



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 76/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA POPOLARE VALCONCA S.P.A.

DEBITORE:



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/03/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MARCO DOMINICI**

CF:DMNMRC71P28G479Q

con studio in PESARO (PU) VIA RAVENNA 22

telefono: 07211651561

fax: 07211651561

email: geom.marcodominici@tiscali.it

PEC: marco.dominici@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2020

## LOTTO 1

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

**A** Terreni destinati ad attrezzature sanitarie a MONDOLFO viale Euro [redacted] la superficie commerciale di **6.039,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]

Trattasi di terreno edificabile situato in Comune di Mondolfo, in località Marotta, viale Europa.

L'area si trova in prossimità del centro costiero di Marotta, in viale Europa tra l'autostrada Bologna - Taranto e la Strada Nazionale Adriatica Sud SS n 16.

La zona è localizzata in adiacenza al casello autostradale, uscita Marotta, a breve distanza dal centro di Marotta e dalla relativa stazione ferroviaria; inoltre tale area dà sulla via del Cesano che la collega all'entroterra tramite la valle del Cesano.

Trattasi di una zona già parzialmente urbanizzata, pianeggiante con edilizia rada costituita da piccoli condomini con ampie zone verdi.

La zona risulta ben servita di urbanizzazione primaria e secondaria, ben collegata con la viabilità principale e secondaria e con le infrastrutture collettive del centro costiero di Marotta.

I terreni edificabili di cui trattasi, sono distinti al NCEU al foglio n. 4 e n. 1 Mappali nn. 531, 995, 997, 1000, 1103, 1104, 1099 ed hanno una superficie complessiva di 6.039 mq.

L'area interessata all'edificazione è compresa in un "ambito a destinazione N1 per la realizzazione di un complesso di servizi sanitari specialistici".

Per i terreni interessati è quindi prevista una destinazione ad attrezzature sanitarie. Più precisamente in tutto il piano particolareggiato si prevede una superficie utile lorda totale di 1.925,40 mq. per una superficie territoriale di 6.418 mq.

Le altre caratteristiche dell'ambito risultano dall'estratto delle Norme Tecniche del PRG allegato. L'attuazione all'interno dell'ambito deve avvenire tramite "piano esecutivo" che allo stato attuale risulta già approvato con delibera di giunta n° 124 del 07/10/2014.

Non esiste a disposizione allo stato attuale il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione con relativo cronoprogramma di realizzazione e non risulta stipulata la convenzione da parte del responsabile del settore urbanistica.

La stima viene quindi effettuata sulla base della potenzialità edificatoria prevista dalle norme di PRG.

#### Fattori positivi:

- Collocazione dell'ambito in posizione strategica e centrale rispetto al contesto urbano e territoriale.
- Ottimi collegamenti viari e infrastrutturali con il contesto. Ottima accessibilità.
- Condizione morfologica dei terreni molto favorevoli (terreni pianeggianti, accessibili, ben drenati, ecc.).
- Piano esecutivo preliminare già approvato.
- Intervento che coinvolge pochi operatori (n. 2).

#### Fattori negativi:

- Necessità di un piano di urbanizzazione primaria di notevole impegno tecnico e finanziario, con relativa convenzione.
- Zona "localmente" abbastanza congestionata.



- Dimensione dell'intervento sovrastimato dal P.R.G. rispetto alla "domanda", tale da provocare un "picco nell'offerta" che potrebbe deprimere il valore degli immobili.
- Attuale contesto macroeconomico spiccatamente negativo, caratterizzato da stagnazione o bassa crescita, crollo degli investimenti, sfiducia degli operatori, domanda depressa o addirittura inesistente.

### **CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA EDIFICABILE**

Criteri di calcolo:

Si stima il valore dell'area secondo i seguenti procedimenti:

- Stima per via sintetica valutando il terreno edificabile come "percentuale del vendibile".
- Stima mediante il "valore di trasformazione" detraendo dal "vendibile i costi di trasformazione onnicomprensivi valutati in maniera sintetica. Il valore di mercato del bene stimato si ottiene dalla media dei 2 valori ottenuti.

### **STIMA PER VIA SINTETICA:**

#### **Valore del "vendibile"**

Si valuta innanzitutto la "superficie utile convenzionale" (superficie commerciale) sulla base della superficie utile lorda e delle superfici in aggiunta che si possono ricavare nell'intervento.

La superficie commerciale sarà data dalla superficie lorda + la superficie interrata, stimata in 628 mq. come da planivolumetrico. Si otterrà:

Superficie commerciale = Superficie Utile Lorda + Interrati

- Superficie utile lorda realizzabile nell'area oggetto di stima uguale 1.925,40 mq.
- Superficie interrata 642 x 0,5 (autorimesse) = 321 mq.

Superficie commerciale: 1.925,40 + 321 = 2.246,40 mq.

Si stima il valore unitario del vendibile (uffici nuovi o ristrutturati nella località interessata) in €/mq 1.600,00 ( vedi allegati Omi e osservatorio immobiliare della provincia di Pesaro e Urbino)

VENDIBILE: 2.246,4 x 1.600,00 = € 3.594.240,00.

Si stima nella percentuale del 16 % il valore del terreno in considerazione dei costi e dello stato della urbanizzazione, nonché delle tipologie edilizie e della consistenza delle superfici da cedere o da urbanizzare all'interno del programma edilizio.

