



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 76/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2021 SRL

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Angelica Bertozzi**

CF: BRTNLC86H54G479T

con studio in PESARO (PU) VIA ETTORE MANCINI 5

telefono: 0721286267

email: [angi.b1986@libero.it](mailto:angi.b1986@libero.it)

PEC: [angelica.bertozzi@pecgeometripu.it](mailto:angelica.bertozzi@pecgeometripu.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2023

## LOTTO 1

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

**A** terreno residenziale a SAN COSTANZO via della chiusa snc, della superficie commerciale di **2.821,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni agricoli oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di San Costanzo in zona semicentrale rispetto al centro storico del Comune. I terreni si trovano all'interno di un'area con ingresso recintato da via della chiusa in quanto si tratta di terreni già oggetto di lottizzazione denominato "COMPARTO C2" , con convenzione stipulata con il Comune di San Costanzo il 26.04.2012 Rep. 75305/34744, per i quali era stato depositato progetto ( Permesso di Costruire n. 5/2012 del 14.09.2012) per quanto riguarda le opere di urbanizzazione in parte realizzate in parte non realizzate, nello specifico le opere di urbanizzazione realizzate ad oggi sono: fognatura bianca circa il 50 % , fognatura nera circa l' 80% , servizi ENEL presenti fino alla cabina realizzata la quale risulta funzionante e infine sono state realizzate strade e parcheggi per circa il 30 % . Si fa presente che i mappali sui quali insistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria come strade, cabina enel, parcheggi ecc... non sono oggetto di pignoramento. Nel 2014 è stato presentato un nuovo Permesso di costruire ( 19/2014 del 10.10.2014) per la costruzione di 7 unità abitative nel lotto 2, detta costruzione non è mai avvenuta e i Titoli sono scaduti. L'intero piano di Lottizzazione prevedeva la suddivisione dei terreni in 6 lotti edificabili, di cui il primo lotto è stato edificato, ed esaminando gli indici edificatori del Comune di San Costanzo che sono rimasti immutati dal 2012, si ritiene che la previsione dei restanti n. 5 lotti possa essere ancora realizzabile. Le SUL dei 5 lotti edificabili riportati nella convenzione come limiti imposti vanno da un minimo di 343 mq per il mappale più piccolo a 747 mq per quello più grande. La scrivente CTU si riserva di garantire comunque ogni fattibilità del progetto in quanto non ha effettuato prove Geologiche sui terreni oggetto di pignoramento.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 762 sub. 0 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 02, superficie 475, reddito agrario 2,21 €, reddito dominicale 2,45 €, indirizzo catastale: VIA DELLA CHIUSA SNC, piano: TERRA, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA
- foglio 11 particella 763 sub. 0 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 02, superficie 387, reddito agrario 1,80 €, reddito dominicale 2,00 €, indirizzo catastale: VIA DELLA CHIUSA SNC, piano: TERRA, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA
- foglio 11 particella 771 sub. 0 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 541, reddito agrario 2,10 €, reddito dominicale 3,21 €, indirizzo catastale: VIA DELLA CHIUSA SNC, piano: TERRA, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA
- foglio 11 particella 772 sub. 0 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 671, reddito agrario 2,60 €, reddito dominicale 3,99 €, indirizzo catastale: VIA DELLA CHIUSA SNC, piano: TERRA, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA
- foglio 11 particella 773 sub. 0 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 747, reddito agrario 2,89 €, reddito dominicale 4,44 €, indirizzo catastale: VIA DELLA CHIUSA, piano: TERRA, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: SEMIN ARBOR E SEMINATIVO ,il terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.821,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 183.365,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 183.365,00
Data della valutazione:	09/11/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/03/2015 a firma di COLANGELI DARIO ai nn. 2082/1740 di repertorio, iscritta il 02/04/2015 a PESARO ai nn. 3064/564, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 300000.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/05/2017 a firma di COLANGELI DARIO ai nn. 5613/936 di repertorio, iscritta il 16/05/2017 ai nn. 6837/5869, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

pignoramento, stipulata il 19/05/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 815 di repertorio, trascritta il 16/06/2023 a PESARO ai nn. 7254/5229, a favore di

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

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

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/2004), con atto stipulato il 12/02/2004 a firma di Colangeli Dario ai nn. 53618/17758 di repertorio, trascritto il 17/02/2004 a Fano ai nn. 2408/1329

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Permesso di costruire **N. 5/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di Opere di Urbanizzazione comparto edificatorio "C2" in via della chiesa, presentata il 02/04/2012 con il n. prot. 3474 di protocollo, rilasciata il 14/09/2012 con il n. 5/2012 di protocollo.

