



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

158/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2020 S.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. LORENZO PINI

CUSTODE:

Avv. MARIA EUGENIA VALAZZI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/12/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. CRISTINA ARDUINI

CF:RDNCST64C44G4790

con studio in FANO (PU) Via Mura Sangallo n° 26

telefono: 0721804950

fax: 0721804950

email: c.arduini@studioarduinicristina.it

PEC: cristina.arduini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARTOCETO Via Corvina, 4 angolo Via Caduti di Nassirya, 5 int. 2, frazione Lucrezia, quartiere Pilone, della superficie commerciale di **65,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di stima sono posti in un complesso residenziale condominiale denominato "Condominio Il Sole", sito in Comune di Cartoceto, località Pilone.

Il condominio è ubicato all'intersezione tra Via Corvina, Via Caduti di Nassirya e Via Pilone, costruito su un'area di forma pressoché rettangolare con un prolungamento ortogonale lungo la stessa Via Caduti di Nassirya.

Il complesso è formato da due edifici speculari composti ciascuno da tre piani fuori terra (terra, primo e secondo-sottotetto) e un piano interrato; il compendio ha struttura portante intelaiata in c.a., solai in latero-cemento, tamponamenti in laterizio per le murature perimetrali dei corpi in elevazione e setti in c.a. per le pareti controterra del piano interrato; copertura a falde spioventi.

Ogni edificio comprende sei unità abitative per complessivi n° 12 appartamenti; il piano interrato è occupato dai box autorimessa, dagli spazi di manovra e dai locali di servizio agli impianti; al piano terra, il lotto di pertinenza del condominio è suddiviso tra scoperti esclusivi degli appartamenti del piano terra, camminamenti comuni e posti auto scoperti privati ricavati nel prolungamento del lotto lungo Via Caduti di Nassirya.

Su Via Corvina e Via Caduti di Nassirya si aprono gli accessi pedonali verso gli appartamenti, su Via Pilone si apre l'accesso alla rampa carrabile che conduce ai box autorimessa del piano interrato.

L'ascensore e la scala che collegano tutti i piani, interrato compreso, sono posizionati nell'androne aperto posto tra i due blocchi degli appartamenti.

Gli scoperti privati sono protetti da recinzioni e propri cancelli pedonali, mentre i camminamenti e gli spazi comuni non sono delimitati né da recinzioni né da cancelli. Non sono protetti da recinzioni nemmeno i posti auto scoperti con entrata diretta su Via Caduti di Nassirya.

La costruzione dell'immobile è iniziata nel 2007 ed ultimata nel 2010, con richiesta del Certificato di Agibilità nel 2016.

Il complesso è collegato alle reti di servizio pubbliche: gas metano, acquedotto, energia elettrica e fognatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 02, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 884 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda PS0210509 del 09/12/2009,

categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: VIA CORVINA n. SN , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/12/2009 Pratica n. PS0210509 in atti dal 09/12/2009 DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE

Coerenze: B.C.N.C. condominiale al P.T. costituito da scoperto e spazio di manovra comune ai subalterni 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 (distinto al F° 23 particella 884 sub. 40); posto auto scoperto stessa proprietà (distinto al F° 23 particella 884 sub. 25); B.C.N.C. condominiale al P.T. costituito da ascensore, vano scala e ballatoi comune ai subalterni 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 (distinto al F° 23 particella 884 sub. 39); appartamento al P.T. con scoperto, di proprietà di terzi (distinto al F° 23 particella 884 sub. 1); strada pubblica Via Caduti di Nassirya; soprastante appartamento al P.1, di proprietà di terzi (distinto al F° 23 particella 884 sub. 6); sottostanti autorimesse, di proprietà di terzi, e B.C.N.C. condominiale al P.S1 costituito da rampa garage, corsia e spazio di manovra comune ai subalterni 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 (distinti al F° 23 particella 884 rispettivamente ai sub. 23 e 24 e sub. 38).

Da quanto si rileva dall'elaborato planimetrico catastale Prot. PS0210509 del 09/12/2009, al sub 2, oggetto di pignoramento, sono collegati i beni comuni non censibili (B.C.N.C.) identificati al F° 23 particella 884 subalterni 37 (locale impianti) - 39 (ascensore, vano scala e ballatoi) - 41 (marciapiede) - 42 (scoperto) e 43 (scoperto).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

B **box singolo** a CARTOCETO Via Corvina, 4 angolo Via Caduti di Nassirya, 5 int. 2, frazione Lucrezia, quartiere Pilone, della superficie commerciale di **8,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale si rimanda a quanto riportato al Punto A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 884 sub. 16 (catasto fabbricati), scheda PS0210509 del 09/12/2009, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA CORVINA n. SN, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/12/2009 Pratica n. PS0210509 in atti dal 09/12/2009 DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE.

Coerenze: B.C.N.C. condominiale al P.S1 costituito da rampa garage, corsia e spazio di manovra comune ai subalterni 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 (distinto al F° 23 particella 884 sub. 38); autorimesse al P.S1, di proprietà di terzi (distinti al F° 23 particella 884 ai sub. 15 e 17); soprastante appartamento al P.T. con scoperto, di proprietà di terzi (distinto al F° 23 particella 884 sub. 1).

Da quanto si rileva dall'elaborato planimetrico catastale Prot. PS0210509 del 09/12/2009, al sub 16, oggetto di pignoramento, sono collegati i beni comuni non censibili (B.C.N.C.) identificati al F° 23 particella 884 subalterni 37 (locale impianti) - 38 (rampa garage, corsia e spazio di manovra) - 39 (ascensore, vano scala e ballatoi) e 41 (marciapiede).

