



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

147/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CREDITO FONDIARIO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:
Avv. Andrea giunta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/06/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

WALTER COCON

CF:CCNWTR63S16D488J

con studio in PESARO (PU) Via Ettore Mancini, 171

telefono: 0721805419

fax: 0721805419

email: studio@waltercocon.it

PEC: walter.cocon@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 147/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A AREA PER ATTREZZATURE COLLETTIVE (F5_IC) a FANO VIA DELLA TOMBACCIA SNC, quartiere TOMBACCIA, della superficie commerciale di **3.205,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di 3.205 mq. completamente pianeggiante all'interno di un comparto edificabile, secondo il vigente P.R.G. è già oggetto di convenzione sin dal 1999. Il terreno si trova in Comune di Fano in Località Metaurilia compreso tra la Strada Comunale di Cerasa e la Via della Tombaccia, a circa 4 km dal centro città in zona residenziale di recente sviluppo.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 619 (catasto terreni), partita 9850, qualita/classe prato/cl.2, superficie 347, reddito agrario 0,27 € reddito dominicale 0,45 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Lotti completamente edificati, (particelle 741,745, 715), restante proprietà esecutato, [REDACTED] ed altri, (particella 628)
- foglio 67 particella 634 (catasto terreni), qualita/classe Prato/cl.2, superficie 791, reddito agrario 0,61 € reddito dominicale 1,02 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Lotti completamente edificati, (particelle 741,745, 715), restante proprietà esecutato, strada di lottizzazione (Via Matteo Ricci).
- foglio 67 particella 637 (catasto terreni), partita 9850, qualita/classe Semin.arbor/cl.3, superficie 1341, reddito agrario 6,93 € reddito dominicale 5,89 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Restante proprietà esecutato, [REDACTED] ed altri, (particella 628), strada di lottizzazione (Via Matteo Ricci)
- foglio 67 particella 703 (catasto terreni), qualita/classe Orto Irrig./cl.3, superficie 726, reddito agrario 4,87 € reddito dominicale 10,87 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (frazionamento della particella 630)
Coerenze: Lotti completamente edificati, (particella 745), restante proprietà esecutato, [REDACTED] ed altri, (particella 628)

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianura, sono state rilevate le seguenti colture arboree: incolto ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.205,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 56.279,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.000,00

Data della valutazione:

29/06/2022

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 18/07/2005 a firma di NOTAIO ANGELO COLANGELI con sede in Fano ai nn. 57347/20170 di repertorio, iscritta il 21/07/2005 a FANO ai nn. 12512/3468, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura credito .

Importo ipoteca: 1050000.

Importo capitale: 700000.

Durata ipoteca: 4 anni.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di perizia

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/04/2010 a firma di NOTAIO ANGELO COLANGELI con sede in Fano ai nn. 70575/30802 di repertorio, iscritta il 05/05/2010 a FANO ai nn. 5660/1394, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura credito .

Importo ipoteca: 810000.

Importo capitale: 450000.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di perizia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/07/2021 a firma di UFF.GIUD.TRIBUNALE PESARO ai nn. 1277 di repertorio, trascritta il 14/09/2021 a FANO ai nn. 12617/8635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIE.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di perizia

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
Ulteriori avvertenze:	
Trattandosi di terreni non sono presenti dotazioni e oneri condominiali	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 12/06/1999 a firma di Dr. Angelo Colangeli Notaio in Fano ai nn. 42239 di repertorio, trascritto il 02/07/1999 a Pesaro ai nn. 6809/3783.

Il titolo è riferito solamente a Fg.67, particella n.619, 634, 637, 703 (ex. p.lla 630).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per i terreni costituenti il LOTTO1 con destinazione urbanistica "F5" è possibile anche un intervento privato convenzionato che allo stato attuale non è ipotizzabile visto la cessata espansione edilizia della località Tombaccia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia gratuita N. SUEI/1774/1999, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 05/11/1999 con il n. 046038/1999 (P.G.) di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a LOTTO 1 e LOTTO 2

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione Consiliare n.354 del 19/02/2009 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Comparto "ST6_E03" (COMPARTO RESIDENZIALE LOC. TOMBACCIA). Norme tecniche di attuazione ed indici: SCHEDA TECNICA ST6_E03. Il titolo è riferito solamente al LOTTO A

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: PRG e LOTTIZZAZIONE)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a LOTTO A

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FANO VIA DELLA TOMBACCIA SNC, QUARTIERE TOMBACCIA
AREA PER ATTREZZATURE COLLETTIVE (F5_IC)
DI CUI AL PUNTO A

