



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 67/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA DI PESARO CREDITO COOPERATIVO SC

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. LORENZO PINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2021

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 67/2019

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a FANO Via Lago di Albano 18/1, frazione PONTE SASSO, della superficie commerciale di **88,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento sito in Comune di Fano località Ponte sasso in via Lago di Albano della superficie commerciale di mq. 88,61

L'alloggio fa parte di un edificio che si erge per 2 piani fuori terra più piano interrato e che comprende n. 10 alloggi.

L'alloggio è ubicato al piano terra ed è dotato di scoperti esclusivi sui due fronti del fabbricato e comprende un'autorimessa per due posti macchina nel piano interrato.

La zona è situata nell'estrema periferia del Comune di Fano in località Ponte sasso. Tale località risulta ubicata in prossimità del centro costiero di Marotta. L'area si trova più esattamente in via Lago di Albano tra l'autostrada Bo/Ta e la strada nazionale adriatica Sud SS.16.

La zona si trova in vicinanza della ferrovia Fano/Ancona a breve distanza dal litorale antistante il centro di Marotta.

Trattasi quindi di una zona periferica, pianeggiante, con edilizia rada, costituita da piccoli condomini con zone verdi.

L'area su cui sorge l'edificio risulta ben servita di urbanizzazione primaria e secondaria e ben collegata con la viabilità principale e secondaria e con le infrastrutture collettive del centro costiero di Marotta.

Non risulta pregiudizievole a tal proposito la mancata urbanizzazione primaria del comparto costruttivo a cui appartiene l'edificio in esame, dal momento che il blocco realizzato è collegato ai servizi primari già esistenti.

L'immobile è distinto al N.C.E.U. al foglio 122 particella 1123 subalterno 1 per quanto riguarda il garage e al subalterno 21 per quanto riguarda l'appartamento.

L'alloggio risulta allo stato attuale non ultimato e precisamente mancano:

- Pavimenti,
- Rivestimenti,
- Porte,
- Completamento impianto elettrico,
- Completamento impianto di riscaldamento,
- Sanitari,
- Tinteggiatura,
- Sistemazioni esterne.

Per la stima si utilizza il criterio del più probabile "valore di trasformazione", ossia si stima il valore del bene sottraendo i costi di trasformazione dal "valore al finito".

Si precisa che l'area di sedime dell'alloggio, gli scoperti esclusivi e condominiali sono compresi in un programma costruttivo ai sensi dell'art. 51 della Legge n.865/71 in conformità al nuovo P.R.G. di Fano adottato definitivamente con D.C. n. 232 del 29/09/2007.

Trattasi quindi di intervento edilizio economico-popolare con prezzo di vendita convenzionato in € 1.946,00 /mq. di SUL convenzionale. Come noto il programma costruttivo (vedi piano esecutivo depositato in Comune) risulta allo stato attuale realizzato solo in piccola parte. Più esattamente all'interno dei 7 lotti ipotizzati è stato realizzato solo uno dei due blocchi previsti sul primo lotto (Blocco residenziale A).

L'alloggio oggetto di stima è ubicato appunto nel Blocco A del 1° lotto.

Si specifica che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria, ancora non realizzate per l'intero comparto, ammonta a € 1.445.098,35.

Risulta già rilasciata dal Comune di Fano l'abitabilità per gli altri alloggi del blocco A.

L'edificio cui appartiene l'alloggio è realizzato su buon progetto architettonico con buoni materiali e buone tecniche costruttive. L'edificio risulta ben isolato, secondo le norme vigenti e con struttura antisismica. La struttura risulta in cemento armato, i solai in latero cemento, la copertura in legno a falda. Ottime le rifiniture e lo stato di conservazione. La configurazione attuale dell'alloggio è legittimata con concessione edilizia n. 885/09 del 15/06/2010 e n. 1494/11. Permesso di costruire n. 1324/08 per la realizzazione di opere di urbanizzazione finalizzate alla costruzione di edilizia residenziale.

Certificato di abitabilità n. 7/2012 del 16/01/2012.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto rilevato.

L'edificio è stato realizzando applicando i criteri della bioedilizia.

L'appartamento è così strutturato: cucina, pranzo, letto, bagno, ripostiglio, ampi scoperti sui due fronti.

#### **STIMA**

Si stimano i costi di completamento su base parametrica in € 340,00 al mq. di S.U.L. convenzionale.

Si stima il valore unitario dell'alloggio finito in € 1.850,00 al mq. di S.U.L. convenzionale, in considerazione dell'immediata disponibilità del bene, nonché della sua posizione e della sua dimensione.

Avremo quindi:

€ 1.850,00 - € 340,00 = € 1.510,00 al mq.