VALORE DEL TERRENO = valore del vendibile x 0,16

VALORE DEL TERRENO: 3.594.240,00 X 0,16 = **€ 575.078,40**

### **STIMA MEDIANTE IL VALORE DI TRASFORMAZIONE:**

I costi di trasformazione saranno comprensivi di:

- Costi di costruzione
- Spese generali
- Anticipazione di capitali
- Oneri concessori
- Opere di urbanizzazione a carico
- Utili di impresa
- Spese tecniche
- Sistemazione finali generali
- Imprevisti e varie



Tali costi vengono stimati in via sintetica in €/mq 1.500,00 di superficie utile convenzionale. Si avrà:

Superficie da trasformare 2.246,40 mq. (sup. commerciale).

Costi di trasformazione  $2.246,40 \times 1.400,00 = € 3.144.960,00$

**VALORE DEL TERRENO = VENDIBILE – COSTI DI TRASFORMAZIONE**

ossia:  $€ 3.594.240,00 - € 3.144.960,00 = € 449.290,00$

In conclusione il valore del terreno sarà dato da:  $(575.078,40 + 449.290,00)/2 = € 512.179,00$

Il costo unitario dei terreni all'interno del comparto sarà dato da:

**COSTO UNITARIO TERRENI = VALORE TERRENO / MQ. SUPERFICIE TERRITORIALE**

ossia:  $€ 512.179,00 / 6.418,00 = 79,80 €/\text{mq}$ .

**CALCOLO DEL VALORE DEI TERRENI DEL LOTTO 1**

Il valore sarà dato da:

**mq. 6.039 x € 79,80 = € 481.912,20**

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1103 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 456, reddito agrario 2,12 € reddito dominicale 2,94 € intestato a [REDACTED] derivante da atto di compravendita  
Coerenze: confina con la particella 1104, 1729
- foglio 1 particella 1104 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 601, reddito agrario 2,79 € reddito dominicale 3,88 € intestato a [REDACTED] derivante da atto di compravendita  
Coerenze: confina con le particelle 1103, 1728, 1729
- foglio 4 particella 531 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 1574, reddito agrario 7,32 € reddito dominicale 1,16 € intestato a [REDACTED] derivante da atto di compravendita  
Coerenze: confina con le particelle 532, 891, 1106
- foglio 4 particella 995 (catasto terreni), qualita/classe seminati [REDACTED] 2184, reddito agrario 10,15 € reddito dominicale 14,10 € intestato a [REDACTED] derivante da frazionamento del 22/01/2008  
Coerenze: confina con le particelle 891, 996, 997, 1000
- foglio 4 particella 997 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 149, reddito agrario 0,69 € reddito dominicale 0,96 € intestato a [REDACTED] derivante da frazionamento del 22/01/2008  
Coerenze: confina con le particelle 891, 995, 998 e viale Europa
- foglio 4 particella 1000 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 483, reddito agrario 2,25 € reddito dominicale 3,12 € intestato a [REDACTED] derivante da frazionamento del 22/01/2008  
Coerenze: confina con la particella 994, 995, 1098, 1099
- foglio 4 particella 1099 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 592, reddito agrario 2,75 € reddito dominicale 3,82 € intestato a [REDACTED] derivante da frazionamento del 21/12/2009  
Coerenze: confina con le particelle 1000, 1097, 1098, 1106

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>6.039,00 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>€ 481.912,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 481.912,20</b>
Data della valutazione:	<b>31/03/2021</b>

### 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 29/11/2010 a firma di atto notarile pubblico ai nn. Rg. 15108 - Rp. [redacted] torio, a favore di Banca Popolare Valconca Società Cooperativa per Azioni, contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 4.500.000,00.

Importo capitale: € 3.000.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 7 mesi

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

pignoramento, stipulata il 19/06/2020 a firma di atto giudiziario ai nn. Rg. 5288 - Rp. 3289 di repertorio, a favore di Banca Popolare Valconca Soc. Coop. per Azioni, contro [redacted] derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<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:

er la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/01/1995 a firma di atto pubblico ai nn. Rg. 1054 - Rp. 783 di repertorio

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera (Approvato con presa d'atto deliberazione commissariale n. 111 del 12.11.2005), l'immobile ricade in zona C1

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONDOLFO VIALE EUROPA, FRAZIONE MAROTTA

## TERRENI DESTINATI AD ATTREZZATURE SANITARIE

DI CUI AL PUNTO A

**Terreni destinati ad attrezzature sanitarie** a MONDOLFO viale Europa \_\_\_\_\_ ella superficie commerciale di **6.039,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \_\_\_\_\_ Trattasi di terreno edificabile situato in Comune di Mondolfo, in località Marotta, viale Europa.

L'area si trova in prossimità del centro costiero di Marotta, in viale Europa tra l'autostrada Bologna - Taranto e la Strada Nazionale Adriatica Sud SS n 16.

La zona è localizzata in adiacenza al casello autostradale, uscita Marotta, a breve distanza dal centro di Marotta e dalla relativa stazione ferroviaria; inoltre tale area dà sulla via del Cesano che la collega all'entroterra tramite la valle del Cesano.