AREA PER ATTREZZATURE COLLETTIVE (F5_IC) a FANO VIA DELLA TOMBACCIA SNC, quartiere TOMBACCIA, della superficie commerciale di **3.205,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di 3.205 mq. completamente pianeggiante all'interno di un comparto edificabile, secondo il vigente P.R.G. è già oggetto di convenzione sin dal 1999. Il terreno si trova in Comune di Fano in Località Metaurilia compreso tra la Strada Comunale di Cerasa e la Via della Tombaccia, a circa 4 km dal centro città in zona residenziale di recente sviluppo.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 619 (catasto terreni), partita 9850, qualita/classe prato/cl.2, superficie 347, reddito agrario 0,27 € reddito dominicale 0,45 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Lotti completamente edificati, (particelle 741,745, 715), restante proprietà esecutato, [REDACTED] ed altri, (particella 628)
- foglio 67 particella 634 (catasto terreni), qualita/classe Prato/cl.2, superficie 791, reddito agrario 0,61 € reddito dominicale 1,02 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Lotti completamente edificati, (particelle 741,745, 715), restante proprietà esecutato, strada di lottizzazione (Via Matteo Ricci).
- foglio 67 particella 637 (catasto terreni), partita 9850, qualita/classe Semin.arbor/cl.3, superficie 1341, reddito agrario 6,93 € reddito dominicale 5,89 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Restante proprietà esecutato, [REDACTED] ed altri, (particella 628), strada di lottizzazione (Via Matteo Ricci)
- foglio 67 particella 703 (catasto terreni), qualita/classe Orto Irrig./cl.3, superficie 726, reddito agrario 4,87 € reddito dominicale 10,87 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (frazionamento della particella 630)
Coerenze: Lotti completamente edificati, (particella 745), restante proprietà esecutato, [REDACTED] ed altri, (particella 628)

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianura, sono state rilevate le seguenti colture arboree: incolto ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante nei pressi

nella media 

autostrada distante 5 Km.	nella media	
ferrovia distante 5 Km.	al di sotto della media	
superstrada distante 5 Km.	nella media	
aeroporto distante 50 Km.	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- "AREA PER ATTREZZATURE COLLETTIVE F5_IC" :appezzamento di superficie catastale di mq. 3205 . Le zone F5 sono le zone destinate alla conservazione ed alla creazione di attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico e di interesse generale ed in particolare per attrezzature culturali, sanitarie, socio-ricreative, direzionali, assistenziali. Le zone delle diverse attrezzature collettive sono identificate da specifica simbologia che le contraddistingue nelle tavole di Piano e le destinazioni d'uso e attività ammesse, così come definite Norme di PRG:

U2.5 : Attrezzature ricreative e pubblici esercizi, musei, biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, bowling, sale gioco, ecc.; centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, questi ultimi ove non rientrino tra gli usi diffusivi, ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, sale di ritrovo e simili, con i relativi spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

U5.2 : Attrezzature sociali, attrezzature socio-sanitarie ed assistenziali di quartiere, centri civici e sociali, aree per mercati, sedi di uffici del decentramento amministrativo, servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, ecc. (P1 Parcheggio pubblico = 0,40 mq/mq. - PP Parcheggio privato = 0,30 mq/mq.).

L'intervento edificatorio convenzionato è stato realizzato per quanto riguarda i sub-comparti residenziali, non è stato realizzato per i due sub-comparti di edilizia scolastica e di attrezzature di interesse collettivo. La convenzione tra la ditta lottizzante ed il Comune di Fano non indica le modalità esecutive di questi ultimi sub-comparti, ma si ritiene che l'intervento per attrezzature collettive possa essere realizzato dal privato mediante intervento diretto con un certo interesse visto che la zona è ancora sprovvista di tali strutture. Alla data del sopralluogo i terreni risultano sempre ineditati e incolti. La Convenzione che regolava gli interventi edificatori all'interno del comparto e che nulla menzionava per i due sub comparti in oggetto, aveva durata decennale e pertanto è scaduta nel 2009.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	3.205,00	x	100 %	=	3.205,00
Totale:	3.205,00				3.205,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore attribuiti per la tipologia del terreno è quello determinato dal Comune di Fano per le aree fabbricabili ai fini IMU/TASI, per l'anno 2022 e precisamente aree di pubblico interesse "F5_IC") € 15,84/mq. Si aggiorna tale valore in base ad adeguamento ISTAT, pari allo 10,9%. Pertanto il valore unitario al mq. sarà pari ad €(15,84 x 1.109) = €17,56/mq. mentre il valore del lotto sarà pari ad euro:.