C posto auto a CARTOCETO Via Corvina, 4 angolo Via Caduti di Nassirya, 5 int. 2, frazione Lucrezia, quartiere Pilone, della superficie commerciale di **6,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale si rimanda a quanto riportato al Punto A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 884 sub. 25 (catasto fabbricati), scheda PS0210509 del 09/12/2009, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: VIA CORVINA n. SN, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/12/2009 Pratica n. PS0210509 in atti dal 09/12/2009 DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE

Coerenze: B.C.N.C. condominiale al P.T. costituito da scoperto e spazio di manovra comune ai subalterni 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 (distinto al F° 23 particella 884 sub. 40); scoperto esclusivo di appartamento al P.T., stessa proprietà (distinto al F° 23 particella 884 sub. 2).

Da quanto si rileva dall'elaborato planimetrico catastale Prot. PS0210509 del 09/12/2009, al sub 25, oggetto di pignoramento, sono collegati i beni comuni non censibili (B.C.N.C.) identificati al F° 23 particella 884 subalterni 37 (locale impianti) - 40 (scoperto e spazio di manovra) e 41 (marciapiede).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.890,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.855,50
Data della valutazione:	24/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 04/02/2019 00:00:00 stabilita attraverso contratto di comodato.

Dal certificato anagrafico ottenuto dal Comune di Cartoceto (v. allegato) nell'immobile pignorato risulta risiedere *** DATO OSCURATO *** , unitamente ai suoi familiari. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** presente al momento del sopralluogo peritale e come *** DATO OSCURATO *** affermato, aveva stipulato un contratto di comodato gratuito con la ditta *** DATO OSCURATO *** (v. allegato) in virtù del quale veniva concessa *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** l'occupazione dei beni oggetto del presente LOTTO 1 per il periodo dal 04/02/2019 al 31/08/2021. Entro la scadenza del 31/08/2021 *** DATO OSCURATO *** si impegnavano a comperare i beni ad un prezzo pattuito con preliminare, quest'ultimo non rinvenuto. Non

risulta che la compravendita promessa abbia avuto luogo. Va precisato che la ditta *** DATO OSCURATO *** che ha stipulato il contratto era la proprietaria degli immobili prima dell'attuale intestataria *** DATO OSCURATO *** , oggi ditta esecutata. Va altresì segnalata un'incongruenza tra l'indirizzo riportato sul certificato anagrafico Via Caduti di Nassirya n° 5 e l'indirizzo riportato sulla documentazione catastale Via Corvina snc: in realtà al complesso immobiliare in cui sono siti i beni oggetto di stima, essendo ubicato all'intersezione di tali vie, attualmente è possibile accedere da entrambi gli ingressi ma, stante la suddivisione e l'attribuzione dei passaggi condominiali risultanti dai subalterni catastali, l'indirizzo deputato all'ingresso per l'appartamento dovrebbe essere solo Via Corvina n° 4.

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:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, stipulata il 03/04/2006 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 70296 di repertorio, trascritta il 11/04/2006 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 2981 Reg. Gen. 5993, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto tra vivi - scrittura privata con sottoscrizione autenticata.

Il vincolo è stato imposto sull'immobile censito al F° 23 Part. 652 originaria, corrispondente al precedente fabbricato demolito e ricostruito da cui sono derivate le u.i. attuali oggetto del presente lotto di stima, e Part. 644. La nota riporta: " *** DATO OSCURATO *** CON SEDE IN FANO, VIA EINAUDI N.24, SOTTOPONE A VINCOLO DI INEDIFICABILITA' L'INTERA ESTENSIONE DELL'AREA PRESA IN CONSIDERAZIONE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA CUBATURA E DELLA SUPERFICIE COPERTA ESCLUSA L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO. TALE VINCOLO, A FAVORE DEL COMUNE DI CARTOCETO, AVRA' EFFICACIA SOTTO LA CONDIZIONE CHE VENGA EDIFICATA EFFETTIVAMENTE LA COSTRUZIONE E PER IL TEMPO IN CUI LE NORME EDILIZIE CHE IMPONGONO IL VINCOLO MEDESIMO AVRANNO LEGALE VIGENZA NEL COMUNE DI CARTOCETO NELL'ATTUALE FORMULAZIONE (PERMESSO DI COSTRUIRE N.6 DEL 7 FEBBRAIO 2006).

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 03/08/2005 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 69208 di repertorio, iscritta il 05/08/2005 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 3756 Reg. Gen. 13722, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: Euro 2.500.000,00.

Importo capitale: Euro 1.250.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

L'ipoteca è stata iscritta sull'immobile censito al F° 23 Part. 652 originaria, corrispondente al

precedente fabbricato demolito e ricostruito da cui sono derivate le u.i. attuali oggetto del presente lotto di stima. Da quanto potuto prendere visione nella documentazione telematica dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro, l'iscrizione è stata annotata con atto Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) Rep. 75336 del 22/01/2010 trascritto a Pesaro (PU) il 30/06/2010 al Reg. Part. 1734 Reg. Gen. 8342, per frazionamento in quota degli importi in capo a ciascuna unità negoziale del nuovo fabbricato edificato censito al F° 23 Part. 884: nello specifico, per i beni di cui al presente lotto (unità negoziale 2. identificata con il F° 23 Part. 884 sub 2 - 16 e 25) la quota corrispondente è di Euro 115.000 Importo capitale e di Euro 230.000 Importo ipoteca.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 02/09/2005 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 69253 di repertorio, iscritta il 15/09/2005 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 4039 Reg. Gen. 14937, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: Euro 2.500.000,00.

Importo capitale: Euro 1.250.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Trattasi di atto di rettifica alla iscrizione Reg. Part. 3756 del 05/08/2005 come riportato alla Sezione D - Ulteriori Informazioni - della nota: "LA PRESENTE IN RETTIFICA DELLA PRECEDENTE NOTA DI ISCRIZIONE DEL 5 AGOSTO 2005 AL N.3756 REG.PART.A ROGITO NOTAIO CECCHETELLI REP.N.69208 DEL 3 AGOSTO 2005, DOVE PER ERRORE MATERIALE LA *** DATO OSCURATO *** VENIVA COSTITUITA CON IL NUMERO DI CODICE FISCALE 02052520414, IN LUOGO DELL'ESATTA ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI PESARO E URBINO 02210930414. RIMANGONO INVARIATI TUTTI I PATTI E LE CONDIZIONI DEL CONTRATTO INNANZI CITATO."