Trattasi di una zona già parzialmente urbanizzata, pianeggiante con edilizia rada costituita da piccoli condomini con ampie zone verdi.

La zona risulta ben servita di urbanizzazione primaria e secondaria, ben collegata con la viabilità principale e secondaria e con le infrastrutture collettive del centro costiero di Marotta.

I terreni edificabili di cui trattasi, sono distinti al NCEU al foglio n. 4 e n. 1 Mappali nn. 531, 995, 997, 1000, 1103, 1104, 1099 ed hanno una superficie complessiva di 6.039 mq.

L'area interessata all'edificazione è compresa in un "ambito a destinazione N1 per la realizzazione di un complesso di servizi sanitari specialistici".

Per i terreni interessati è quindi prevista una destinazione ad attrezzature sanitarie. Più precisamente in tutto il piano particolareggiato si prevede una superficie utile lorda totale di 1.925,40 mq. per una superficie territoriale di 6.418 mq.

Le altre caratteristiche dell'ambito risultano dall'estratto delle Norme Tecniche del PRG allegato. L'attuazione all'interno dell'ambito deve avvenire tramite "piano esecutivo" che allo stato attuale risulta già approvato con delibera di giunta n° 124 del 07/10/2014.

Non esiste a disposizione allo stato attuale il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione con relativo cronoprogramma di realizzazione e non risulta stipulata la convenzione da parte del responsabile del settore urbanistica.

La stima viene quindi effettuata sulla base della potenzialità edificatoria prevista dalle norme di PRG.

#### **Fattori positivi:**

- Collocazione dell'ambito in posizione strategica e centrale rispetto al contesto urbano e territoriale.
- Ottimi collegamenti viari e infrastrutturali con il contesto. Ottima accessibilità.
- Condizione morfologica dei terreni molto favorevoli (terreni pianeggianti, accessibili, ben drenati, ecc.).
- Piano esecutivo preliminare già approvato.
- Intervento che coinvolge pochi operatori (n. 2).

#### **Fattori negativi:**

- Necessità di un piano di urbanizzazione primaria di notevole impegno tecnico e finanziario, con relativa convenzione.
- Zona "localmente" abbastanza congestionata.
- Dimensione dell'intervento sovrastimato dal P.R.G. rispetto alla "domanda", tale da provocare un "picco nell'offerta" che potrebbe deprimere il valore degli immobili.
- Attuale contesto macroeconomico spiccatamente negativo, caratterizzato da stagnazione o bassa crescita, crollo degli investimenti, sfiducia degli operatori, domanda depressa o addirittura inesistente.

#### **CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA EDIFICABILE**

Criteri di calcolo:

Si stima il valore dell'area secondo i seguenti procedimenti:

- Stima per via sintetica valutando il terreno edificabile come "percentuale del vendibile".
- Stima mediante il "valore di trasformazione" detraendo dal "vendibile i costi di trasformazione onnicomprensivi valutati in maniera sintetica. Il valore di mercato del bene stimato si ottiene dalla media dei 2 valori ottenuti.

#### **STIMA PER VIA SINTETICA:**

##### **Valore del "vendibile"**

Si valuta innanzitutto la "superficie utile convenzionale" (superficie commerciale) sulla base della



superficie utile lorda e delle superfici in aggiunta che si possono ricavare nell'intervento.

La superficie commerciale sarà data dalla superficie lorda + la superficie interrata, stimata in 628 mq. come da planivolumetrico. Si otterrà:

Superficie commerciale = Superficie Utile Lorda + Interrati

- Superficie utile lorda realizzabile nell'area oggetto di stima uguale 1.925,40 mq.
- Superficie interrata 642 x 0,5 (autorimesse) = 321 mq.

Superficie commerciale:  $1.925,40 + 321 = \underline{2.246,40}$  mq.

Si stima il valore unitario del vendibile (uffici nuovi o ristrutturati nella località interessata) in €/mq 1.600,00 (vedi allegati Omi e osservatorio immobiliare della provincia di Pesaro e Urbino)

VENDIBILE:  $2.246,4 \times 1.600,00 = \text{€ } 3.594.240,00$ .

Si stima nella percentuale del 16 % il valore del terreno in considerazione dei costi e dello stato della urbanizzazione, nonché delle tipologie edilizie e della consistenza delle superfici da cedere o da urbanizzare all'interno del programma edilizio.

VALORE DEL TERRENO = valore del vendibile x 0,16

VALORE DEL TERRENO:  $3.594.240,00 \times 0,16 = \underline{\text{€ } 575.078,40}$

#### STIMA MEDIANTE IL VALORE DI TRASFORMAZIONE:

I costi di trasformazione saranno comprensivi di:

- Costi di costruzione
- Spese generali
- Anticipazione di capitali
- Oneri concessori
- Opere di urbanizzazione a carico
- Utili di impresa
- Spese tecniche
- Sistemazione finali generali
- Imprevisti e varie

Tali costi vengono stimati in via sintetica in €/mq 1.500,00 di superficie utile convenzionale. Si avrà:

Superficie da trasformare 2.246,40 mq. (sup. commerciale).