• $V = \text{mq.} 3.205,00 \times \text{€}/\text{mq.} 17,56 = \text{€}56.300,82$ (diconsi euro cinquantaseimilatrecento/28)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3.205,00	x	17,56	=	56.279,80
-------------------------------	----------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 56.279,80
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 56.279,80
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di terreni con destinazione ad interesse collettivo, non sono presenti contrattazioni di compravendita recenti e relative a immobili simili appartenenti alla stessa fascia di mercato. In via prudenziale, ai fini della valutazione del lotto si utilizzano i valori ai fini IMU stabiliti dal Comune di Fano con Deliberazione della giunta Comunale Nr.192 del 22/05/2015, relativi all'anno 2015, confermati anche per l'anno 2022. Detti valori vengono rivalutati all'anno corrente in base all'indice ISTAT. (vedasi tabella allegata).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO-URBINO, ufficio tecnico di FANO, ed inoltre: Tabelle valori IMU aree edificabili pubblicate dal Comune di 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	AREA PER ATTREZZATURE COLLETTIVE (F5_IC)	3.205,00	0,00	56.279,80	56.279,80
				56.279,80 €	56.279,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi di un lotto formante un sol corpo con accesso unico dalla strada pubblica non si ritiene sia possibile una comoda divisibilità della quota

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: **€ 56.279,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 8.441,97**

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: **€ 48.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 147/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A AREA PER ATTREZZATURE COLLETTIVE (F5_IC) a FANO VIA DELLA TOMBACCIA SNC, quartiere TOMBACCIA, della superficie commerciale di **720,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di 720 mq. completamente pianeggiante all'interno di un comparto edificabile, secondo il vigente P.R.G. è già oggetto di convenzione sin dal 1999. Il terreno si trova in Comune di Fano in Località Metaurilia compreso tra la Strada Comunale di Cerasa e la Via della Tombaccia, a circa 4 km dal centro città in zona residenziale di recente sviluppo.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 186 (catasto terreni), partita 15899, qualita/classe Seminativo - cl.4, superficie 720, reddito agrario 3,53 € reddito dominicale 2,97 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Strada Comunale della Cerasa, Pierotti Laurentino e Pasquale, Tinti Loris, Gentilucci Luigi e Robertino, restante proprietà dell'esecutato, (Strada e parcheggio di lottizzazione)

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianura, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativi, il terreno

B AREA PER ISTRUZIONE (F6_SM) a FANO VIA DELLA TOMBACCIA SNC, quartiere TOMBACCIA, della superficie commerciale di **6.719,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di 6.719 mq. completamente pianeggiante all'interno di un comparto edificabile, secondo il vigente P.R.G. è già oggetto di convenzione sin dal 1999. Il terreno si trova in Comune di Fano in Località Metaurilia compreso tra la Strada Comunale di Cerasa e la Via della Tombaccia, a circa 4 km dal centro città in zona residenziale di recente sviluppo.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 193 (catasto terreni), partita 15900, qualita/classe seminativo - cl.4, superficie 2124, reddito agrario 10,42 € reddito dominicale 8,78 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Strada Comunale della Cerasa, Pierotti Laurentino e Pasquale, Tinti Loris, Gentilucci Luigi e Robertino, restante proprietà dell'esecutato, (Strada e parcheggio di lottizzazione)
- foglio 93 particella 198 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo - cl.4, superficie 2500, reddito agrario 12,27 € reddito dominicale 10,33 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Strada Comunale della Cerasa, Pierotti Laurentino e Pasquale, Tinti Loris, Gentilucci Luigi e Robertino, restante proprietà dell'esecutato, (Strada e parcheggio di lottizzazione)
- foglio 93 particella 198 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Semin.Arb. - cl.4, superficie 2095, reddito agrario 9,20 € reddito dominicale 7,57 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Strada Comunale della Cerasa, Pierotti Laurentino e Pasquale, Tinti Loris, Gentilucci Luigi e Robertino, restante proprietà dell'esecutato, (Strada e parcheggio di lottizzazione)

lottizzazione)

Presenta una forma rettangolare Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.439,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 154.279,72
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 131.000,00
Data della valutazione:	29/06/2022

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 18/07/2005 a firma di NOTAIO ANGELO COLANGELI con sede in Fano ai nn. 57347/20170 di repertorio, iscritta il 21/07/2005 a FANO ai nn. 12512/3468, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura credito .