Opere realizzate in parte

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. 19/2014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO CON N. 7 UNITA' ABITATIVE LOTTO 2 E VARIANTE LOTTO N. 1 AUTORIZZATO CON PdC 11/2012 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO "C2", presentata il 28/05/2014 con il n. prot. 5317 di protocollo, rilasciata il 10/10/2014 con il n. 19/2014 di protocollo.

LAVORI NON REALIZZATI E TITOLO SCADUTO

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera VARIANTE 2005 - C.C. 30 del 27/06/2007, l'immobile ricade in zona "ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - C2". Norme tecniche di attuazione ed indici: 1- Tali zone sono quelle di nuova espansione con destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Le aree di espansione previste dal piano sono assoggettate a Piano di lottizzazione esteso ad un intero comparto urbanistico, così come perimetrato e numerato nelle tavole

di zonizzazione 1/2000 e l'edificabilità delle stesse è regolata dai valori indicati nelle tabelle o schede che fanno parte integrante delle presenti norme. 2- Il progetto deve essere esteso a tutta l'area perimetrata, tuttavia i comparti possono dare luogo a sub-comparti, in relazione ad eventuale esecutività frazionata, da definirsi in progetto e da citare in convenzione. Il disegno della viabilità, così come riportato nelle tavole di zonizzazione, come il resto dell'impianto urbanistico può subire lievi modifiche e va intesa come viabilità di lottizzazione a cura e spese del lottizzante. - Le aree di parcheggio vanno sempre alberate come descritto nell'art. 10 delle presenti norme; - Le aree pavimentate non carrabili vanno realizzate con materiale drenante, fatte salve le piazze che potranno essere realizzate in pavimentazioni di tipo tradizionale, cotto, ciottolato, pietra locale ecc. - Le strade di lottizzazione vanno sempre previste con i marciapiede da entrambi i lati e le piantumazione vanno in primo luogo distribuite lungo tali collegamenti. 3- Negli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali di espansione, devono essere previsti gli spazi destinati alla dotazione degli standard di cui all'art. 3 del DM 1444/1968, inoltre devono essere previsti specifici spazi a verde pubblico nella misura di almeno 3 mq per abitante, in aggiunta alle suddette dotazioni, non ricomprendendo in tale calcolo le eventuali attrezzature sportive. 4- L'edificazione dei comparti da C1 a C28 è regolata dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici: UT = Vedi tabelle allegate HMAX = Vedi tabelle allegate W = 0.5 DC = 5 mt DS = vedi art. 13 p. 2 comma d DF = 10 mt S1+S2 = 21 mq/ab escluse le sedi viarie. P1 = 1 mq/10 mc 6- All'interno del comparto sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche. Nei comparti C29 e C30, la distanza di ml. 10 dalle strade è riferita alle strade esterne del comparto.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN COSTANZO VIA DELLA CHIUSA SNC

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a SAN COSTANZO via della chiusa snc, della superficie commerciale di **2.821,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni agricoli oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di San Costanzo in zona semicentrale rispetto al centro storico del Comune. I terreni si trovano all'interno di un'area con

ingresso recintato da via della chiusa in quanto si tratta di terreni già oggetto di lottizzazione denominato "COMPARTO C2" , con convenzione stipulata con il Comune di San Costanzo il 26.04.2012 Rep. 75305/34744, per i quali era stato depositato progetto ( Permesso di Costruire n. 5/2012 del 14.09.2012) per quanto riguarda le opere di urbanizzazione in parte realizzate in parte non realizzate, nello specifico le opere di urbanizzazione realizzate ad oggi sono: fognatura bianca circa il 50 % , fognatura nera circa l' 80% , servizi ENEL presenti fino alla cabina realizzata la quale risulta funzionante e infine sono state realizzate strade e parcheggi per circa il 30 % . Si fa presente che i mappali sui quali insistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria come strade, cabina enel, parcheggi ecc... non sono oggetto di pignoramento. Nel 2014 è stato presentato un nuovo Permesso di costruire ( 19/2014 del 10.10.2014) per la costruzione di 7 unità abitative nel lotto 2, detta costruzione non è mai avvenuta e i Titoli sono scaduti. L'intero piano di Lottizzazione prevedeva la suddivisione dei terreni in 6 lotti edificabili, di cui il primo lotto è stato edificato, ed esaminando gli indici edificatori del Comune di San Costanzo che sono rimasti immutati dal 2012, si ritiene che la previsione dei restanti n. 5 lotti possa essere ancora realizzabile. Le SUL dei 5 lotti edificabili riportati nella convenzione come limiti imposti vanno da un minimo di 343 mq per il mappale più piccolo a 747 mq per quello più grande. La scrivente CTU si riserva di garantire comunque ogni fattibilità del progetto in quanto non ha effettuato prove Geologiche sui terreni oggetto di pignoramento.

#### Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 762 sub. 0 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 02, superficie 475, reddito agrario 2,21 €, reddito dominicale 2,45 €, indirizzo catastale: VIA DELLA CHIUSA SNC, piano: TERRA, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA
- foglio 11 particella 763 sub. 0 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 02, superficie 387, reddito agrario 1,80 €, reddito dominicale 2,00 €, indirizzo catastale: VIA DELLA CHIUSA SNC, piano: TERRA, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA
- foglio 11 particella 771 sub. 0 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 541, reddito agrario 2,10 €, reddito dominicale 3,21 €, indirizzo catastale: VIA DELLA CHIUSA SNC, piano: TERRA, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA
- foglio 11 particella 772 sub. 0 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 671, reddito agrario 2,60 €, reddito dominicale 3,99 €, indirizzo catastale: VIA DELLA CHIUSA SNC, piano: TERRA, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA
- foglio 11 particella 773 sub. 0 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 747, reddito agrario 2,89 €, reddito dominicale 4,44 €, indirizzo catastale: VIA DELLA CHIUSA, piano: TERRA, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: SEMIN ARBOR E SEMINATIVO ,Il terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Attualmente i terreni risultano in stato di abbandono ma con ingresso recintato. L'area è circondata da nuove costruzioni relizzate dal debitore le quali risultano tutte abitate. e da campi agricoli coltivati.

Dal Certificato di Destinazione urbanistica richiesto al comune di San Costanzo risultano le seguenti caratteristiche:

CHE il terreno distinto al Catasto al Foglio 11 Mappali 762-763-771-772-773 é destinato dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente a:  
"ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - C2".

Tali zone sono quelle di nuova espansione con destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Le aree di espansione previste dal piano sono assoggettate a Piano di lottizzazione esteso ad un intero comparto urbanistico, così come perimetrato e numerato nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e l'edificabilità delle stesse è regolata dai valori indicati nelle tabelle e/o schede allegate alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

In tale zona gli interventi urbanistico/edilizi sono disciplinati dall'art. 22 delle NTA del PRG vigente e dalle tabelle allegate alle NTA.

Il terreno di cui al presente certificato é inserito in zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni della legge 2.2.1974 n. 64.

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
terreni agricoli edificabili	2.821,00	x	100 %	=	2.821,00
<b>Totale:</b>	<b>2.821,00</b>				<b>2.821,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

idealista.it

Domanda: normale

Offerta: normale

Valore minimo: 49,00

Valore massimo: 85,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dei terreni agricoli edificabili oggetti di pignoramento la sottoscritta ha ritenuto

idoneo adottare il metodo di comparazione con terreni simili nello stesso Comune effettuando una ricerca basata sulla vendita da parte di agenzie immobiliari, tenendo conto delle opere di urbanizzazione già realizzate in parte, della convenzione già stipulata con il Comune di San Costanzo e dei progetti (scaduti) già presentati per l'intera area di lottizzazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.821,00 x 65,00 = **183.365,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 183.365,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 183.365,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di SAN COSTANZO, agenzie: FANO

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	2.821,00	0,00	183.365,00	183.365,00
				<b>183.365,00 €</b>	<b>183.365,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

I lotti (particelle) sono vendibili singolarmente ma non si ritiene conveniente la vendita di ogni singolo lotto in quanto facenti parte di una unica convenzione dilizia con il Comune e di un unico piano di lottizzazione.

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: **€. 183.365,00**

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 183.365,00</b>

data 09/11/2023

il tecnico incaricato  
Angelica Bertozzi