le aree edificabili hanno subito una forte flessione, maggiore degli edifici.

E' bene sottolineare che il valore delle aree edificatorie non è connesso solo ed esclusivamente alla relativa situazione giuridica-urbanistica (edificabilità certa e legale), bensì principalmente alla situazione economica del mercato.

L'edificazione procederà sempre ed esclusivamente in relazione alle possibilità di sbocco e di collocamento sul mercato del prodotto edilizio realizzabile sull'area oggetto di valutazione.

In sostanza, laddove non vi siano le giuste condizioni di convenienza, l'area, pur se edificabile dagli strumenti urbanistici, resta, in concreto, "economicamente inedificabile" e quindi il suo valore si abbassa notevolmente.

Si vuole evidenziare che, allorchè i prezzi di mercato del prodotto edilizio immobiliare subiscono una

riduzione per effetto della crisi settoriale, o delle più generali condizioni dell'economia, il valore delle aree fabbricabili subisce un decremento percentuale assai più elevato di quello specifico del prodotto edilizio.

Pertanto si può concludere che – in linea di massima – il decremento dei ricavi del prodotto edilizio finito viene “scaricato” quasi interamente sul valore dell'area, essendo di fatto incomprimibili tutte le voci di costo tecnico-economico di costruzione di un edificio ad eccezione del profitto imprenditoriale e, appunto, del valore dell'area.

Ciò posto, il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa. Il prezzo unitario è stato desunto da indagini di mercato svolte accedendo alle fonti della rete internet (offerte di mercato di beni simili) e da specifiche analisi condotte con accessi a fonti operanti nel settore immobiliare (professionisti ed agenzie).

Valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto in esame, nonché la sua appetibilità sul mercato immobiliare reale, sulla base delle conoscenze professionali dello scrivente e a seguito dei risultati emersi dall'indagine di mercato condotta anche sul posto, viene adottato il criterio di stima con procedimento diretto con metodo “sintetico comparativo” con beni simili.

Il più probabile valore di mercato del terreno in oggetto è tuttavia influenzato positivamente dalla caratteristica posizionale del bene stesso, che, posto nelle adiacenze di aree edificate, urbanizzate ed alle strade pubbliche, acquista un maggiore e potenziale interesse sul mercato, nonostante sia destinato ad edilizia convenzionata

Per tali motivi, la ricerca di un valore di mercato adeguato alla realtà economica attuale, porta lo scrivente a ritenere congruo un valore unitario di 80,00 €/mq.

Nella valutazione unitaria di cui sopra si sono altresì tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona in cui il terreno si trova inserito, nonché la sua ubicazione, le caratteristiche atte all'edificazione prevalenti.

Si procede quindi alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità del terreno in esame.

Sulla base dei dati raccolti e delle considerazioni sopra esposte, si valuta:

Valore di stima del LOTTO "C": 524,00 mq X 80,00 €/mq = 41.920,00 €

Ed in arrotondamento ..... 41.900,00 €

( euro quarantunomilanovecento/00).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **41.900,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 41.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 41.900,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per valutazione del lotto in oggetto è fondato sulla base della stima sintetico comparativa, che tiene conto della consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile; l'individuazione del prezzo di mercato è stata rapportata a beni simili della zona, già nota allo scrivente ma ulteriormente indagata presso operatori del settore immobiliare e professionisti tecnici della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di COLLI AL METAURO, agenzie: Zona Fano e località limitrofe, ed inoltre: Professionisti e colleghi operanti nel settore immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	0,00	0,00	41.900,00	41.900,00
				<b>41.900,00 €</b>	<b>41.900,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.900,00**

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

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2023

## LOTTO 3

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

**A** **terreno residenziale** a COLLI AL METAURO Via degli Abeti, frazione TAVERNELLE per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di lotto di terreno edificabile ricadente in zona C.1 - Residenziale di espansione pubblica con piano attuativo vigente. Secondo quanto indicato nel Piano di Lottizzazione vigente, il lotto in esame è costituito dai mappali 517 e 524 ed è denominato nel Piano di Lottizzazione vigente come " LOTTO D", ovvero un'area della superficie di 522 mq. di nuova edificazione per edilizia economica popolare.

Il lotto ha forma rettangolare ( circa m. 18 x 30 ) con un angolo ad incavo rotondo (vedasi planimetria catastale); L'accesso avviene da una piazzetta antistante posizionata lungo via degli Abeti; l'area, completamente recintata ma priva di un sistema di accesso che ne impedisca l'ingresso a chiunque, si presenta come abbandonata con presenza di abbondante vegetazione spontanea e qualche attrezzatura da cantiere (ponteggi, baracche, contenitori, ecc... ).