Importo ipoteca: 1050000.

Importo capitale: 700000.

Durata ipoteca: 4 anni.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di perizia

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/04/2010 a firma di NOTAIO ANGELO COLANGELI con sede in Fano ai nn. 70575/30802 di repertorio, iscritta il 05/05/2010 a FANO ai nn. 5660/1394, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura credito .

Importo ipoteca: 810000.

Importo capitale: 450000.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di perizia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/07/2021 a firma di UFF.GIUD.TRIBUNALE PESARO ai nn. 1277 di repertorio, trascritta il 14/09/2021 a FANO ai nn. 12617/8635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIE.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di perizia

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
Ulteriori avvertenze:	
Trattandosi di terreni non sono presenti dotazioni e oneri condominiali	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 12/06/1999 a firma di Dr. Angelo Colangeli, Notaio in Fano ai nn. 42239 di repertorio, trascritto il 02/07/1999 a Pesaro ai nn. 6810/3784.

Il titolo è riferito solamente a Fg.93 particella 186

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 12/06/1999 a firma di Dr. Angelo Colangeli, Notaio in Fano ai nn. 42239 di repertorio, trascritto il 02/07/1999 a Pesaro ai nn. 6807/3781.

Il titolo è riferito solamente a Fg.93 particella 193

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 12/06/1999 a firma di Dr. Angelo Colangeli, Notaio in Fano ai nn. 42239 di repertorio, trascritto il 02/07/1999 a Pesaro ai nn. 6806/3780.

Il titolo è riferito solamente a Fg.93 particella 198

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per i terreni costituenti il LOTTO 2 con destinazione urbanistica "F6_SM" (Scuole dell'infanzia U5.1),l'intervento dovrà essere necessariamente di mano pubblica.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia gratuita N. SUEI/1774/1999, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 05/11/1999 con il n. 046038/1999 (P.G.) di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a LOTTO 1 e LOTTO 2

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione Consiliare n.354 del 19/02/2009 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Comparto "ST6_E03" (COMPARTO RESIDENZIALE LOC. TOMBACCIA). Norme tecniche di attuazione ed indici: SCHEDA TECNICA ST6_E03. Il titolo è riferito solamente al LOTTO A

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: PRG e LOTTIZZAZIONE)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a LOTTO A

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FANO VIA DELLA TOMBACCIA SNC, QUARTIERE TOMBACCIA

AREA PER ATTREZZATURE COLLETTIVE (F5_IC)

DI CUI AL PUNTO A

AREA PER ATTREZZATURE COLLETTIVE (F5_IC) a FANO VIA DELLA TOMBACCIA SNC, quartiere TOMBACCIA, della superficie commerciale di **720,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di 720 mq. completamente pianeggiante all'interno di un comparto edificabile, secondo il vigente P.R.G. è già oggetto di convenzione sin dal 1999. Il terreno si trova in Comune di Fano in Località Metaurilia compreso tra la Strada Comunale di Cerasa e la Via della Tombaccia, a circa 4 km dal centro città in zona residenziale di recente sviluppo.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 186 (catasto terreni), partita 15899, qualita/classe Seminativo - cl.4, superficie 720, reddito agrario 3,53 € reddito dominicale 2,97 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Strada Comunale della Cerasa, Pierotti Laurentino e Pasquale, Tinti Loris, Gentilucci Luigi e Robertino, restante proprietà dell'esecutato, (Strada e parcheggio di lottizzazione)

Presenta una forma trapezoidale , un'orografia pianura, sono state rilevate le seguenti colture

arboree: seminativi ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante nei pressi

nella media 

autostrada distante 5 Km.

nella media 

ferrovia distante 5 Km.

nella media 

superstrada distante 5 Km.

nella media 

aeroporto distante 50 Km.

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

• "AREA PER ATTREZZATURE COLLETTIVE F5_IC" servizi pubblici o di interesse collettivo: per un appezzamento di superficie catastale di mq. 720. . Le zone F5 sono le zone destinate alla conservazione ed alla creazione di attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico e di interesse generale ed in particolare per attrezzature culturali, sanitarie, socio-ricreative, direzionali, assistenziali. Le zone delle diverse attrezzature collettive sono identificate da specifica simbologia che le contraddistingue nelle tavole di Piano e le destinazioni d'uso e attività ammesse, così come definite dalle Norme: di PRG:

U2.5 : Attrezzature ricreative e pubblici esercizi, musei, biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, bowling, sale gioco, ecc.; centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, questi ultimi ove non rientrino tra gli usi diffusivi, ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, sale di ritrovo e simili, con i relativi spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

U5.2 : Attrezzature sociali, attrezzature socio-sanitarie ed assistenziali di quartiere, centri civici e sociali, aree per mercati, sedi di uffici del decentramento amministrativo, servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, ecc. (P1 Parcheggio pubblico = 0,40 mq/mq. - PP Parcheggio privato = 0,30 mq/mq.).