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/07/2023 a firma di Pubblico Ufficiale - Tribunale di Pesaro (PU) ai nn. Rep. 491 di repertorio, iscritta il 07/08/2023 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 1423 Reg. Gen. 9769, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: Euro 120.000,00.

Importo capitale: Euro 98.494,19.

La formalità è riferita solamente a particella 884 del F° 23 subalterni 2 e 16

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/10/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro (PU) ai nn. Rep. 1735 di repertorio, trascritta il 31/10/2023 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 9096 Reg. Gen. 12740, 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:	€. 506,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.005,81
Millesimi condominiali:	87,52
Ulteriori avvertenze:	

Come comunicato dall'amministratore di condominio, le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni, quindi dal 1° gennaio 2022 al corrente mese di settembre 2024, per le unità immobiliari del presente LOTTO 1 ammontano a Euro 4.005,81. Tuttavia il condominio ha intentato ricorso presso il Giudice di Pace per ingiunzione di pagamento per il recupero delle somme insolute e successivamente si è intervenuto nel presente procedimento esecutivo per ottenere il pagamento di Euro 4.430,10 comprendente spese condominiali, interessi, spese della procedura, spese generali, I.V.A. e C.P.A.

Nell'anno 2022 il condominio ha fatto eseguire una perizia per valutare la conformità dell'intero complesso ai fini dell'accessibilità al Superbonus 110%: nella perizia viene attestato che il complesso presenta alcune difformità che riguardano la superficie lorda e l'altezza totale del fabbricato che eccedono la tolleranza del 2% prevista dalla L.R. Marche n. 17/2015 art. 9 bis comma 1.

Per le considerazioni su tali difformità si rimanda allo specifico capitolo 8 del presente LOTTO 1.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/08/2022), con atto stipulato il 05/08/2022 a firma di Notaio Chiara Cantelmo in Fano (PU) ai nn. Rep. 2752 di repertorio, trascritto il 10/08/2022 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 8134

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/1998 fino al 18/07/2005), con atto stipulato il 25/02/1998 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 51729 di repertorio, trascritto il 05/03/1998 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 1183 Reg. Gen. 1721.

L'atto tratta le u.i.: Foglio 23 Particella 652 Subalterno 1 Foglio 23 Particella 652 Subalterno 2 Foglio 23 Particella 652 Subalterno 3 originarie delle attuali.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/07/2005 fino al 02/09/2005), con atto stipulato il 18/07/2005 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 69139 di repertorio, trascritto il 27/07/2005 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 6506 Reg. Gen. 12956.

Trascrizione rettificata con atto del 02/09/2005 Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) Rep. 69255 trascritto il 15/09/2005 a Pesaro al Reg. Part. 7597. L'atto tratta le u.i.: Foglio 23 Particella 652 Subalterno 1 Foglio 23 Particella 652 Subalterno 2 Foglio 23 Particella 652 Subalterno 3 originarie delle attuali.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di rettifica di compravendita (dal 02/09/2005 fino al 28/09/2010), con atto stipulato il 02/09/2005 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 69255 di repertorio, trascritto il 15/09/2005 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 7597 Reg. Gen. 14935.

Rettifica della trascrizione dell'atto Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano Rep. 69139 trascritto il 27/07/2005 a Pesaro al Reg. Part. 6506. L'atto tratta le u.i.: Foglio 23 Particella 652 Subalterno 1 Foglio 23 Particella 652 Subalterno 2 Foglio 23 Particella 652 Subalterno 3 originarie delle attuali.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/09/2010 fino al 09/03/2016), con atto stipulato il 28/09/2010 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 75956 di repertorio, trascritto il 06/10/2010 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 6998 Reg. Gen. 12648

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/03/2016 fino al 05/08/2022), con atto stipulato il 09/03/2016 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 80338 di repertorio, trascritto il 06/04/2016 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 2073

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso N. **43/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE DI N. 12 ALLOGGI PREVIA DEMOLIZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI., rilasciata il 07/02/2006 con il n. Permesso n° 6 di protocollo.