VALORE DELL'IMMOBILE: € 1.510 x 88,61 mq. = **€ 133.800,00**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e interrato, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 1123 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: Via Lago di Albano, 18/1, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e costituzione  
Coerenze: confina con il subalterno 16 e 20
- foglio 122 particella 1123 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 30 mq, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: Via lago di Albano, snc, piano: primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e costituzione  
Coerenze: confina con il subalterno 2 e 28

L'intero edificio sviluppa 3 piani piani, 2 piani fuori terra piani fuori terra, 1 piano interrato piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**88,62 m<sup>2</sup>**

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>€ 133.808,65</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 133.808,65</b>
Data della valutazione:	<b>13/02/2021</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 **giudiziale** attiva, iscritta il 22/06/2018 a Pesaro ai nn. Rg. 7135 - Rp. 1196, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 4.037,64.

Importo capitale: € 2.018,82.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 11/08/2008 a Pesaro ai nn. R.G. 12580- R.P. 2980, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: € 11.000.000,00.

Importo capitale: 5.500.000,00.

Durata ipoteca: 20

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

pignoramento, trascritto il 24/04/2019 a Pesaro ai nn. Rg. 4966 - Rp. 3228, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - 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: **€ 1.478,92**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.725,10

Ulteriori avvertenze:

Informazioni per l'acquirente:

- come per legge resteranno a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali del biennio anteriore alla vendita.
- le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile di € 1.478,92 si riferiscono al solo esercizio 2019/2020.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **1324/08**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di opere di urbanizzazione finalizzate alla costruzione di edifici di edilizia residenziale di cui al programma costruttivo ex art. 51 della legge 865/71, rilasciata il 11/03/2010 con il n. 1324/08 di protocollo

Permesso di costruire N. **885/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da n. 20 unità abitative nel lotto n. 1 del programma costruttivo di alloggio di edilizia economica popolare con criteri di eco-sostenibilità, rilasciata il 15/06/2010 con il n. 885/09 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera comunale n. 232 del 29/09/2007, l'immobile ricade in zona comparto residenziale "loc. ponte sasso 1" ST6\_P27

## 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 DIFFORMITA**

BENI IN FANO VIA LAGO DI ALBANO 18/1, FRAZIONE PONTE SASSO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FANO Via Lago di Albano 18/1, frazione PONTE SASSO, della superficie commerciale di **88,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento sito in Comune di Fano località Ponte sasso in via Lago di Albano della superficie commerciale di mq. 88,61

L'alloggio fa parte di un edificio che si erge per 2 piani fuori terra più piano interrato e che comprende n. 10 alloggi.

L'alloggio è ubicato al piano terra ed è dotato di scoperti esclusivi sui due fronti del fabbricato e comprende un'autorimessa per due posti macchina nel piano interrato.

La zona è situata nell'estrema periferia del Comune di Fano in località Ponte sasso. Tale località risulta ubicata in prossimità del centro costiero di Marotta. L'area si trova più esattamente in via Lago di Albano tra l'autostrada Bo/Ta e la strada nazionale adriatica Sud SS.16.

La zona si trova in vicinanza della ferrovia Fano/Ancona a breve distanza dal litorale antistante il centro di Marotta.

Trattasi quindi di una zona periferica, pianeggiante, con edilizia rada, costituita da piccoli condomini con zone verdi.

L'area su cui sorge l'edificio risulta ben servita di urbanizzazione primaria e secondaria e ben collegata con la viabilità principale e secondaria e con le infrastrutture collettive del centro costiero di Marotta.

Non risulta pregiudizievole a tal proposito la mancata urbanizzazione primaria del comparto costruttivo a cui appartiene l'edificio in esame, dal momento che il blocco realizzato è collegato ai servizi primari già esistenti.

L'immobile è distinto al N.C.E.U. al foglio 122 particella 1123 subalterno 1 per quanto riguarda il garage e al subalterno 21 per quanto riguarda l'appartamento.

L'alloggio risulta allo stato attuale non ultimato e precisamente mancano:

- Pavimenti,
- Rivestimenti,
- Porte,
- Completamento impianto elettrico,
- Completamento impianto di riscaldamento,
- Sanitari,
- Tinteggiatura,
- Sistemazioni esterne.

Per la stima si utilizza il criterio del più probabile "valore di trasformazione", ossia si stima il valore del bene sottraendo i costi di trasformazione dal "valore al finito".

Si precisa che l'area di sedime dell'alloggio, gli scoperti esclusivi e condominiali sono compresi in un programma costruttivo ai sensi dell'art. 51 della Legge n.865/71 in conformità al nuovo P.R.G. di Fano adottato definitivamente con D.C. n. 232 del 29/09/2007.

Trattasi quindi di intervento edilizio economico-popolare con prezzo di vendita convenzionato in € 1.946,00 /mq. di SUL convenzionale. Come noto il programma costruttivo (vedi piano esecutivo depositato in Comune) risulta allo stato attuale realizzato solo in piccola parte. Più esattamente all'interno dei 7 lotti ipotizzati è stato realizzato solo uno dei due blocchi previsti sul primo lotto (Blocco residenziale A).

L'alloggio oggetto di stima è ubicato appunto nel Blocco A del 1° lotto.

Si specifica che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria, ancora non realizzate per l'intero comparto, ammonta a € 1.445.098,35.

Risulta già rilasciata dal Comune di Fano l'abitabilità per gli altri alloggi del blocco A.