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 517 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe SEMIN. ARBOR. cl. 2°, superficie 169, reddito agrario 0,61 € reddito dominicale 0,83 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Fg. 20 particella 562 (lotto edificato con altri edifici), piazzetta e camminamento (fg.20 particella 516), restante parte del lotto "D" (fg. 20 - particella 524).
- foglio 20 particella 524 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 353, reddito agrario 0,00 € reddito dominicale 0,00 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Fg.20 particella 523 (camminamento e piazzetta), fg.20 particella 521, strada pubblica diramazione di Via dei Mandorli(fg.20 particella 433), restante parte del lotto (fg.20, particella 517).

Presenta una forma Rettangolare con un angolo incavato ad arco , un'orografia lievemente declive - semi pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: incoltoIl terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 41.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 41.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/08/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di lotto di terreno edificabile per edilizia economica popolare con presenza sull'area di abbondante vegetazione spontanea ed alcune attrezzature varie da cantiere. Il Lotto è identificato come "LOTTO D" nel Piano di Lottizzazione. La superficie catastale è di mq. 522.

### 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, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato del 07.05.2008.

Importo ipoteca: 3.600.000,00 €

Importo capitale: 1.800.000,00 €

Durata ipoteca: 17 anni 6 mesi.

ISCRIZIONE N. 7253/1720 del 13/05/2008 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato del 07.05.2008.

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

sentenza di fallimento, trascritta il 14/10/2005 ai nn. 16515/8287, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TRIBUNALE DI PESARO.

TRASCRIZIONE NN. 16515/8287 del 14/10/2005 - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 19/12/2003 Numero di repertorio 43/2003 emessa da Tribunale di Pesaro

pignoramento, trascritta il 17/05/2023 ai nn. 5848/4225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pubblico Ufficiale Giudiziario TRIBUNALE DI PESARO.

TRASCRIZIONE NN. 5848/4225 del 17/05/2023 - Verbale di Pignoramento del 21/04/2023 Numero di rep. 616.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 500,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Decreto di Trasferimento Immobili - TRIBUNALE DI PESARO (dal 24/10/2007), trascritto il 23/11/2007 a Pesaro ai nn. 19378/10125

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/07/2002 fino al 23/10/2007), con atto stipulato il 11/07/2002 a firma di Notaio Nardi Dario - Pesaro, trascritto il 31/07/2002 a Pesaro ai nn. 8834/5437.

IN PARI DATA - 11.07.2002 - ai nn. 8833/5436 è stata trascritta la CONVENZIONE EDILIZIA dell'11/07/2002 numero di rep. 23328 - Notaio Dario NARDI di Pesaro. In data 12/05/2008 ai nn. 7199/3949, atto del 18/04/2008 numero di rep. 105215/27785 - notaio DE Martino Alberto Fano (PU), Viene trascritta la MODIFICA DELLA CONVENZIONE EDILIZIA di cui sopra.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Delibera Consiliare N. **DELIBERA CONSILIARE N.27 del 10.06.1996** e successive varianti, per lavori di Zona PEEP Di Tavernelle.

L'area oggetto della presente relazione risulta inclusa nell'ambito dell'area regolamentata da strumento urbanistico attuativo della zona PEEP in località Tavernelle, inizialmente approvato con Decreto Provveditorato Regionale Opere Pubbliche - Sezione Urbanistica Regionale - PS 62/PZ/167.3 emesso in data 14.10.1970. Successivamente vi sono state le varianti approvate con delibera consiliare n. 27 del 10.06.1996 e delibera consiliare n. 11 del 30.04.2012. Sulla base del Piano Partricolareggiato Vigente risulta che l'area distinta in catasto al fg. 20 sez. B- mappale 517 e 524 - costituente il "LOTTO D", secondo quanto indicato nel Piano di Lottizzazione Vigente, è classificata area di nuova edificazione per l'edilizia economica popolare. Sulla base della delibera consiliare n. 54 del 26.09.2000 , sul LOTTO D è prevista una tipologia in linea o a schiera. Nel caso di tipologia in linea le unità abitative non potranno essere superiori a cinque privilegiando la soluzione con ingressi indipendenti per ciascuna unità abitativa o con scala in comune che serve massimo due unità abitative anche queste saranno costituite da un piano interrato o seminterrato, un piano terra, un piano primo e un sottotetto. L'altezza fuori terra per i fabbricati sarà di mt. 8,50 come da norme tecniche del P.R.G. relative alle zona residenziali di completamento.