Costi di trasformazione  $2.246,40 \times 1.400,00 = \text{€ } 3.144.960,00$

**VALORE DEL TERRENO = VENDIBILE – COSTI DI TRASFORMAZIONE**

ossia:  $\text{€ } 3.594.240,00 - \text{€ } 3.144.960,00 = \underline{\text{€ } 449.290,00}$

In conclusione il valore del terreno sarà dato da:  $(575.078,40 + 449.290,00)/2 = \underline{\text{€ } 512.179,00}$

Il costo unitario dei terreni all'interno del comparto sarà dato da:

**COSTO UNITARIO TERRENI = VALORE TERRENO / MQ. SUPERFICIE TERRITORIALE**

ossia:  $\text{€ } 512.179,00 / 6.418,00 = \underline{\text{€ } 79,80/\text{mq}}$ .

#### CALCOLO DEL VALORE DEI TERRENI DEL LOTTO 1

Il valore sarà dato da:

**mq. 6.039 x € 79,80 = € 481.912,20**

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1103 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 456, reddito agrario 2,12 €, reddito dominicale 2,94 €, intestato a [REDACTED] derivante da atto di





compravendita

Coerenze: confina con la particella 1104, 1729

- foglio 1 particella 1104 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 601, reddito agrario 2,79 € reddito dominicale 3,88 € intestato a ██████████ derivante da atto di compravendita  
Coerenze: confina con le particelle 1103, 1728, 1729
- foglio 4 particella 531 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 1574, reddito agrario 7,32 € reddito dominicale 1,16 € intestato a ██████████ derivante da atto di compravendita  
Coerenze: confina con le particelle 532, 891, 1106
- foglio 4 particella 995 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 2184, reddito agrario 10,15 € reddito dominicale 14,10 € intestato a ██████████ derivante da frazionamento del 22/01/2008  
Coerenze: confina con le particelle 891, 996, 997, 1000
- foglio 4 particella 997 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 149, reddito agrario 0,69 € reddito dominicale 0,96 € intestato a ██████████ derivante da frazionamento del 22/01/2008  
Coerenze: confina con le particelle 891, 995, 998 e viale Europa
- foglio 4 particella 1000 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 483, reddito agrario 2,25 € reddito dominicale 3,12 € intestato a ██████████ derivante da frazionamento del 22/01/2008  
Coerenze: confina con la particella 994, 995, 1098, 1099
- foglio 4 particella 1099 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 592, reddito agrario 2,75 € reddito dominicale 3,82 € intestato a ██████████ derivante da frazionamento del 21/12/2009  
Coerenze: confina con le particelle 1000, 1097, 1098, 1106



vista area



vista area



vista area

vista area

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Marotta). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

## SERVIZI

scuola elementare	al di sopra della media	
parco giochi	nella media	
farmacie	nella media	

## COLLEGAMENTI

autobus distante 1000 m	nella media	
autostrada distante 800 m	buono	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreni del lotto 1	6.039,00	x	100 %	=	6.039,00
<b>Totale:</b>	<b>6.039,00</b>				<b>6.039,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

## CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA EDIFICABILE



Criteri di calcolo:

Si stima il valore dell'area secondo i seguenti procedimenti:

- Stima per via sintetica valutando il terreno edificabile come “percentuale del vendibile”.
- Stima mediante il “valore di trasformazione” detraendo dal “vendibile i costi di trasformazione onnicomprensivi valutati in maniera sintetica. Il valore di mercato del bene stimato si ottiene dalla media dei 2 valori ottenuti.

#### **STIMA PER VIA SINTETICA:**

##### **Valore del “vendibile”**

Si valuta innanzitutto la “superficie utile convenzionale” (superficie commerciale) sulla base della superficie utile lorda e delle superfici in aggiunta che si possono ricavare nell'intervento.

La superficie commerciale sarà data dalla superficie lorda + la superficie interrata, stimata in 628 mq. come da planivolumetrico. Si otterrà:

Superficie commerciale = Superficie Utile Lorda + Interrati

- Superficie utile lorda realizzabile nell'area oggetto di stima uguale 1.925,40 mq.
- Superficie interrata 642 x 0,5 (autorimesse) = 321 mq.

Superficie commerciale: 1.925,40 + 321 = 2.246,40 mq.

Si stima il valore unitario del vendibile (uffici nuovi o ristrutturati nella località interessata) in €/mq 1.600,00 (vedi allegati Omi e osservatorio immobiliare della provincia di Pesaro e Urbino)

VENDIBILE: 2.246,4 x 1.600,00 = € 3.594.240,00.

Si stima nella percentuale del 16 % il valore del terreno in considerazione dei costi e dello stato della urbanizzazione, nonché delle tipologie edilizie e della consistenza delle superfici da cedere o da urbanizzare all'interno del programma edilizio.

VALORE DEL TERRENO = valore del vendibile x 0,16

VALORE DEL TERRENO: 3.594.240,00 X 0,16 = **€ 575.078,40**

#### **STIMA MEDIANTE IL VALORE DI TRASFORMAZIONE:**

I costi di trasformazione saranno comprensivi di:

- Costi di costruzione
- Spese generali
- Anticipazione di capitali
- Oneri concessori
- Opere di urbanizzazione a carico
- Utili di impresa
- Spese tecniche
- Sistemazione finali generali
- Imprevisti e varie

Tali costi vengono stimati in via sintetica in €/mq 1.500,00 di superficie utile convenzionale. Si avrà:

Superficie da trasformare 2.246,40 mq. (sup. commerciale).