L'edificio cui appartiene l'alloggio è realizzato su buon progetto architettonico con buoni materiali e buone tecniche costruttive. L'edificio risulta ben isolato, secondo le norme vigenti e con struttura antisismica. La struttura risulta in cemento armato, i solai in latero cemento, la copertura in legno a falda. Ottime le rifiniture e lo stato di conservazione. La configurazione attuale dell'alloggio è legittimata con concessione edilizia n. 885/09 del 15/06/2010 e n. 1494/11. Permesso di costruire n. 1324/08 per la realizzazione di opere di urbanizzazione finalizzate alla costruzione di edilizia residenziale.

Certificato di abitabilità n. 7/2012 del 16/01/2012.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto rilevato.

L'edificio è stato realizzando applicando i criteri della bioedilizia.

L'appartamento è così strutturato: cucina, pranzo, letto, bagno, ripostiglio, ampi scoperti sui due fronti.

#### **STIMA**

Si stimano i costi di completamento su base parametrica in € 340,00 al mq. di S.U.L. convenzionale.

Si stima il valore unitario dell'alloggio finito in € 1.850,00 al mq. di S.U.L. convenzionale, in considerazione dell'immediata disponibilità del bene, nonché della sua posizione e della sua dimensione.

Avremo quindi:

€ 1.850,00 - € 340,00 = € 1.510,00 al mq.

VALORE DELL'IMMOBILE: € 1.510 x 88,61 mq. = **€ 133.800,00**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e interrato, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 1123 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: Via Lago di Albano, 18/1, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e costituzione  
Coerenze: confina con il subalterno 16 e 20
- foglio 122 particella 1123 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 30 mq, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: Via lago di Albano, snc, piano: primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e costituzione  
Coerenze: confina con il subalterno 2 e 28

L'intero edificio sviluppa 3 piani piani, 2 piani fuori terra piani fuori terra, 1 piano interrato piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



*vista esterna fabbricato*



*vista esterna fabbricato*



*vista esterna fabbricato*



*vista esterna fabbricato*



*vista esterna fabbricato*



*vista esterna fabbricato*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

farmacie

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

	media	
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4.5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 12.3 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
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:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'alloggio è ubicato al piano terra ed è dotato di scoperti esclusivi sui due fronti del fabbricato e comprende un'autorimessa per due posti macchina nel piano interrato.

L'immobile è distinto al N.C.E.U. al foglio 122 particella 1123 subalterno 1 per quanto riguarda il garage e al subalterno 21 per quanto riguarda l'appartamento.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto rilevato.

L'edificio è stato realizzando applicando i criteri della bioedilizia.

L'appartamento è così strutturato:

- cucina,
- pranzo,
- letto,
- bagno,

- ripostiglio,
- ampi scoperti sui due fronti.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: anta singola a battente realizzato in metallo con apertura automatica

*infissi esterni*: serrande realizzati in pvc

*pavimentazione esterna*: realizzata in ceramica

*pareti esterne*: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato

Delle Strutture:

*solai*: latero cemento

al di sopra della media 

al di sopra della media 

al di sopra della media 

al di sopra della media 

nella media 



*vista soggiorno/pranzo unità immobiliare*



*vista soggiorno unità immobiliare*



*vista disimpegno unità immobiliare*



*vista bagno unità immobiliare*



vista camera da letto unità immobiliare



vista camera e soggiorno unità immobiliare

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
appartamento	73,34	x	100 %	=	73,34
garage	30,55	x	50 %	=	15,28
<b>Totale:</b>	<b>103,89</b>				<b>88,62</b>



planimetria garage subalterno 1



planimetria appartamento subalterno 21

VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,62 x 1.510,00 = **133.808,65**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 133.808,65**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 133.808,65**

**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	appartamento	88,62	0,00	133.808,65	133.808,65
				<b>133.808,65 €</b>	<b>133.808,65 €</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: **€ 133.808,65**

**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: **€ 133.808,65**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2019

## LOTTO 2

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

**A** **terreno residenziale** a FANO via Lago di Albano snc, frazione Ponte sasso per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO E DELL'AREA EDIFICABILE:**

Trattasi di terreno edificabile situato nell'estrema periferia del Comune di Fano in località Ponte Sasso.

Tale località risulta ubicata in prossimità del centro costiero di Marotta; l'area si trova in Via Lago Di Albano tra l'autostrada Bologna - Taranto e la Strada Nazionale Adriatica Sud SS n 16.

La zona si trova in vicinanza della ferrovia Fano - Ancona ed a breve distanza dal litorale antistante la frazione di Marotta. Trattasi di una zona periferica 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.

**Il terreno edificabile è distinto al NCEU al foglio n. 122 mappali numero 1118, 1119, 1123 sub. 31, 1034, 1039, 1041, 1043, 1047, 1049, 1052, 1055, 1057, 1062, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1084, 1085, 1086, 1087, ed ha una superficie complessiva di 22.607 mq.**

Si specifica che lo scivolo contraddistinto con il subalterno 30 mappale. 1123 è di pertinenza esclusiva del blocco A del primo lotto e che quindi l'accesso al blocco B dovrà essere realizzato ex novo o in alternativa renderlo comune ai due blocchi con i relativi oneri.