Delibera Consiliare N. **DELIBERA CONSILIARE N.11 del 30.04.2012** e successive varianti, per lavori di Zona PEEP Tavernelle.

L'area oggetto della presente relazione risulta inclusa nell'ambito dell'area regolamentata da strumento urbanistico attuativo della zona PEEP in località Tavernelle, inizialmente approvato con Decreto Provveditorato Regionale Opere Pubbliche - Sezione Urbanistica Regionale - PS 62/PZ/167.3 emesso in data 14.10.1970. Successivamente vi sono state le varianti approvate con delibera consiliare n. 27 del 10.06.1996 e delibera consiliare n. 11 del 30.04.2012. Sulla base del Piano Partricolareggiato Vigente risulta che l'area distinta in catasto al fg. 20 sez. B- mappale 517 e 524 - costituente il "LOTTO D", secondo quanto indicato nel Piano di Lottizzazione Vigente, è classificata area di nuova edificazione per l'edilizia economica popolare. Sulla base della delibera consiliare n. 54 del 26.09.2000 , sul LOTTO D è prevista una tipologia in linea o a schiera. Nel caso di tipologia in linea le unità abitative non potranno essere superiori a cinque privilegiando la soluzione con ingressi indipendenti per ciascuna unità abitativa o con scala in comune che serve massimo due unità abitative anche queste saranno costituite da un piano interrato o seminterrato, un piano terra, un piano primo e un sottotetto. L'altezza fuori terra per i fabbricati sarà di mt. 8,50 come da norme tecniche del P.R.G. relative alle zona residenziali di completamento.



Delibera Consiliare N. **DELIBERA CONSILIARE N.54 del 26.09.2000** e successive varianti, per lavori di PEEP di Tavernelle Individuazione tipologie costruttive e aree da cedere in proprietà.

L'area oggetto della presente relazione risulta inclusa nell'ambito dell'area regolamentata da strumento urbanistico attuativo della zona PEEP in località Tavernelle, inizialmente approvato con Decreto Provveditorato Regionale Opere Pubbliche - Sezione Urbanistica Regionale - PS 62/PZ/167.3 emesso in data 14.10.1970. Successivamente vi sono state le varianti approvate con delibera consiliare n. 27 del 10.06.1996 e delibera consiliare n. 11 del 30.04.2012. Sulla base del Piano Partricolareggiato Vigente risulta che l'area distinta in catasto al fg. 20 sez. B- mappale 517 e 524 - costituente il "LOTTO D", secondo quanto indicato nel Piano di Lottizzazione Vigente, è classificata area di nuova edificazione per l'edilizia economica popolare. Sulla base della delibera consiliare n. 54 del 26.09.2000 , sul LOTTO D è prevista una tipologia in linea o a schiera. Nel caso di tipologia in linea le unità abitative non potranno essere superiori a cinque privilegiando la soluzione con ingressi indipendenti per ciascuna unità abitativa o con scala in comune che serve massimo due unità abitative anche queste saranno costituite da un piano interrato o seminterrato, un piano terra, un piano primo e un sottotetto. L'altezza fuori terra per i fabbricati sarà di mt. 8,50 come da norme tecniche del P.R.G. relative alle zona residenziali di completamento.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibere consiliari N. 27 del 10.06.1996 - N. 54 del 26.09.2000 - N. 11 del 30.04.2012, l'immobile ricade in zona C.1 - Zona residenziale di espansione pubblica con piano attuativo vigente - Area di nuova edificazione per edilizia economica popolare. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le Norme Tecniche di Attuazione fornite allo scrivente dal Comune di Colli Al Metauro indicano un indice di fabbricabilità di 2,40 mc/mq. . Da C.D.U rilasciato dal Comune di Colli al Metauro si rileva che, sulla base di quanto approvato con delibera consiliare n.54 del 26.09.2000 , avente ad oggetto " P.E.E.P di Tavernelle individuazione tipologie costruttive e aree da cedere in proprietà" l'Amministrazione Comunale ha disposto che nel lotto "D" in esame è prevista una tipologia essere attuata con tipologia a schiera o in linea, privilegiando la soluzione con ingressi indipendenti per ciascuna unità abitativa o con scala in comune che serve massimo due unità abitative anche queste saranno costituite da un piano interrato o seminterrato - un piano terra un piano primo e un sottotetto. L'altezza fuori terra per i fabbricati sarà di metri 8,50 come da norme tecniche del P.R.G. relative alle zone residenziali di completamento.