Costi di trasformazione 2.246,40 x 1.400,00 = € 3.144.960,00

**VALORE DEL TERRENO = VENDIBILE – COSTI DI TRASFORMAZIONE**

ossia: € 3.594.240,00 – € 3.144.960,00 = **€ 449.290,00**



In conclusione il valore del terreno sarà dato da:  $(575.078,40 + 449.290,00)/2 = \underline{\underline{\text{€ } 512.179,00}}$

Il costo unitario dei terreni all'interno del comparto sarà dato da:

**COSTO UNITARIO TERRENI = VALORE TERRENO / MQ. SUPERFICIE TERRITORIALE**

ossia:  $\text{€ } 512.179,00 / 6.418,00 = \underline{\underline{\text{79,80 €/mq.}}}$

**CALCOLO DEL VALORE DEI TERRENI DEL LOTTO 1**

Il valore sarà dato da:

**mq. 6.039 x € 79,80 = € 481.912,20**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.039,00 x 79,80 = **481.912,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 481.912,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 481.912,20**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreni destinati ad attrezzature sanitarie	6.039,00	0,00	481.912,20	481.912,20
				<b>481.912,20 €</b>	<b>481.912,20 €</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: **€ 481.912,20**

**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: **€ 481.912,20**



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2020

## LOTTO 2

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

**A** Terreni compresi in un comparto (PP2) e viabilità a MONDOLFO viale Europa, frazione Marotta, della superficie commerciale di **34.775,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di terreno edificabile situato in Comune di Mondolfo, in località Marotta, viale Europa.

L'area si trova in prossimità del centro costiero di Marotta, in viale Europa tra l'autostrada Bologna - Taranto e la Strada Nazionale Adriatica Sud SS n 16.

La zona è localizzata in adiacenza al casello autostradale, uscita Marotta, a breve distanza dal centro di Marotta e dalla relativa stazione ferroviaria; inoltre tale area dà sulla via del Cesano che la collega all'entroterra tramite la valle del Cesano.

Trattasi di una zona già parzialmente urbanizzata, pianeggiante con edilizia rada costituita da piccoli condomini con ampie zone verdi.

La zona risulta ben servita di urbanizzazione primaria e secondaria, ben collegata con la viabilità principale e secondaria e con le infrastrutture collettive del centro costiero di Marotta.

I terreni edificabili di cui trattasi, sono distinti al NCEU al foglio n. 4 Mappali nn. 537, 764, 994, 996, 1098 ed hanno una superficie complessiva di 34.775 mq.

Si specifica in particolare che parte della particella 537 e parte della particella 994, sono destinate alla viabilità per una superficie di 2.475 mq. mentre risultano a tutti gli effetti edificabili i restanti 32.300 mq. (vedi prospetto Lotto 2).

L'area interessata all'edificazione è compresa in un comparto edificatorio denominato PP2.

È prevista una destinazione residenziale. Più precisamente in tutto il comparto, avente superficie territoriale di 178.878 mq., è prevista una superficie utile lorda territoriale di 31.092 mq.

Le altre caratteristiche del comparto risultano dall'estratto delle Norme Tecniche del PRG allegato. L'attuazione all'interno del comparto deve avvenire tramite "piano esecutivo" che allo stato attuale non risulta ancora avviato.

Non esiste a disposizione quindi allo stato attuale il progetto dell'intervento edilizio né il progetto esecutivo dell'urbanizzazione primaria e secondaria.

La stima viene quindi effettuata sulla base della potenzialità edificatoria prevista dalle norme di PRG.

#### Fattori positivi:

- Collocazione del comparto in posizione strategica e centrale rispetto al contesto urbano e territoriale.
- Ottimi collegamenti viari e infrastrutturali con il contesto. Ottima accessibilità.
- Condizione morfologica dei terreni molto favorevoli (terreni pianeggianti, accessibili, ben drenati, ecc.).

#### Fattori negativi:

- Necessità di un piano esecutivo preliminare all'intervento di notevole impegno.
- Piano di urbanizzazione primaria di notevole impegno tecnico e finanziario.
- Zona "localmente" abbastanza congestionata.



- Dimensione dell'intervento sovrastimato dal P.R.G. rispetto alla "domanda", tale da provocare un "picco nell'offerta" che potrebbe deprimere il valore degli immobili.
- Scompaginamento del comparto per la presenza di alcune opere infrastrutturali (corso d'acqua, bretella, parcheggi, ecc, ecc.). Tale situazione potrebbe determinare nei fatti una mancanza di unitarietà del comparto.
- Attuale contesto macroeconomico spiccatamente negativo, caratterizzato da stagnazione o bassa crescita, crollo degli investimenti, sfiducia degli operatori, domanda depressa o addirittura inesistente.
- Intervento unitario che coinvolge una molteplicità di proprietari e quindi di soggetti attuatori, quindi organizzazione dell'intervento lunga e complicata, sia nel caso di intervento diretto dei proprietari sia nel caso di vendita in blocco a un imprenditore.