L'area oggetto di intervento è compresa in un programma costruttivo ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/71 in conformità al nuovo PRG adottato definitivamente con D.C. n. 232 del 29/09/07. Il programma costruttivo e l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dello schema della convenzione tra il Comune di Fano e la Società Verde Costruzioni risale alla data 10/03/2009. La validità del relativo "piano esecutivo", a norma di legge, rimane quindi stabilita in 10 anni + 3 con scadenza al 10/03/2022.

Trattasi quindi di edilizia economico-popolare con prezzo di vendita convenzionato in € 1.946,00 /mq di SUL convenzionale.

Il programma costruttivo risulta allo stato attuale realizzato solo in piccola parte. Più esattamente dei 7 lotti ipotizzati, è stato realizzato solo uno dei 2 blocchi previsti sul primo lotto. La superficie territoriale dell'intero Comparto al lordo della parte già impegnata dal primo lotto è pari a 24.203 mq. È consentita, nei limiti stabiliti dalla Convenzione, la compensazione della SUL tra i vari lotti del comparto.

La SUL ancora disponibile sull'intero comparto ammonta a 5.996,8 mq.

La superficie utile convenzionale prevista (superficie commerciale) sull'intero comparto, sulla base dei progetti già presentati è stimato in 8755 mq.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria ammonta a euro 1.445.098,35. Lo stato di avanzamento di tali opere risulta alla data attuale appena avviato. Permangono inoltre ipotesi alternative rispetto al recapito finale delle acque bianche. Per quanto riguarda l'esame puntuale e la verifica di tutta la documentazione relativa al programma costruttivo e al relativo piano esecutivo si rimanda oltre agli allegati alla stima, ai progetti e agli atti amministrativi giacenti presso il Comune di Fano.

#### **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) con i criteri di massima stabiliti nella convenzione stipulata tra Comune e Società Verde Costruzioni.

Vengono apportate alcune modifiche, in fase di stima, laddove non si condividono le ipotesi contenute nella convenzione.

1. Superficie utile lorda realizzabile nell'area oggetto di stima uguale 5.986,8 mq
2. Superficie interrata per autorimesse e cantine (la valutazione come le successive, vengono effettuate parametrando il progetto presentato per il primo lotto)  $5.986,8 \times 0,68 \times 0,5 = 2.035$  mq
3. Posti macchina  $5.986,8 \times 0,1 \times 0,15 = 89,8$  mq
4. Balconi, ballatoi, patii  $5.986,8 \times 0,28 \times 0,22 = 363,2$  mq
5. Scoperti esclusivi  $5.986,8 \times 1,14 = 6824$  mq.

$$5.986,8 / 2 = 2.993 \text{ con ragguglio } 7,5 \%$$

$$6.824 - 2.993 = 3.831 \text{ con ragguglio } 2\%$$

$$2.993 \times 0,075 = 224 \text{ mq}$$

$$3.831 \times 0,02 = 76,7 \text{ mq}$$

Totale scoperti: 301 mq

$$\text{Superficie commerciale: } 5.986,8 + 2.035 + 89,8 + 363,2 + 301 = \underline{8.775 \text{ mq}}$$

Si ribadisce che le percentuali applicate per quanto riguarda i punti B,C,D,E, sono state valutate sulla base del progetto già presentato e già realizzato (unità residenziale A del lotto n 1).

Si stima il valore unitario del vendibile (appartamenti nuovi o ristrutturati nella località interessata) in €/mq 1800 ( vedi allegati Omi e osservatorio immobiliare della provincia di Pesaro e Urbino)

$$\text{VENDIBILE: } 8.775 \times 1.800 = \text{€ } 15.795.000.$$

Si stima nella percentuale del 15 % il valore del terreno in considerazione dei costi e dello stato della urbanizzazione, nonché delle tipologie edilizie e della consistenza delle superfici accessorie previste all'interno del programma edilizio avviato.

$$\text{VALORE DEL TERRENO: } 15.795.000 \times 0,15 = \underline{\text{€ } 2.369.250}$$

**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
- Utili di impresa

- Spese tecniche
- Sistemazione finali generali
- Imprevisti e varie

Tali costi vengono stimati in via sintetica in €/mq 1550 di superficie utile convenzionale.

VALORE DEL TERRENO = VENDIBILE – COSTI DI TRASFORMAZIONE

$$15.795.000 - (8.775 \times 1.550) = 15.795.000 - 13.601.250 = \underline{\underline{\text{€ 2.193.750}}}$$

In conclusione il valore del terreno sarà dato da:  $(2.369.250 + 2.193.750)/2 = \underline{\underline{\text{€ 2.281.500,00}}}$

**CALCOLO DEL VALORE DEI POSTI MACCHINA E DELL'AUTORIMESSA UBICATI NEL BLOCCO A GIÀ REALIZZATO.**

Fanno parte del lotto di vendita n. 2 anche alcuni accessori realizzati nell'edificio residenziale A, ossia un'autorimessa (F. 122 Mapp. 1123 Sub. 13), due posti macchina nel piano seminterrato (F. 122 Mapp. 1123 Sub. 9-10) e due posti macchina esterni (F.122 Mapp. 1123 Sub. 25-26).