Le varianti successive sono la DIA n° 1344 Prot. n° 3435 del 05/04/2007 e la pratica DIA n° 1669 Prot. n° 9884 del 23/10/2009. L'agibilità è stata richiesta con istanza depositata il 25/02/2016 Prot. n° 2128 corredata di certificazioni e dichiarazioni; dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica non si è reperito il certificato di agibilità rilasciato per cui, in relazione all'epoca dell'istanza, la richiesta di agibilità si intende definita per silenzio assenso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.ro 30 del 03/06/2013 (adozione), n.ro 4 del 25/02/2014 (adozione definitiva), n.ro 60 del 28/11/2014 (approvazione), l'immobile ricade in zona B.3.1 - Residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Le zone B.3 sono le zone residenziali di completamento in cui l'edificazione e l'urbanizzazione sono largamente - se non completamente - esistenti e gli interventi previsti mirano al completamento del tessuto edilizio anche attraverso un Piano Attuativo qualora l'estensione delle aree ancora inedificate lo richieda. 2. Le zone B.3 si suddividono nelle seguenti quattro sub-zone, corrispondenti al numero delle aree edificate con i suddetti requisiti ma con diverse prescrizioni e/o indici edilizi: B.3.1 - riferita alle aree in cui l'edificazione è quasi completamente ultimata e, quindi, gli interventi edilizi mirano al completamento della stessa; B.3.2 - riferita ad aree di ridotte dimensioni ancora inedificate o parzialmente edificate con edifici da recuperare, inserite in un contesto urbanistico completamente o quasi completamente edificato e completamente urbanizzato; B.3.3 - riferita alle aree in cui l'edificazione esistente ha avuto originariamente una realizzazione puntuale e di tipo rurale per poi modificarsi nel tempo con il completo abbandono di tali requisiti tipologici, l'edificazione esistente è quasi completamente ultimata e, quindi, gli interventi edilizi mirano al completamento della stessa. B.3.4 - riferita alle aree in cui l'urbanizzazione e la relativa edificazione esistente è più ridotta rispetto alle aree circostanti e quindi, gli interventi edilizi - seppure sempre tesi al completamento della stessa - devono essere attuati con un grado maggiore di progettualità. 3. In tali zone il Piano si attua attraverso intervento diretto (Zone B.3.1, B.3.2 e B.3.3) o attraverso Piano Attuativo con previsione planivolumetrica (Zona B.3.4), esteso all'area così come perimetrata nelle tavole di Piano in scala 1:2000. 4. Nelle zone B.3.3 - a causa della loro ubicazione a più stretto contatto con le zone agricole - le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni previste, dovranno essere realizzati prevedendo materiali e piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale. A tale scopo si farà riferimento alla normativa approvata dal Comune ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della L.R. 08/03/1991, n.ro 13. 5. Le destinazioni d'uso e le attività consentite sono: a) Sub-zone B.3.1, B.3.2, B.3.4: abitazioni, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, banche, Istituti di credito, biblioteche, musei, mostre artistiche, laboratori di analisi, attività commerciali al minuto (compresi supermercati e grandi magazzini), bar, ristoranti, teatri, sale cinematografiche, sale

convegni, discoteche, sale da ballo, alberghi, pensioni, attività artigianali di servizio (che non rechino disturbi, rumori, esalazioni nocive e comunque non alterino le caratteristiche residenziali della zona), stazioni di servizio per autoveicoli e relativi accessori (impianti di lavaggio, officina e chiosco-bar); b) Sub-zona B.3.3 : esclusivamente quelle residenziali; 6. Sono invece sempre escluse da tali zone le seguenti destinazioni d'uso ed attività: commerciali all'ingrosso, depositi, magazzini di merce, caserme, istituti di pena, mattatoi, industrie, laboratori artigianali di produzione, depositi di combustibili, ricoveri di animali, ospedali, case di cura nonché ogni altro insediamento destinato ad attività in contrasto con il carattere residenziale. 7. Le ulteriori prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione delle singole sub-zone sono di seguito riportati: ZONA B.3.1 If = 2,00 mc./mq. Uf = 0,66 mq./mq. La superficie lorda degli eventuali piani interrati o seminterrati degli edifici non potrà superare comunque il 50% (cinquantapercento) della superficie del lotto, tenendo conto anche della superficie delle rampe di accesso - anche se coperte, ma solo qualora prive di sistemazione a verde con riporto di terreno vegetale - per la parte realizzata al disotto del piano di campagna. H max = 8,00 ml. Np = 2 n.ro E' ammesso un piano sottotetto - o parte dello stesso - abitabile in aggiunta al numero dei piani fuori terra consentiti. Dc = 5,00 ml. Df = 10,00 ml. Ds = 5,00 ml. (da strade di larghezza inferiore a ml. 7,00) - 7,50 ml. (da strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00) -10,00 ml. (da strade di larghezza superiore a ml. 15,00). In deroga alle distanze dalle strade sopra indicate, è ammessa la possibilità: - nel caso di edifici a schiera di costruire il fronte stradale in allineamento con i fronti stradali degli edifici esistenti, - in tutti gli altri casi: di costruire il fronte stradale in allineamento con i fronti stradali degli edifici esistenti, ma comunque con Ds non inferiore a ml. 5,00. P = 1 mq /5 mc di volume (V) realizzato nelle nuove costruzioni e comunque, per ogni unità immobiliare, devono essere garantiti due posti macchina effettivi di cui almeno uno ricavato in superficie. Per le quote di edificazione a carattere non residenziale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà (preferibilmente i 2/3) destinata a parcheggio ad uso pubblico in aggiunta a quelli di cui alla Legge n. 122/89; Ip = 50/ha I imp = 50% max delle superfici fondiarie libere

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Va puntualizzato che l'intestazione catastale attuale è *** DATO OSCURATO *** mentre dalle fusioni societarie intervenute l'ultima intestazione è *** DATO OSCURATO *** ; il codice fiscale è lo stesso.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme per quanto riguarda le planimetrie catastali.

Si fa presente che dalla lettura delle visure storiche catastali, il lotto edificato comprendeva anche la particella 644 del F° 23, della superficie di mq 2,00. Tale particella risulta oggi soppressa al Catasto Terreni mentre al Catasto Fabbricati risulta accatastata con la categoria F/1 (area urbana) ed intestata alla società costruttrice del complesso edilizio. Per l'incongruenza rilevata sono state inviate richieste di chiarimenti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio in data 23/10/2024, in data 8/11/2024 e in data 5/12/2024 ma a tutt'oggi non si sono ricevuti riscontri. Si può ipotizzare che tale area, di minima consistenza, possa essere stata destinata alla viabilità pubblica o agli spazi comuni del condominio nell'ambito di realizzazione del complesso immobiliare. In ogni caso, si reputa che tale difformità non gravi sulle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva. Tuttavia si reputa che l'eventuale gravame possa essere ricompreso nella percentuale di riduzione per eventuali vizi applicata all'importo stimato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenze in alcune misure relative alla larghezza degli scoperti e delle dimensioni dei locali interni; presenza di struttura d'arredo sullo scoperto (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - L.R. MARCHE 20 aprile 2015 n. 17)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a scoperti e locali dell'unità immobiliare.