### **CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA EDIFICABILE**

#### **Criteri di calcolo:**

Si stima il valore dell'area secondo i seguenti procedimenti:

- Stima per via sintetica valutando il terreno edificabile come "percentuale del vendibile".
- Stima mediante il "valore di trasformazione" detraendo dal "vendibile i costi di trasformazione onnicomprensivi valutati in maniera sintetica. Il valore di mercato del bene stimato si ottiene dalla media dei 2 valori ottenuti.

#### **STIMA PER VIA SINTETICA:**

##### **Valore del "vendibile"**

Si valuta innanzitutto la "superficie utile convenzionale" (superficie commerciale) sulla base della superficie utile lorda e delle superfici in aggiunta che si possono ricavare nell'intervento.

La superficie commerciale sarà data dalla superficie lorda + la superficie interrata, stimata in ¼ della SUL. Si otterrà:

Superficie commerciale = Superficie Utile Lorda + Interrati

- Superficie utile lorda realizzabile nell'area oggetto di stima uguale 31.092 mq
- Superficie interrata 7.743 x 0,5 (autorimesse) = 3.871,5 mq

Superficie commerciale: 31.092 + 3.871,5 = 34.963,5 mq

Si stima il valore unitario del vendibile (appartamenti nuovi o ristrutturati nella località interessata) in €mq 1.750,00 ( vedi allegati Omi e osservatorio immobiliare della provincia di Pesaro e Urbino)

VENDIBILE: 34.963,5 x 1.750,00 = € 61.186.125,00.

Si stima nella percentuale del 14 % il valore del terreno in considerazione dei costi e dello stato della urbanizzazione, nonché delle tipologie edilizie e della consistenza delle superfici da cedere o da urbanizzare all'interno del programma edilizio.

VALORE DEL TERRENO = valore del vendibile x 0,14

VALORE DEL TERRENO: 61.186.125,00 X 0,14 = € 8.566.057.50

#### **STIMA MEDIANTE IL VALORE DI TRASFORMAZIONE:**

I costi di trasformazione saranno comprensivi di:

- Costi di costruzione
- Spese generali
- Anticipazione di capitali
- Oneri concessori
- Opere di urbanizzazione a carico



- Utili di impresa
- Spese tecniche
- Sistemazione finali generali
- Imprevisti e varie

Tali costi vengono stimati in via sintetica in €/mq 1500,00 di superficie utile convenzionale. Si avrà:  
Superficie da trasformare 34.963,5 mq. (sup. commerciale).

Costi di trasformazione 34.963,5 x 1500,00 = € 52.445.250,00

**VALORE DEL TERRENO = VENDIBILE – COSTI DI TRASFORMAZIONE**

ossia: € 61.186.125,00 – € 52.445.250,00 = **€ 8.740.875,00**

In conclusione il valore del terreno sarà dato da: (8.566.057,50 + 8.740.875,00)/2 = **€ 8.653.466,25**

Il costo unitario dei terreni all'interno del comparto sarà dato da:

**COSTO UNITARIO TERRENI = VALORE TERRENO / MQ. SUPERFICIE TERRITORIALE**

ossia: € 8.653.466,25 / 178.878 = **48,00 €/mq.**

**CALCOLO DEL VALORE DEI TERRENI DESTINATI ALLA VIABILITÀ**

Tali terreni verranno stimati come terreni agricoli nel senso che, salvo accordo bonario, potrebbero essere espropriati dall'ente pubblico. Trattasi quindi di terreni pianeggianti con destinazione attuale agricola che vengono valutati sulla base dei valori riportati nel listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Pesaro e Urbino.

Prevedendo una destinazione reale ad orto irriguo si valuta il terreno in € 9,20 al mq.

Il valore sarà dato da:

mq. 2.475 x € 9,20 = € 22.770,00

**VALORE TOTALE DEI TERRENI COMPRESI NEL LOTTO 2**

€ 8.653.466,25 + € 22.770,00 = **€ 8.676.236,25**

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 537 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 2328, reddito agrario 10,82 € reddito dominicale 15,03 € intestato a [REDACTED] derivante da atto di compravendita  
Coerenze: confina con le particelle 527, 994, 1098 e la strada statale
- foglio 4 particella 764 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 766, reddito agrario 3,56 € reddito dominicale 4,95 € intestato a [REDACTED] derivante da atto di compravendita  
Coerenze: confina con le particelle 758, 765, 1098
- foglio 4 particella 994 (catasto terreni), qualita/classe seminati [REDACTED] 2224, reddito agrario 10,34 € reddito dominicale 14,36 € intestato a [REDACTED] derivante da frazionamento del 22/01/2008  
Coerenze: confina con le particelle 527, 537, 996, 998, 1098
- foglio 4 particella 996 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 1583, reddito agrario 7,36 € reddito dominicale 10,22 € intestato a [REDACTED] derivante da frazionamento del 22/01/2008  
Coerenze: confina con le particelle 994, 995, 998
- foglio 4 particella 1098 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 27874, reddito agrario 129,56 € reddito dominicale 179,95 € intestato a [REDACTED] derivante da frazionamento del 21/12/2009  
Coerenze: confina con le particelle 537, 758, 994



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34.775,00 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:	€ 8.676.236,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.676.236,25
Data della valutazione:	31/03/2021

## 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 29/11/2010 a firma di atto notarile pubblico ai nn. Rg. 15108 - Rp. [redacted] torio, a favore di Banca Popolare Valconca Società Cooperativa per Azioni, contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 4.500.000,00.