- **Autorimessa per posto macchina singolo:**

Superficie commerciale:  $6,15 \times 3,00 \times 0,5 = 9,22$  mq

Valore autorimessa:  $9,22 \times 1.800 = \underline{\underline{\text{€ 16.605,00}}}$

- **Posti macchina:**

1. Piano seminterrato:  $6,20 \times 5,13 \times 0,25 = 7,95$  mq

$$7,95 \times 1800 = \underline{\underline{\text{€ 14.312,00}}}$$

1. Esterni:  $3,00 \times 12,50 \times 0,15 = 5,62$  mq

$$5,62 \times 1800 = \underline{\underline{\text{€ 10.125,00}}}$$

In conclusione il valore dei posti macchina e dell'autorimessa ubicati nel blocco A già realizzato è pari a : **€ 41.042,00**

**VALORE TOTALE DEL LOTTO 2**

- TERRENO: € 2.281.500,00
- ACCESSORI: € 41.042,00

**TOTALE: € 2.322.542,00**

Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 1123 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, piano: primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e costituzione
- foglio 122 particella 1123 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, piano: primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e costituzione
- foglio 122 particella 1123 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 77,26 Euro, indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, piano: primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e costituzione
- foglio 122 particella 1123 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, piano: T, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e costituzione

- foglio 122 particella 1123 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 73,60 Euro, indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e costituzione
- foglio 122 particella 1118 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 8559, reddito agrario 50,93 € reddito dominicale 55,25 € indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento
- foglio 122 particella 1034 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 81, reddito agrario 0,48 € reddito dominicale 0,52 € indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, piano: T, derivante da compravendita
- foglio 122 particella 1039 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 61, reddito agrario 0,36 € reddito dominicale 0,39 € indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita
- foglio 122 particella 1041 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 104, reddito agrario 0,62 € reddito dominicale 0,67 € indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita
- foglio 122 particella 1043 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 229, deduzione 1,48, reddito dominicale 0,36 € indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita
- foglio 122 particella 1047 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 123, reddito agrario 0,73 € reddito dominicale 0,79 € indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita
- foglio 122 particella 1049 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 182, reddito agrario 1,08 € reddito dominicale 1,17 € piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita
- foglio 122 particella 1052 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 7, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,05 € piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita
- foglio 122 particella 1055 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 137, reddito agrario 0,81 € reddito dominicale 0,88 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita
- foglio 122 particella 1057 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 236, reddito agrario 1,40 € reddito dominicale 1,65 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita
- foglio 122 particella 1062 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 17, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,12 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita
- foglio 122 particella 1077 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 1817, reddito agrario 10,79 € reddito dominicale 11,73 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita
- foglio 122 particella 1078 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 1127, reddito agrario 6,69 € reddito dominicale 7,28 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e frazionamento
- foglio 122 particella 1079 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 1075, reddito agrario 6,38 € reddito dominicale 6,94 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e frazionamento
- foglio 122 particella 1080 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 1740, reddito agrario 10,33 € reddito dominicale 11,23 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento

- foglio 122 particella 1081 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 3878, reddito agrario 23,03 € reddito dominicale 25,04 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e frazionamento
- foglio 122 particella 1082 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 894, reddito agrario 5,31 € reddito dominicale 5,77 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e frazionamento
- foglio 122 particella 1084 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 196, reddito agrario 1,16 € reddito dominicale 1,27 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e frazionamento
- foglio 122 particella 1085 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 750, reddito agrario 4,45 € reddito dominicale 4,84 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e frazionamento
- foglio 122 particella 1086 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 151, reddito agrario 0,90 € reddito dominicale 0,97 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita frazionamento
- foglio 122 particella 1087 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 648, reddito agrario 3,85 € reddito dominicale 4,18 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e frazionamento
- foglio 122 particella 1119 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 104, indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione (n. 2078.1/2012)
- foglio 122 particella 1123 sub. 31 (catasto fabbricati), consistenza 1636 mq, indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e costituzione  
Coerenze: confina con il mappale 1060, mappale 1118

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.322.542,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.322.542,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/02/2021</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 **giudiziale** attiva, iscritta il 22/06/2018 a Pesaro ai nn. Rg. 7135 - Rp. 1196, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 4.037,64.

Importo capitale: € 2.018,82.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 11/08/2008 a Pesaro ai nn. R.G. 12580- R.P. 2980, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: € 11.000.000,00.

Importo capitale: 5.500.000,00.

Durata ipoteca: 20

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

pignoramento, trascritta il 24/04/2019 a Pesaro ai nn. Rg. 4966 - Rp. 3228, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

pignoramento, trascritta il 24/04/2019 a Pesaro ai nn. Rg. 4966 - Rp. 3228, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 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 FANO VIA LAGO DI ALBANO SNC, FRAZIONE PONTE SASSO

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a FANO via Lago di Albano snc, frazione Ponte sasso per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO E DELL'AREA EDIFICABILE:**

Trattasi di terreno edificabile situato nell'estrema periferia del Comune di Fano in località Ponte Sasso.