L'intervento edificatorio convenzionato è stato realizzato per quanto riguarda i sub-comparti residenziali, non è stato realizzato per i due sub-comparti di edilizia scolastica e di attrezzature di interesse collettivo. La convenzione tra la ditta lottizzante ed il Comune di Fano non indica le modalità esecutive di questi ultimi sub-comparti, ma si ritiene che l'intervento per attrezzature collettive possa essere realizzato dal privato mediante intervento diretto con un certo interesse visto che la zona è ancora sprovvista di tali strutture. Alla data del sopralluogo i terreni risultano sempre ineditati e incolti. La Convenzione che regolava gli interventi edificatori all'interno del comparto e che nulla menzionava per i due sub-comparti in oggetto, aveva durata decennale e pertanto è scaduta nel 2009.

L'intervento edificatorio convenzionato è stato realizzato per quanto riguarda i sub-comparti residenziali, non è stato realizzato per i due sub-comparti di edilizia scolastica e di attrezzature di interesse collettivo. La convenzione tra la ditta lottizzante ed il Comune di Fano non indica le modalità esecutive di questi ultimi sub-comparti, ma si ritiene che l'intervento di edilizia scolastica debba essere necessariamente demandato al Comune che dovrà pertanto acquisire l'area, Alla data

del sopralluogo i terreni risultano sempre ineditati, parzialmente incolti e parzialmente in coltivazione a seminativo. La Convenzione che regolava gli interventi edificatori all'interno del comparto e che nulla menzionava per i due sub comparti in oggetto, aveva durata decennale e pertanto è scaduta nel 2009.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno con destinazione "Zone per attrezzature di interesse collettivo, F5_IC - Servizi pubblici o di interesse collettivo" (particella 186)	720,00	x	100 %	=	720,00
Totale:	720,00				720,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I valori attribuiti per la tipologia del terreno è quello determinato dal Comune di Fano per le aree fabbricabili ai fini IMU/TASI, per l'anno 2022 e precisamente:

- Per le aree di pubblico interesse "F5_IC" =€ 15,84/mq.

i cui valori vengono aggiornati in base all'adeguamento ISTAT, pari allo 10,9%. Pertanto il valore unitario al mq. sarà pari a:

€(15,84 x 1109) = €17,56/mq. mentre il valore complessivo sarà pari ad euro:.

- V = mq.720 x €/mq. 17,56 = €12.643,20

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 720,00 x 17,56 = **12.643,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.643,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 12.643,20

BENI IN FANO VIA DELLA TOMBACCIA SNC, QUARTIERE TOMBACCIA

AREA PER ISTRUZIONE (F6_SM)

DI CUI AL PUNTO B

AREA PER ISTRUZIONE (F6_SM) a FANO VIA DELLA TOMBACCIA SNC, quartiere TOMBACCIA, della superficie commerciale di **6.719,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di 6.719 mq. completamente pianeggiante all'interno di un comparto edificabile, secondo il vigente P.R.G. è già oggetto di convenzione sin dal 1999. Il terreno si trova in Comune di Fano in Località Metaurilia compreso tra la Strada Comunale di Cerasa e la Via della Tombaccia, a circa 4 km dal centro città in zona residenziale di recente sviluppo.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 193 (catasto terreni), partita 15900, qualita/classe seminativo - cl.4, superficie 2124, reddito agrario 10,42 € reddito dominicale 8,78 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Strada Comunale della Cerasa, Pierotti Laurentino e Pasquale, Tinti Loris, Gentilucci Luigi e Robertino, restante proprietà dell'esecutato, (Strada e parcheggio di lottizzazione)
- foglio 93 particella 198 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo - cl.4, superficie 2500, reddito agrario 12,27 € reddito dominicale 10,33 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Strada Comunale della Cerasa, Pierotti Laurentino e Pasquale, Tinti Loris, Gentilucci Luigi e Robertino, restante proprietà dell'esecutato, (Strada e parcheggio di lottizzazione)
- foglio 93 particella 198 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Semin.Arb. - cl.4, superficie 2095, reddito agrario 9,20 € reddito dominicale 7,57 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Strada Comunale della Cerasa, Pierotti Laurentino e Pasquale, Tinti Loris, Gentilucci Luigi e Robertino, restante proprietà dell'esecutato, (Strada e parcheggio di lottizzazione)

Presenta una forma rettangolare Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante nei pressi

nella media 

autostrada distante 5 Km.

nella media 

ferrovia distante 5 Km.

nella media 

superstrada distante 5 Km.

nella media 

aeroporto distante 50 Km.