Importo capitale: € 3.000.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 7 mesi

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

pignoramento, stipulata il 19/06/2020 a firma di atto giudiziario ai nn. Rg. [redacted] di repertorio, a favore di Banca Popolare Valconca Soc. Coop. per Azioni, contro [redacted] derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:





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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

er la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2007), con atto stipulato il 29/06/2007 a firma di atto pubblico ai nn. Rg. 12305 - Rp. 6271 di repertorio

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera (Approvato con presa d'atto deliberazione commissariale n. 111 del 12.11.2005), l'immobile ricade in zona PP2

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONDOLFO VIALE EUROPA, FRAZIONE MAROTTA  
**TERRENI COMPRESI IN UN COMPARTO (PP2) E  
VIABILITÀ**  
DI CUI AL PUNTO A

**Terreni compresi in un comparto (PP2) e viabilità** a MONDOLFO viale Europa, frazione Marotta, della superficie commerciale di **34.775,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà



Trattasi di terreno edificabile situato in Comune di Mondolfo, in località Marotta, viale Europa.

L'area si trova in prossimità del centro costiero di Marotta, in viale Europa tra l'autostrada Bologna - Taranto e la Strada Nazionale Adriatica Sud SS n 16.

La zona è localizzata in adiacenza al casello autostradale, uscita Marotta, a breve distanza dal centro di Marotta e dalla relativa stazione ferroviaria; inoltre tale area dà sulla via del Cesano che la collega all'entroterra tramite la valle del Cesano.

Trattasi di una zona già parzialmente urbanizzata, pianeggiante con edilizia rada costituita da piccoli condomini con ampie zone verdi.

La zona risulta ben servita di urbanizzazione primaria e secondaria, ben collegata con la viabilità principale e secondaria e con le infrastrutture collettive del centro costiero di Marotta.

I terreni edificabili di cui trattasi, sono distinti al NCEU al foglio n. 4 Mappali nn. 537, 764, 994, 996, 1098 ed hanno una superficie complessiva di 34.775 mq.

Si specifica in particolare che parte della particella 537 e parte della particella 994, sono destinate alla viabilità per una superficie di 2.475 mq. mentre risultano a tutti gli effetti edificabili i restanti 32.300 mq. (vedi prospetto Lotto 2).

L'area interessata all'edificazione è compresa in un comparto edificatorio denominato PP2.

È prevista una destinazione residenziale. Più precisamente in tutto il comparto, avente superficie territoriale di 178.878 mq., è prevista una superficie utile lorda territoriale di 31.092 mq.

Le altre caratteristiche del comparto risultano dall'estratto delle Norme Tecniche del PRG allegato. L'attuazione all'interno del comparto deve avvenire tramite "piano esecutivo" che allo stato attuale non risulta ancora avviato.

Non esiste a disposizione quindi allo stato attuale il progetto dell'intervento edilizio né il progetto esecutivo dell'urbanizzazione primaria e secondaria.

La stima viene quindi effettuata sulla base della potenzialità edificatoria prevista dalle norme di PRG.

**Fattori positivi:**

- Collocazione del comparto in posizione strategica e centrale rispetto al contesto urbano e territoriale.
- Ottimi collegamenti viari e infrastrutturali con il contesto. Ottima accessibilità.
- Condizione morfologica dei terreni molto favorevoli (terreni pianeggianti, accessibili, ben drenati, ecc.).

**Fattori negativi:**

- Necessità di un piano esecutivo preliminare all'intervento di notevole impegno.
- Piano di urbanizzazione primaria di notevole impegno tecnico e finanziario.
- Zona "localmente" abbastanza congestionata.
- Dimensione dell'intervento sovrastimato dal P.R.G. rispetto alla "domanda", tale da provocare un "picco nell'offerta" che potrebbe deprimere il valore degli immobili.
- Scompaginamento del comparto per la presenza di alcune opere infrastrutturali (corso d'acqua, bretella, parcheggi, ecc, ecc.). Tale situazione potrebbe determinare nei fatti una mancanza di unitarietà del comparto.
- Attuale contesto macroeconomico spiccatamente negativo, caratterizzato da stagnazione o bassa crescita, crollo degli investimenti, sfiducia degli operatori, domanda depressa o addirittura inesistente.
- Intervento unitario che coinvolge una molteplicità di proprietari e quindi di soggetti attuatori, quindi organizzazione dell'intervento lunga e complicata, sia nel caso di intervento diretto dei proprietari sia nel caso di vendita in blocco a un imprenditore.

**CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA EDIFICABILE**



**Criteri di calcolo:**

Si stima il valore dell'area secondo i seguenti procedimenti:

- Stima per via sintetica valutando il terreno edificabile come “percentuale del vendibile”.
- Stima mediante il “valore di trasformazione” detraendo dal “vendibile i costi di trasformazione onnicomprensivi valutati in maniera sintetica. Il valore di mercato del bene stimato si ottiene dalla media dei 2 valori ottenuti.

**STIMA PER VIA SINTETICA:****Valore del “vendibile”**

Si valuta innanzitutto la “superficie utile convenzionale” (superficie commerciale) sulla base della superficie utile lorda e delle superfici in aggiunta che si possono ricavare nell'intervento.