Tale località risulta ubicata in prossimità del centro costiero di Marotta; l'area si trova in Via Lago Di Albano tra l'autostrada Bologna - Taranto e la Strada Nazionale Adriatica Sud SS n 16.

La zona si trova in vicinanza della ferrovia Fano - Ancona ed a breve distanza dal litorale antistante la frazione di Marotta. Trattasi di una zona periferica 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.

**Il terreno edificabile è distinto al NCEU al foglio n. 122 mappali numero 1118, 1119, 1123 sub. 31, 1034, 1039, 1041, 1043, 1047, 1049, 1052, 1055, 1057, 1062, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1084, 1085, 1086, 1087, ed ha una superficie complessiva di 22.607 mq.**

Si specifica che lo scivolo contraddistinto con il subalterno 30 mappale. 1123 è di pertinenza esclusiva del blocco A del primo lotto e che quindi l'accesso al blocco B dovrà essere realizzato ex novo o in alternativa renderlo comune ai due blocchi con i relativi oneri.

L'area oggetto di intervento è compresa in un programma costruttivo ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/71 in conformità al nuovo PRG adottato definitivamente con D.C. n. 232 del 29/09/07. Il programma costruttivo e l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dello

schema della convenzione tra il Comune di Fano e la Società Verde Costruzioni risale alla data 10/03/2009. La validità del relativo “piano esecutivo”, a norma di legge, rimane quindi stabilita in 10 anni + 3 con scadenza al 10/03/2022.

Trattasi quindi di edilizia economico-popolare con prezzo di vendita convenzionato in € 1.946,00 /mq di SUL convenzionale.

Il programma costruttivo risulta allo stato attuale realizzato solo in piccola parte. Più esattamente dei 7 lotti ipotizzati, è stato realizzato solo uno dei 2 blocchi previsti sul primo lotto. La superficie territoriale dell'intero Comparto al lordo della parte già impegnata dal primo lotto è pari a 24.203 mq. È consentita, nei limiti stabiliti dalla Convenzione, la compensazione della SUL tra i vari lotti del comparto.

La SUL ancora disponibile sull'intero comparto ammonta a 5.996,8 mq.

La superficie utile convenzionale prevista (superficie commerciale) sull'intero comparto, sulla base dei progetti già presentati è stimato in 8755 mq.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria ammonta a euro 1.445.098,35. Lo stato di avanzamento di tali opere risulta alla data attuale appena avviato. Permangono inoltre ipotesi alternative rispetto al recapito finale delle acque bianche. Per quanto riguarda l'esame puntuale e la verifica di tutta la documentazione relativa al programma costruttivo e al relativo piano esecutivo si rimanda oltre agli allegati alla stima, ai progetti e agli atti amministrativi giacenti presso il Comune di Fano.

#### **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) con i criteri di massima stabiliti nella convenzione stipulata tra Comune e Società Verde Costruzioni.

Vengono apportate alcune modifiche, in fase di stima, laddove non si condividono le ipotesi contenute nella convenzione.

1. Superficie utile lorda realizzabile nell'area oggetto di stima uguale 5.986,8 mq
2. Superficie interrata per autorimesse e cantine (la valutazione come le successive, vengono effettuate parametrando il progetto presentato per il primo lotto)  $5.986,8 \times 0,68 \times 0,5 = 2.035$  mq
3. Posti macchina  $5.986,8 \times 0,1 \times 0,15 = 89,8$  mq
4. Balconi, ballatoi, patii  $5.986,8 \times 0,28 \times 0,22 = 363,2$  mq
5. Scoperti esclusivi  $5.986,8 \times 1,14 = 6824$  mq.

$5.986,8 / 2 = 2.993$  con ragguaglio 7,5 %

$6.824 - 2.993 = 3.831$  con ragguaglio 2%

$2.993 \times 0,075 = 224$  mq

$3.831 \times 0,02 = 76,7$  mq

Totale scoperti: 301 mq

Superficie commerciale:  $5.986,8 + 2.035 + 89,8 + 363,2 + 301 = \underline{8.775}$  mq

Si ribadisce che le percentuali applicate per quanto riguarda i punti B,C,D,E, sono state valutate sulla base del progetto già presentato e già realizzato (unità residenziale A del lotto n 1).

Si stima il valore unitario del vendibile (appartamenti nuovi o ristrutturati nella località interessata) in €/mq 1800 ( vedi allegati Omi e osservatorio immobiliare della provincia di Pesaro e Urbino)

VENDIBILE:  $8.775 \times 1.800 = \text{€ } 15.795.000$ .

Si stima nella percentuale del 15 % il valore del terreno in considerazione dei costi e dello stato della urbanizzazione, nonché delle tipologie edilizie e della consistenza delle superfici accessorie previste all'interno del programma edilizio avviato.