Si sono riscontrate delle difformità nelle unità immobiliari oggetto di esecuzione che riguardano le larghezze degli scoperti (con conseguenti differenze nelle distanze dai confini) e alcune dimensioni interne dei locali: tali differenze, essendo riconducibili ad interventi realizzati prima del 24/05/2024 e in rapporto alle superfici utili delle unità immobiliari, rientrano nelle tolleranze stabilite dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 e pertanto non costituiscono violazione edilizia ma dovranno essere segnalate nelle casistiche di cui allo stesso art. 34 bis, comma 3. Viceversa si è accertata la presenza di una struttura d'arredo sullo scoperto di pertinenza – gazebo di dimensioni di m 3,70*2,70 costituito da telaio privo di copertura e fissato al suolo mediante tasselli – che dovrà essere rimossa in quanto al momento del sopralluogo era posizionata in adiacenza al confine con la limitrofa Via Caduti di Nassirya e al confine con il contiguo scoperto di proprietà di altri. Le spese per la rimozione saranno ricomprese nella percentuale di riduzione applicata a garanzia di vizi.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenze dimensionali della superficie utile lorda e dell'altezza dei blocchi edificati rispetto alle dimensioni autorizzate nelle pratiche edilizie (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - L.R. MARCHE 20 aprile 2015 n. 17)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi dal momento dell'attivazione delle procedure da parte del condominio

Questa situazione è riferita solamente a parti comuni dell'intero complesso edilizio. Si precisa che ai sensi dell'art. 9 bis, punto 1-ter, del DPR 380/2001 "ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso."

Come riferito al capitolo 5 (Informazioni per l'acquirente), nell'anno 2022 il condominio ha fatto eseguire una perizia per valutare la conformità dell'intero complesso ai fini dell'accessibilità al Superbonus 110% (v. allegato): nella perizia è riportato che il complesso presenta alcune difformità che riguardano la superficie lorda e l'altezza totale del fabbricato, che eccedono la tolleranza del 2% prevista dalla L.R. Marche n. 17/2015 art. 9 bis, comma 1 (n.d.r.: nonché dal DPR 380/2001 all'art. 34 bis, comma 1) pertanto viene attestato che "sulla base della normativa vigente, le parti condominiali del fabbricato in oggetto non sono conformi agli ultimi Titoli abilitativi depositati, inoltre, le difformità rilevate non consentono la presentazione della sanatoria." Da quanto potuto ricavare dagli elaborati depositati presso il Comune di Cartoceto, le eccedenze rilevate dal perito in fase di accesso al Superbonus 110%, specificatamente della S.U.L. e per l'altezza totale dei blocchi edificati e perciò anche dei volumi, esuberano dalle dimensioni massime consentite dal P.R.G. Nel vigente D.P.R. 380/2001, con le modifiche apportate dal D.L. 29 maggio 2024 n. 69 convertito dalla L. 24 luglio 2024 n. 105, all'art. 34 bis, comma 1 bis è stabilito un incremento delle tolleranze costruttive per opere realizzate prima del 24/05/2024 ma la scelta della percentuale di tolleranza viene parametrata sulle superfici delle singole unità immobiliari. Nel caso in esame, trattandosi di difformità dimensionali che interessano parti comuni del condominio (e quindi non le singole unità immobiliari) la possibilità di aderire ad una procedura di sanatoria dovrà dunque essere verificata attraverso un confronto interpretativo e valutativo con la Pubblica Amministrazione preposta. Nell'eventualità di sanatoria non fattibile, Tuttavia si ritiene possibile una eventuale fiscalizzazione

delle difformità mediante procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, con irrogazione da parte della Pubblica Amministrazione di una sanzione pari al triplo del costo di costruzione. In ogni caso, le modalità per accedere alla eventuale regolarizzazione delle difformità (nella prima ipotesi) o al loro mantenimento (nella seconda ipotesi) potranno essere stabilite solamente con procedura eseguita di concerto con la Pubblica Amministrazione previa presentazione di idonea documentazione tecnica da parte del condominio tramite l'amministratore. La procedura non potrà essere intrapresa dalle singole unità immobiliari ma dovrà essere avviata un'azione unica da parte del condominio. Per tale motivo le possibili spese relative alle procedure sopra indicate che potrebbero gravare sulle unità immobiliari, ripartite secondo i millesimi di proprietà, saranno ricomprese, a titolo precauzionale per l'unità immobiliare oggetto di stima, nella percentuale di riduzione applicata a garanzia di vizi. In ogni caso, come precisato in precedenza, le difformità rilevabili sulle parti comuni non incidono sulla legittimità dell'unità immobiliare interessata.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CARTOCETO VIA CORVINA, 4 ANGOLO VIA CADUTI DI NASSIRYA, 5 INT. 2, FRAZIONE LUCREZIA, QUARTIERE PILONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARTOCETO Via Corvina, 4 angolo Via Caduti di Nassirya, 5 int. 2, frazione Lucrezia, quartiere Pilone, della superficie commerciale di **65,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di stima sono posti in un complesso residenziale condominiale denominato "Condominio Il Sole", sito in Comune di Cartoceto, località Pilone.

Il condominio è ubicato all'intersezione tra Via Corvina, Via Caduti di Nassirya e Via Pilone, costruito su un'area di forma pressoché rettangolare con un prolungamento ortogonale lungo la stessa Via Caduti di Nassirya.

Il complesso è formato da due edifici speculari composti ciascuno da tre piani fuori terra (terra, primo e secondo-sottotetto) e un piano interrato; il compendio ha struttura portante intelaiata in c.a., solai in latero-cemento, tamponamenti in laterizio per le murature perimetrali dei corpi in elevazione e setti in c.a. per le pareti controterra del piano interrato; copertura a falde spioventi.

Ogni edificio comprende sei unità abitative per complessivi n° 12 appartamenti; il piano interrato è occupato dai box autorimessa, dagli spazi di manovra e dai locali di servizio agli impianti; al piano terra, il lotto di pertinenza del condominio è suddiviso tra scoperti esclusivi degli appartamenti del piano terra, camminamenti comuni e posti auto scoperti privati ricavati nel prolungamento del lotto lungo Via Caduti di Nassirya.