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

• "AREA PER ISTRUZIONE F6_SM - scuola dell'infanzia" per un appezzamento di superficie catastale di mq. 6.719. Le zone F6 sono le zone destinate all'istruzione e comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento delle strutture scolastiche di qualsiasi ordine e grado. Le zone destinate all'istruzione sono identificate da specifica simbologia che le contraddistingue nelle tavole di Piano e le destinazioni d'uso e attività ammesse, così come definite dalle Norme di PRG:

F6_SM - Scuole dell'infanzia

U5.1 - Attrezzature Scolastiche, servizi per l'istruzione: scuole per l'infanzia, primo ciclo, secondo ciclo, istruzione e formazione superiore compresa ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate al verde, al gioco e allo sport. (P1, Parcheggio pubblico = 0,40 mq/mq; - PP, Parcheggio privato = 0,30 mq/mq).

L'intervento edificatorio convenzionato è stato realizzato per quanto riguarda i sub-comparti residenziali, non è stato realizzato per i due sub-comparti di edilizia scolastica e di attrezzature di interesse collettivo. La convenzione tra la ditta lottizzante ed il Comune di Fano non indica le modalità esecutive di questi ultimi sub-comparti, ma si ritiene che l'intervento di edilizia scolastica debba essere necessariamente demandato al Comune che dovrà pertanto acquisire l'area. Alla data del sopralluogo i terreni risultano sempre ineditati, parzialmente incolti e parzialmente in coltivazione a seminativo. La Convenzione che regolava gli interventi edificatori all'interno del comparto e che nulla menzionava per i due sub-comparti in oggetto, aveva durata decennale e pertanto è scaduta nel 2009.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno con destinazione "Zone destinate all'istruzione F6_SM - Scuole dell'infanzia". (particelle 193, 198)	6.719,00	x	100 %	=	6.719,00
Totale:	6.719,00				6.719,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I valori attribuiti per la tipologia del terreno è quello determinato dal Comune di Fano per le aree

fabbricabili ai fini IMU/TASI, per l'anno 2022 e precisamente:

- Per le aree per l'istruzione F6_SM scuole per l'infanzia = €19,01/q.

i cui valori vengono aggiornati in base all'adeguamento ISTAT, pari allo 10,9%. Pertanto il valore unitario al mq. sarà pari a:

€(19,014 x 1,109) = €21,08/mq. mentre il valore complessivo sarà pari ad euro:.

- V = mq.6.719 x €/mq. 21,08 = €141.636,52

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.719,00 x 21,08 = **141.636,52**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 141.636,52**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 141.636,52**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di terreni con destinazione ad interesse collettivo, non sono presenti contrattazioni di compravendita recenti e relative a immobili simili appartenenti alla stessa fascia di mercato. In via prudenziale, ai fini della valutazione del lotto si utilizzano i valori ai fini IMU stabiliti dal Comune di Fano con Deliberazione della giunta Comunale Nr.192 del 22/05/2015, relativi all'anno 2015, confermati anche per l'anno 2022. Detti valori vengono rivalutati all'anno corrente in base all'indice ISTAT. (vedasi tabella allegata).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO-URBINO, ufficio tecnico di FANO, ed inoltre: Tabelle valori IMU aree edificabili pubblicate dal Comune di 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	AREA PER ATTREZZATURE COLLETTIVE (F5_IC)	720,00	0,00	12.643,20	12.643,20

B	AREA PER ISTRUZIONE (F6_SM)	6.719,00	0,00	141.636,52	141.636,52
				154.279,72 €	154.279,72 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi di un lotto formante due corpi con accesso unico dalla strada pubblica si ritiene sia possibile una comoda divisibilità della quota, fra il corpo A ed il corpo B, in quanto già divisi catastalmente.

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: **€ 154.279,72**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 23.141,96**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 137,76**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 131.000,00**

data 29/06/2022

il tecnico incaricato
WALTER COCON