VALORE DEL TERRENO:  $15.795.000 \times 0,15 = \text{€ } \underline{\underline{2.369.250}}$

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

Tali costi vengono stimati in via sintetica in €/mq 1550 di superficie utile convenzionale.

VALORE DEL TERRENO = VENDIBILE – COSTI DI TRASFORMAZIONE

$15.795.000 - (8.775 \times 1.550) = 15.795.000 - 13.601.250 = \text{€ } \underline{\underline{2.193.750}}$

In conclusione il valore del terreno sarà dato da:  $(2.369.250 + 2.193.750)/2 = \text{€ } \underline{\underline{2.281.500,00}}$

#### **CALCOLO DEL VALORE DEI POSTI MACCHINA E DELL'AUTORIMESSA UBICATI NEL BLOCCO A GIÀ REALIZZATO.**

Fanno parte del lotto di vendita n. 2 anche alcuni accessori realizzati nell'edificio residenziale A, ossia un'autorimessa (F. 122 Mapp. 1123 Sub. 13), due posti macchina nel piano seminterrato (F. 122 Mapp. 1123 Sub. 9-10) e due posti macchina esterni (F.122 Mapp. 1123 Sub. 25-26).

- **Autorimessa per posto macchina singolo:**

Superficie commerciale:  $6,15 \times 3,00 \times 0,5 = 9,22 \text{ mq}$

Valore autorimessa:  $9,22 \times 1.800 = \text{€ } \underline{\underline{16.605,00}}$

- **Posti macchina:**

1. Piano seminterrato:  $6,20 \times 5,13 \times 0,25 = 7,95 \text{ mq}$

$7,95 \times 1800 = \text{€ } \underline{\underline{14.312,00}}$

1. Esterni:  $3,00 \times 12,50 \times 0,15 = 5,62 \text{ mq}$

$5,62 \times 1800 = \text{€ } \underline{\underline{10.125,00}}$

In conclusione il valore dei posti macchina e dell'autorimessa ubicati nel blocco A già realizzato è pari a : **€ 41.042,00**

**VALORE TOTALE DEL LOTTO 2**

- TERRENO: € 2.281.500,00
- ACCESSORI: € 41.042,00

**TOTALE: € 2.322.542,00**

Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 1123 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, piano: primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e costituzione
- foglio 122 particella 1123 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, piano: primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e costituzione
- foglio 122 particella 1123 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 77,26 Euro, indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, piano: primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e costituzione
- foglio 122 particella 1123 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e costituzione
- foglio 122 particella 1123 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 73,60 Euro, indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e costituzione
- foglio 122 particella 1118 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 8559, reddito agrario 50,93 € reddito dominicale 55,25 € indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento
- foglio 122 particella 1034 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 81, reddito agrario 0,48 € reddito dominicale 0,52 € indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, piano: T, derivante da compravendita
- foglio 122 particella 1039 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 61, reddito agrario 0,36 € reddito dominicale 0,39 € indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita
- foglio 122 particella 1041 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 104, reddito agrario 0,62 € reddito dominicale 0,67 € indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita
- foglio 122 particella 1043 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 229, deduzione 1,48, reddito dominicale 0,36 € indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita
- foglio 122 particella 1047 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 123, reddito agrario 0,73 € reddito dominicale 0,79 € indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita
- foglio 122 particella 1049 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 182, reddito agrario 1,08 € reddito dominicale 1,17 € piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita
- foglio 122 particella 1052 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 7, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,05 € piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita

- foglio 122 particella 1055 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 137, reddito agrario 0,81 € reddito dominicale 0,88 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita
- foglio 122 particella 1057 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 236, reddito agrario 1,40 € reddito dominicale 1,65 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita
- foglio 122 particella 1062 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 17, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,12 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita
- foglio 122 particella 1077 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 1817, reddito agrario 10,79 € reddito dominicale 11,73 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita
- foglio 122 particella 1078 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 1127, reddito agrario 6,69 € reddito dominicale 7,28 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e frazionamento
- foglio 122 particella 1079 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 1075, reddito agrario 6,38 € reddito dominicale 6,94 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e frazionamento
- foglio 122 particella 1080 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 1740, reddito agrario 10,33 € reddito dominicale 11,23 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento
- foglio 122 particella 1081 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 3878, reddito agrario 23,03 € reddito dominicale 25,04 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e frazionamento
- foglio 122 particella 1082 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 894, reddito agrario 5,31 € reddito dominicale 5,77 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e frazionamento
- foglio 122 particella 1084 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 196, reddito agrario 1,16 € reddito dominicale 1,27 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e frazionamento
- foglio 122 particella 1085 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 750, reddito agrario 4,45 € reddito dominicale 4,84 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e frazionamento
- foglio 122 particella 1086 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 151, reddito agrario 0,90 € reddito dominicale 0,97 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita frazionamento
- foglio 122 particella 1087 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 648, reddito agrario 3,85 € reddito dominicale 4,18 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e frazionamento
- foglio 122 particella 1119 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 104, indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione (n. 2078.1/2012)
- foglio 122 particella 1123 sub. 31 (catasto fabbricati), consistenza 1636 mq, indirizzo catastale: Via Lago di Albano, snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita e costituzione  
Coerenze: confina con il mappale 1060, mappale 1118



*vista terreno*



*vista terreno*



*vista terreno*



*vista terreno*



*vista terreno*



*vista terreno*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido

nella media ★★☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

palestra

nella media ★★☆☆☆☆

parco giochi	nella media	
supermercato	nella media	
centro sportivo	nella media	
piscina	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
spazi verde	nella media	
stadio	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km	nella media	
ferrovia distante 3 km	nella media	
autostrada distante 4,5 km	nella media	
superstrada distante 12,3 km	nella media	
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:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

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 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) con i criteri di

massima stabiliti nella convenzione stipulata tra Comune e Società Verde Costruzioni.