Su Via Corvina e Via Caduti di Nassirya si aprono gli accessi pedonali verso gli appartamenti, su Via Pilone si apre l'accesso alla rampa carrabile che conduce ai box autorimessa del piano interrato.

L'ascensore e la scala che collegano tutti i piani, interrato compreso, sono posizionati

nell'androne aperto posto tra i due blocchi degli appartamenti.

Gli scoperti privati sono protetti da recinzioni e propri cancelli pedonali, mentre i camminamenti e gli spazi comuni non sono delimitati né da recinzioni né da cancelli. Non sono protetti da recinzioni nemmeno i posti auto scoperti con entrata diretta su Via Caduti di Nassirya.

La costruzione dell'immobile è iniziata nel 2007 ed ultimata nel 2010, con richiesta del Certificato di Agibilità nel 2016.

Il complesso è collegato alle reti di servizio pubbliche: gas metano, acquedotto, energia elettrica e fognatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 02, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 884 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda PS0210509 del 09/12/2009, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: VIA CORVINA n. SN , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/12/2009 Pratica n. PS0210509 in atti dal 09/12/2009 DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE

Coerenze: B.C.N.C. condominiale al P.T. costituito da scoperto e spazio di manovra comune ai subalterni 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 (distinto al F° 23 particella 884 sub. 40); posto auto scoperto stessa proprietà (distinto al F° 23 particella 884 sub. 25); B.C.N.C. condominiale al P.T. costituito da ascensore, vano scala e ballatoi comune ai subalterni 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 (distinto al F° 23 particella 884 sub. 39); appartamento al P.T. con scoperto, di proprietà di terzi (distinto al F° 23 particella 884 sub. 1); strada pubblica Via Caduti di Nassirya; soprastante appartamento al P.1, di proprietà di terzi (distinto al F° 23 particella 884 sub. 6); sottostanti autorimesse, di proprietà di terzi, e B.C.N.C. condominiale al P.S1 costituito da rampa garage, corsia e spazio di manovra comune ai subalterni 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 (distinti al F° 23 particella 884 rispettivamente ai sub. 23 e 24 e sub. 38).

Da quanto si rileva dall'elaborato planimetrico catastale Prot. PS0210509 del 09/12/2009, al sub 2, oggetto di pignoramento, sono collegati i beni comuni non censibili (B.C.N.C.) identificati al F° 23 particella 884 subalterni 37 (locale impianti) - 39 (ascensore, vano scala e ballatoi) - 41 (marciapiede) - 42 (scoperto) e 43 (scoperto).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fano (PU) a 7 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

al di sotto della media 

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,5 Km circa

nella media 

autostrada distante 8 Km circa

nella media 

porto distante 14 Km circa

nella media 

ferrovia distante 13 Km circa

nella media 

autobus distante 1,7 Km circa

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità del Punto A consiste in un appartamento posto al piano terra con ingresso indipendente dallo scoperto privato recintato; l'appartamento è libero su tre lati e confina sul quarto lato con un appartamento di proprietà di terzi.

L'appartamento si compone di soggiorno con angolo cottura nella zona giorno e disimpegno, un ripostiglio, un bagno e una camera nella zona notte.

L'abitazione sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto, comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale, misurata alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento) di circa mq 59,00 con altezza interna dei locali di mt. 2,70.

Lo scoperto, che circonda l'appartamento su due lati, ha superficie di circa mq 94,00.

Tutti i locali dell'appartamento sono pavimentati in ceramica monocottura.

L'angolo cottura è parzialmente rivestito con piastrelle di ceramica.

Il bagno, con porta d'ingresso dal disimpegno della zona notte, è rivestito e pavimentato in ceramica e dispone di lavabo, doccia, vaso e bidet; si sono notati problemi alla cassetta di scarico incassata del vaso igienico.

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne tamburate in legno, sono di tipo scorrevole; soprattutto la porta di separazione con la zona notte presenta problemi nelle ferramenta di chiusura. Gli infissi

esterni sono in legno con vetrocamera, il sistema oscurante è costituito da tapparelle in PVC. Il portone d'ingresso è blindato.

In tutto il piano sono installati radiatori in acciaio alimentati dalla caldaia autonoma a gas metano collocata all'esterno sulla parete N/E prospiciente lo scoperto esclusivo; si sono notati segni di perdita dal termosifone del bagno ma non è stato possibile sapere se il problema è stato risolto o ancora persiste.

Al piano sono installati termostato ambiente e citofono.

L'impianto elettrico è a norma.

Lo scoperto privato è delimitato sui lati liberi da muretti e porzioni di recinzione metallica sostenuta da paletti in ferro; l'area è occupata da porzioni mantenute a verde e porzioni pavimentate di cui alcuni tratti con piastrelle antigelive su massetto e alcuni tratti con autobloccanti in cemento.

Come già riferito nel capitolo sulle difformità, si è accertata la presenza di una struttura d'arredo sullo scoperto, e precisamente un gazebo di dimensioni di m 3,70*2,70 costituito da telaio privo di copertura e fissato al suolo mediante tasselli, che dovrà essere rimossa in quanto al momento del sopralluogo era posizionata in adiacenza al confine con la limitrofa Via Caduti di Nassirya e al confine con il contiguo scoperto di proprietà di altri.

Nel giardino sono visibili i coperchi d'ispezione di sottostanti pozzetti di raccordo e fossa biologica.

Il cancelletto pedonale che consente l'accesso allo scoperto, e quindi all'appartamento, è posizionato sul muretto a S/O in corrispondenza dell'androne aperto condominiale.