La superficie commerciale sarà data dalla superficie lorda + la superficie interrata, stimata in ¼ della SUL. Si otterrà:

Superficie commerciale = Superficie Utile Lorda + Interrati

- Superficie utile lorda realizzabile nell'area oggetto di stima uguale 31.092 mq
- Superficie interrata 7.743 x 0,5 (autorimesse) = 3.871,5 mq

Superficie commerciale: 31.092 + 3.871,5 = 34.963,5 mq

Si stima il valore unitario del vendibile (appartamenti nuovi o ristrutturati nella località interessata) in €/mq 1.750,00 ( vedi allegati Omi e osservatorio immobiliare della provincia di Pesaro e Urbino)

VENDIBILE: 34.963,5 x 1.750,00 = € 61.186.125,00.

Si stima nella percentuale del 14 % il valore del terreno in considerazione dei costi e dello stato della urbanizzazione, nonché delle tipologie edilizie e della consistenza delle superfici da cedere o da urbanizzare all'interno del programma edilizio.

VALORE DEL TERRENO = valore del vendibile x 0,14

VALORE DEL TERRENO: 61.186.125,00 X 0,14 = € 8.566.057,50

**STIMA MEDIANTE IL VALORE DI TRASFORMAZIONE:**

I costi di trasformazione saranno comprensivi di:

- Costi di costruzione
- Spese generali
- Anticipazione di capitali
- Oneri concessori
- Opere di urbanizzazione a carico
- Utili di impresa
- Spese tecniche
- Sistemazione finali generali
- Imprevisti e varie

Tali costi vengono stimati in via sintetica in €/mq 1500,00 di superficie utile convenzionale. Si avrà:

Superficie da trasformare 34.963,5 mq. (sup. commerciale).

Costi di trasformazione 34.963,5 x 1500,00 = € 52.445.250,00

**VALORE DEL TERRENO = VENDIBILE – COSTI DI TRASFORMAZIONE**

ossia: € 61.186.125,00 – € 52.445.250,00 = **€ 8.740.875,00**

In conclusione il valore del terreno sarà dato da: (8.566.057,50 + 8.740.875,00)/2 = **€ 8.653.466,25**



Il costo unitario dei terreni all'interno del comparto sarà dato da:

**COSTO UNITARIO TERRENI = VALORE TERRENO / MQ. SUPERFICIE TERRITORIALE**

ossia: € 8.653.466,25 / 178.878 = **48,00 €/mq.**

**CALCOLO DEL VALORE DEI TERRENI DESTINATI ALLA VIABILITÀ**

Tali terreni verranno stimati come terreni agricoli nel senso che, salvo accordo bonario, potrebbero essere espropriati dall'ente pubblico. Trattasi quindi di terreni pianeggianti con destinazione attuale agricola che vengono valutati sulla base dei valori riportati nel listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Pesaro e Urbino.

Prevedendo una destinazione reale ad orto irriguo si valuta il terreno in € 9,20 al mq.

Il valore sarà dato da:

mq. 2.475 x € 9,20 = € 22.770,00

**VALORE TOTALE DEI TERRENI COMPRESI NEL LOTTO 2**

€ 8.653.466,25 + € 22.770,00 = **€ 8.676.236,25**

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 537 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 2328, reddito agrario 10,82 € reddito dominicale 15,03 € intestato a [REDACTED] derivante da atto di compravendita  
Coerenze: confina con le particelle 527, 994, 1098 e la strada statale
- foglio 4 particella 764 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 766, reddito agrario 3,56 € reddito dominicale 4,95 € intestato a [REDACTED] derivante da atto di compravendita  
Coerenze: confina con le particelle 758, 765, 1098
- foglio 4 particella 994 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 2224, reddito agrario 10,34 € reddito dominicale 14,36 € intestato a [REDACTED] derivante da frazionamento del 22/01/2008  
Coerenze: confina con le particelle 527, 537, 996, 998, 1098
- foglio 4 particella 996 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 1583, reddito agrario 7,36 € reddito dominicale 10,22 € intestato a [REDACTED] derivante da frazionamento del 22/01/2008  
Coerenze: confina con le particelle 994, 995, 998
- foglio 4 particella 1098 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 27874, reddito agrario 129,56 € reddito dominicale 179,95 € intestato a [REDACTED] derivante da frazionamento del 21/12/2009  
Coerenze: confina con le particelle 537, 758, 994

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Marotta). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

**SERVIZI**

scuola elementare

al di sopra della media 

parco giochi

nella media 

farmacie

nella media 

**COLLEGAMENTI**

autobus distante 1000 m

nella media 



autostrada distante 800 m

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



*vista area*



*vista area*



*vista area*



*vista area*





vista area



vista area

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni lotto 2	34.775,00	x	100 %	=	34.775,00
<b>Totale:</b>	<b>34.775,00</b>				<b>34.775,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.676.236,25**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.676.236,25**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.676.236,25**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreni compresi in un comparto (PP2) e viabilità	34.775,00	0,00	8.676.236,25	8.676.236,25



	<b>8.676.236,25 €</b>	<b>8.676.236,25 €</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: **€ 8.676.236,25**

**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: **€ 8.676.236,25**

data 31/03/2021

il tecnico incaricato  
MARCO DOMINICI