Vengono apportate alcune modifiche, in fase di stima, laddove non si condividono le ipotesi contenute nella convenzione.

1. Superficie utile lorda realizzabile nell'area oggetto di stima uguale 5.986,8 mq
2. Superficie interrata per autorimesse e cantine (la valutazione come le successive, vengono effettuate parametrando il progetto presentato per il primo lotto)  $5.986,8 \times 0,68 \times 0,5 = 2.035$  mq
3. Posti macchina  $5.986,8 \times 0,1 \times 0,15 = 89,8$  mq
4. Balconi, ballatoi, patii  $5.986,8 \times 0,28 \times 0,22 = 363,2$  mq
5. Scoperti esclusivi  $5.986,8 \times 1,14 = 6824$  mq.

$5.986,8 / 2 = 2.993$  con ragguaglio 7,5 %

$6.824 - 2.993 = 3.831$  con ragguaglio 2%

$2.993 \times 0,075 = 224$  mq

$3.831 \times 0,02 = 76,7$  mq

Totale scoperti: 301 mq

Superficie commerciale:  $5.986,8 + 2.035 + 89,8 + 363,2 + 301 = \underline{8.775}$  mq

Si ribadisce che le percentuali applicate per quanto riguarda i punti B,C,D,E, sono state valutate sulla base del progetto già presentato e già realizzato (unità residenziale A del lotto n 1).

Si stima il valore unitario del vendibile (appartamenti nuovi o ristrutturati nella località interessata) in €/mq 1800 ( vedi allegati Omi e osservatorio immobiliare della provincia di Pesaro e Urbino)

VENDIBILE:  $8.775 \times 1.800 = \text{€ } 15.795.000$ .

Si stima nella percentuale del 15 % il valore del terreno in considerazione dei costi e dello stato della urbanizzazione, nonché delle tipologie edilizie e della consistenza delle superfici accessorie previste all'interno del programma edilizio avviato.

VALORE DEL TERRENO:  $15.795.000 \times 0,15 = \underline{\text{€ } 2.369.250}$

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

Tali costi vengono stimati in via sintetica in €/mq 1550 di superficie utile convenzionale.

VALORE DEL TERRENO = VENDIBILE – COSTI DI TRASFORMAZIONE

$15.795.000 - (8.775 \times 1.550) = 15.795.000 - 13.601.250 = \underline{\text{€ } 2.193.750}$

In conclusione il valore del terreno sarà dato da:  $(2.369.250 + 2.193.750) / 2 = \underline{\text{€ } 2.281.500,00}$

**CALCOLO DEL VALORE DEI POSTI MACCHINA E DELL'AUTORIMESSA PERTINENTI ALL'UNITÀ RESIDENZIALE DEL PRIMO LOTTO**

Fanno parte del lotto n. 1 anche alcuni accessori realizzati nell'edificio residenziale A, ossia un'autorimessa (F. 122 Mapp. 1123 Sub. 13), due posti macchina nel piano seminterrato (F. 122 Mapp. 1123 Sub. 9-10) e due posti macchina esterni (F.122 Mapp. 1123 Sub. 25-26).

- **Autorimessa per posto macchina singolo:**

Superficie commerciale:  $6,15 \times 3,00 \times 0,5 = 9,22$  mq

Valore autorimessa:  $9,22 \times 1.800 =$  **€ 16.605,00**

- **Posti macchina:**

1. Piano seminterrato:  $6,20 \times 5,13 \times 0,25 = 7,95$  mq

$7,95 \times 1800 =$  **€ 14.312,00**

1. Esterni:  $3,00 \times 12,50 \times 0,15 = 5,62$  mq

$5,62 \times 1800 =$  **€ 10.125,00**

In conclusione il valore dei posti macchina e dell'autorimessa pertinenti all'unità residenziale del primo lotto è pari a : **€ 41.042,00**

**VALORE TOTALE DEL LOTTO 2**

- TERRENO: € 2.281.500,00

- ACCESSORI: € 41.042,00

**TOTALE: € 2.322.542,00**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.322.542,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.322.542,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.322.542,00**

**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	terreno residenziale	0,00	0,00	2.322.542,00	2.322.542,00
				<b>2.322.542,00 €</b>	<b>2.322.542,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **2.322.542,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **2.322.542,00**

data 13/02/2021

il tecnico incaricato  
MARCO DOMINICI