## **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 COLLI AL METAURO VIA DEGLI ABETI, FRAZIONE TAVERNELLE

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a COLLI AL METAURO Via degli Abeti, frazione TAVERNELLE per la quota di

1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di lotto di terreno edificabile ricadente in zona C.1 - Residenziale di espansione pubblica con piano attuativo vigente. Secondo quanto indicato nel Piano di Lottizzazione vigente, il lotto in esame è costituito dai mappali 517 e 524 ed è denominato nel Piano di Lottizzazione vigente come " LOTTO D", ovvero un'area della superficie di 522 mq. di nuova edificazione per edilizia economica popolare.

Il lotto ha forma rettangolare ( circa m. 18 x 30 ) con un angolo ad incavo rotondo (vedasi planimetria catastale); L'accesso avviene da una piazzetta antistante posizionata lungo via degli Abeti; l'area, completamente recintata ma priva di un sistema di accesso che ne impedisca l'ingresso a chiunque, si presenta come abbandonata con presenza di abbondante vegetazione spontanea e qualche attrezzatura da cantiere (ponteggi, baracche, contenitori, ecc... ).

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 517 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe SEMIN. ARBOR. cl. 2°, superficie 169, reddito agrario 0,61 € reddito dominicale 0,83 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Fg. 20 particella 562 (lotto edificato con altri edifici), piazzetta e camminamento (fg.20 particella 516), restante parte del lotto "D" (fg. 20 - particella 524).
- foglio 20 particella 524 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 353, reddito agrario 0,00 € reddito dominicale 0,00 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Fg.20 particella 523 (camminamento e piazzetta), fg.20 particella 521, strada pubblica diramazione di Via dei Mandorli(fg.20 particella 433), restante parte del lotto (fg.20, particella 517).

Presenta una forma Rettangolare con un angolo incavato ad arco , un'orografia lievemente declive - semi pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: incoltoIl terreno



Vista del Lotto "D" in Piano di Lottizzazione - dalla zona ove si accede dalla piazzetta



Vista del Lotto "D"- zona adiacente alla strada che costituisce diramazione della via dei Mandorli

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



VISTA DEL LOTTO "D" da ingresso principale



VISTA DEL LOTTO "D" da strada adiacente sul lato del lotto.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di lotto di terreno edificabile ricadente in zona C.1 - Residenziale di espansione pubblica con piano attuativo vigente. Secondo quanto indicato nel Piano di Lottizzazione vigente, il lotto in esame è costituito dai mappali 517 e 524 ed è denominato nel Piano di Lottizzazione vigente come " LOTTO D", ovvero un'area della superficie di 522 mq. di nuova edificazione per edilizia economica popolare.

Il lotto ha forma rettangolare ( circa m. 18 x 30 ) con un angolo ad incavo rotondo (vedasi planimetria catastale); L'accesso avviene da una piazzetta antistante posizionata lungo via degli Abeti; l'area, completamente recintata ma priva di un sistema di accesso che ne impedisca l'ingresso a chiunque, si presenta come abbandonata con presenza di abbondante vegetazione spontanea e qualche attrezzatura da cantiere (ponteggi, baracche, contenitori, ecc... ).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



MAPPA CATASTALE Con Evidenziato il Lotto denominato "D" nel



*Piano di Lottizzazione*

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/08/2023

Fonte di informazione: internet

Descrizione: Lotto di terreno edificabile

Indirizzo: Via Caduti della Libertà - Calcinelli - Comune di Colli al Metauro ( fg. 8 mappali 1229 e 1231

Superfici principali e secondarie: 1355

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.180,00 pari a 65,08 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sotto il profilo estimativo vanno preliminarmente fatte alcune considerazioni : il valore delle aree fabbricabili ed il valore dei fabbricati si condizionano reciprocamente.

Se qualche fattore produce una variazione del prezzo delle aree edificabili, anche il valore dei fabbricati ne risente nello stesso senso. Parimenti, variazioni di prezzo dei fabbricati comportano analoghe variazioni di prezzo delle aree edificabili.

In altri termini si può affermare che i valori delle aree fabbricabili ed il valore dei fabbricati sono mutuamente dipendenti.

Tuttavia, è altresì vero che non è propriamente corretto presupporre una linearità perfetta tra mercato delle aree e mercato degli immobili, in quanto tale linearità è valida solo idealmente giacchè i due mercati – ancorchè strettamente correlati – hanno una dipendenza lineare solo relativamente al parametro quantitativo dell'edificabilità, peraltro indubbiamente il parametro più importante.