All'interno dell'area recintata appena sopra descritta è ricompresa la superficie del posto auto scoperto identificato al Punto C, ubicato nella parte più ampia del giardino verso E, e in prossimità di Via Caduti di Nassirya; al momento del sopralluogo peritale l'accesso a detto posto auto era sbarrato con recinzione sostenuta da paletti in ferro.

Come riportato ai precedenti capitoli 1 e 3, considerato che il condominio è ubicato all'intersezione tra Via Corvina e Via Caduti di Nassirya (oltre a Via Pilone), attualmente è possibile accedere al condominio dagli ingressi pedonali presenti su entrambe le vie ma, stante la suddivisione e l'attribuzione dei passaggi condominiali risultanti dai subalterni catastali, l'indirizzo deputato all'ingresso per l'appartamento in questione dovrebbe essere solo Via Corvina n° 4.

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato. informazioni ricavate dal Certificato di Collaudo datato 29/01/2008.

nella media

strutture verticali: costruite in cemento armato. informazioni ricavate dal Certificato di Collaudo datato 29/01/2008.

nella media

travi: costruite in cemento armato. informazioni ricavate dal Certificato di Collaudo datato 29/01/2008.

nella media

solai: in latero-cemento con impalcati in c.a.p.. informazioni ricavate da relazione tecnica di

nella media

progetto e Certificato di Collaudo datato 29/01/2008.

copertura: a falde costruita in in latero-cemento con impalcati in c.a.p.. informazioni ricavate da relazione tecnica di progetto e Certificato di Collaudo datato 29/01/2008.

nella media 

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in acciaio conformità: conforme

al di sotto della media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: conforme

nella media 

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conforme

nella media 

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in polipropilene con recapito in collettore o rete comunale conformità: conforme

nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V conformità: conforme

nella media 

ascensore: oleodinamico conformità: conforme

nella media 

citofonico: audio

al di sotto della media 

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in acciaio

nella media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con vetrocamera

nella media 

infissi interni: scorrevole realizzati in legno tamburato

al di sotto della media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

nella media 

pareti esterne: costruite in doppia muratura di mattoni forati con coibentazione in pannelli termo-assorbenti nell'intercapedine, il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti e piastrelle grès antigelivo

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in monocottura

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in laminato e acciaio

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc

al di sotto della media 

rivestimento interno: posto in angolo cottura e bagni realizzato in piastrelle in ceramica

al di sotto della media 

CONSISTENZA:

Critero 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	59,00	x	100 %	=	59,00
scoperto recintato (calcolato fino alla superficie dell'appartamento)	59,00	x	10 %	=	5,90
scoperto recintato (calcolato sulla superficie eccedente quella dell'appartamento)	35,00	x	2 %	=	0,70
Totale:	153,00				65,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Consistenza.

Per la misurazione e il calcolo della consistenza commerciale, si fa riferimento alle istruzioni tecniche del Manuale operativo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dalla Direzione Centrale e Osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi dell'Agenzia delle Entrate che utilizza il principio di cui al D.P.R. 23/03/1998 n° 138 allegato C.

Per il criterio di misurazione della consistenza reale si adoterà la superficie esterna lorda (SEL) utilizzando le misure grafiche della mappa catastale, della planimetria catastale prelevata dal sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate e le misurazioni che è stato possibile prendere sul posto.

La superficie commerciale sarà data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.); la superficie dei vani aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo.

Nel nostro caso, oltre alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti, sarà computata la superficie dell'area scoperta recintata che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie lorda dell'appartamento e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Valutazione.

Considerata la composizione e le caratteristiche dei beni da valutare si reputa opportuno procedere utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

Tale metodo consiste, in pratica, in una raccolta di dati relativi a prezzi formati sul mercato, riguardanti beni paragonabili a quello oggetto di valutazione, e in una successiva comparazione del bene con la seriazione statistica reperita.

Si procederà quindi a determinare il più probabile valore sulla base dei valori medi attuali di compravendita di immobili residenziali ricadenti nella zona di ubicazione del bene da stimare, ricavati da banche dati ufficiali riferite alla provincia di Pesaro e Urbino.

La zona in cui è posto il fabbricato condominiale è periferica, in area residenziale confinante con zona artigianale della frazione Lucrezia, posta tra la Strada Provinciale Flaminia e la Superstrada SS73 bis .

Esaminando la banca dati fornita dal sito borsinoimmobiliare.it, si ricava che le abitazioni in stabili di qualità ricompresa nella fascia media di zona, posti in località Lucrezia di Cartoceto, variano da un minimo di €/mq 848,00 ad un massimo di €/mq 1.033,00 pertanto con un valore medio di €/mq 940,00.

La banca dati fornita dal sito caasa.it, riporta che le abitazioni in stabili posti in Comune di Cartoceto, località Lucrezia, variano da un minimo di €/mq 840,00 ad un massimo di €/mq 1.515,00 pertanto con un valore medio di €/mq 1.177,50.

Da quanto emerge dalla banca dati della FIAIP-Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della Provincia di Pesaro e Urbino, nel Comune di Cartoceto, zona periferica della frazione Lucrezia, i valori riferiti a compravendite di immobili abitabili in buono stato, di età compresa tra 15 e 35 anni, sono indicati tra un minimo di €/mq 600,00 e un massimo di €/mq 1.000,00; nel nostro caso, l'appartamento è stato ultimato circa 15 anni fa per cui il valore risulterebbe pari a €/mq 1.000,00.

Per quanto sopra, e considerate anche le caratteristiche del bene, si ritiene pertanto congruo assumere prudenzialmente il valore unitario di €/mq. 1.000,00.

Per una rapida verifica del valore medio ricavato, si terrà conto dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per abitazioni civili in stato conservativo normale posti nella zona di Cerasa del Comune di San Costanzo indicano un valore di mercato unitario, per superficie lorda commerciale, compreso tra €/mq. 850,00 e €/mq. 1.150,00; nel nostro caso, si ha dunque che il valore di mercato medio unitario ricade nel range indicato dalla banca dati dell'AdE.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare, si ritiene che le stesse non si discostino da quelle tipiche della media di zona.