Nel contesto della presente stima è importante correlare la contrazione delle nuove costruzioni negli ultimi anni, ed in particolare all'attualità che vede il rialzo del costo del denaro che di fatto ha reso l'accesso al credito bancario molto diffoltoso, che ha comportato una ancor più maggiore contrazione del valore delle aree edificabili. Maggiori rischi operativi, connessi ad una progressiva contrazione del sistema commerciale e impresa hanno comportato, nel periodo considerato, una progressiva e significativa diminuzione della domanda di nuove costruzioni.

In questo scenario, visto anche l'incerto quadro congiunturale verificatosi che ha connotato il contesto economico e finanziario, con particolare riferimento anche alle problematiche che hanno colpito il sistema credito rivolto allo sviluppo di nuove iniziative immobiliari, le aree edificabili hanno subito una forte flessione, maggiore degli edifici.

E' bene sottolineare che il valore delle aree edificatorie non è connesso solo ed esclusivamente alla relativa situazione giuridica-urbanistica (edificabilità certa e legale), bensì principalmente alla situazione economica del mercato.

L'edificazione procederà sempre ed esclusivamente in relazione alle possibilità di sbocco e di collocamento sul mercato del prodotto edilizio realizzabile sull'area oggetto di valutazione.

In sostanza, laddove non vi siano le giuste condizioni di convenienza, l'area, pur se edificabile dagli strumenti urbanistici, resta, in concreto, "economicamente inedificabile" e quindi il suo valore si abbassa notevolmente.

Si vuole evidenziare che, allorchè i prezzi di mercato del prodotto edilizio immobiliare subiscono una riduzione per effetto della crisi settoriale, o delle più generali condizioni dell'economia, il valore delle aree fabbricabili subisce un decremento percentuale assai più elevato di quello specifico del prodotto edilizio.

Pertanto si può concludere che – in linea di massima – il decremento dei ricavi del prodotto edilizio finito viene “scaricato” quasi interamente sul valore dell'area, essendo di fatto incompressibili tutte le voci di costo tecnico-economico di costruzione di un edificio ad eccezione del profitto imprenditoriale e, appunto, del valore dell'area.

Ciò posto, il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa. Il prezzo unitario è stato desunto da indagini di mercato svolte accedendo alle fonti della rete internet (offerte di mercato di beni simili) e da specifiche analisi condotte con accessi a fonti operanti nel settore immobiliare (professionisti ed agenzie).

Valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto in esame, nonchè la sua appetibilità sul mercato immobiliare reale, sulla base delle conoscenze professionali dello scrivente e a seguito dei risultati emersi dall'indagine di mercato condotta anche sul posto, viene adottato il criterio di stima con procedimento diretto con metodo “sintetico comparativo” con beni simili.

Il più probabile valore di mercato del terreno in oggetto è tuttavia influenzato positivamente dalla caratteristica posizionale del bene stesso, che, posto nelle adiacenze di aree edificate, urbanizzate ed alle strade pubbliche, acquista un maggiore e potenziale interesse sul mercato, nonostante sia destinato ad edilizia convenzionata

Per tali motivi, la ricerca di un valore di mercato adeguato alla realtà economica attuale, porta lo scrivente a ritenere congruo un valore unitario di 80,00 €/mq.

Nella valutazione unitaria di cui sopra si sono altresì tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona in cui il terreno si trova inserito, nonché la sua ubicazione, le caratteristiche atte all'edificazione prevalenti.

Si procede quindi alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità del terreno in esame.

Sulla base dei dati raccolti e delle considerazioni sopra esposte, si valuta:

Valore di stima del LOTTO "D": 522,00 mq X 80,00 €/mq = 41.760,00 €

Ed in arrotondamento ..... 41.800,00 €

( euro quarantunomilaottocento/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **41.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 41.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 41.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per valutazione del lotto in oggetto è fondato sulla base della stima sintetico comparativa, che tiene conto della consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile; l'individuazione del prezzo di mercato è stata rapportata a beni simili della zona, già nota allo scrivente ma ulteriormente indagata presso operatori del settore immobiliare e professionisti tecnici della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di COLLI AL METAURO, agenzie: Zona FANO e dintorni, ed inoltre: Professionisti immobiliari della zona

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	0,00	0,00	41.800,00	41.800,00
				<b>41.800,00 €</b>	<b>41.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.800,00**

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

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.800,00**

data 29/08/2023

il tecnico incaricato  
Giancarlo Amadei