L'abitazione, posta al piano terra, con ascensore, assume – secondo quanto riportato dalla rivista specializzata "Consulente Immobiliare" Ed. Sole 24 Ore – un coefficiente pari a 0,9.

Pertanto, data la superficie commerciale calcolata di mq. 65,60, si avrà: €/mq. 1.000,00 * mq. 65,60 * 0,9 = €. 59.040,00.

Si ritiene infine opportuno, in via cautelativa e a garanzia dell'acquirente, che sul valore complessivo di stima venga applicata, oltre alle spese già previste per opere edilizie difformi e regolarizzabili, una percentuale riduttiva del 15% (inserita al punto "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Riduzione del valore") che sia, tra l'altro, a garanzia di eventuali vizi tenuto conto anche dei difetti rilevati su alcune opere durante il sopralluogo come già relazionato nella descrizione dei beni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **59.040,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 59.040,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 59.040,00

BENI IN CARTOCETO VIA CORVINA, 4 ANGOLO VIA CADUTI DI NASSIRYA, 5 INT. 2, FRAZIONE LUCREZIA, QUARTIERE PILONE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CARTOCETO Via Corvina, 4 angolo Via Caduti di Nassirya, 5 int. 2, frazione Lucrezia, quartiere Pilone, della superficie commerciale di **8,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale si rimanda a quanto riportato al Punto A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 884 sub. 16 (catasto fabbricati), scheda PS0210509 del 09/12/2009, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA CORVINA n. SN, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/12/2009 Pratica n. PS0210509 in atti dal 09/12/2009 DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE.

Coerenze: B.C.N.C. condominiale al P.S1 costituito da rampa garage, corsia e spazio di manovra comune ai subalterni 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 (distinto al F° 23 particella 884 sub. 38); autorimesse al P.S1, di proprietà di terzi (distinti al F° 23 particella 884 ai sub. 15 e 17); soprastante appartamento al P.T. con scoperto, di proprietà di terzi (distinto al F° 23 particella 884 sub. 1).

Da quanto si rileva dall'elaborato planimetrico catastale Prot. PS0210509 del 09/12/2009, al sub 16, oggetto di pignoramento, sono collegati i beni comuni non censibili (B.C.N.C.) identificati al F° 23 particella 884 subalterni 37 (locale impianti) - 38 (rampa garage, corsia e spazio di manovra) - 39 (ascensore, vano scala e ballatoi) e 41 (marciapiede).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fano (PU) a 7 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

al di sotto della media

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,5 Km circa

nella media

autostrada distante 8 Km circa

nella media

porto distante 14 Km circa

nella media

ferrovia distante 13 Km circa

nella media

autobus distante 1,7 Km circa

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità del Punto B consiste in un box autorimessa posto al piano interrato con ingresso tramite la rampa carrabile condominiale accessibile da Via Pilone e il successivo spazio di manovra comune al piano interrato.

Il box sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto, comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale, misurata alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento) di circa mq 17,40 con altezza interna dei locali di mt. 2,40.

Non è stato possibile accedere all'interno del box per indisponibilità delle chiavi da parte dell'occupante.

Il locale è protetto da una porta basculante in lamiera.

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato. informazioni ricavate dal Certificato di Collaudo datato 29/01/2008. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

travi: costruite in cemento armato. informazioni ricavate dal Certificato di Collaudo datato 29/01/2008. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in cemento armato. informazioni ricavate dal Certificato di Collaudo datato 29/01/2008. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: a falde costruita in in latero-cemento con impalcati in c.a.p.. informazioni ricavate da relazione tecnica di progetto e Certificato di Collaudo datato 29/01/2008. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: in latero-cemento con impalcati in c.a.p.. informazioni ricavate da relazione tecnica di progetto e Certificato di Collaudo datato 29/01/2008. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in setti in cemento armato. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

presenti nelle pareti controterra del piano interrato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

antincendio: estintori conformità: conforme. Presente solo negli spazi di manovra comuni al piano interrato. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fognatura: separata la reti di smaltimento è nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

realizzata in tubi in polipropilene con recapito in
collettore o rete comunale conformità: conforme
ascensore: oleodinamico conformità: conforme

nella media 

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
box autorimessa	17,40	x	50 %	=	8,70
Totale:	17,40				8,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Consistenza.

Per la misurazione e il calcolo della consistenza commerciale, si fa riferimento alle istruzioni tecniche del Manuale operativo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dalla Direzione Centrale e Osservatorio del mercato immobiliare e servizi stimativi dell'Agenzia delle Entrate che utilizza il principio di cui al D.P.R. 23/03/1998 n° 138 allegato C.

Per il criterio di misurazione della consistenza reale si adatterà la superficie esterna lorda (SEL) utilizzando le misure grafiche della mappa catastale, della planimetria catastale prelevata dal sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate e le misurazioni che è stato possibile prendere sul posto.

La superficie commerciale sarà data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.); la superficie dei vani aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo.

Nel caso specifico, la superficie dei vani accessori a servizio dell'unità immobiliare abitativa e' computata nella misura del 50 per cento.

Valutazione.

Considerata la composizione e le caratteristiche dei beni da valutare si reputa opportuno procedere utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

Tale metodo consiste, in pratica, in una raccolta di dati relativi a prezzi formati sul mercato, riguardanti beni paragonabili a quello oggetto di valutazione, e in una successiva comparazione del bene con la seriazione statistica reperita.

Si procederà quindi a determinare il più probabile valore sulla base dei valori medi attuali di compravendita di immobili residenziali ricadenti nella zona di ubicazione del bene da stimare, ricavati da banche dati ufficiali riferite alla provincia di Pesaro e Urbino.

La zona in cui è posto il fabbricato condominiale è periferica, in area residenziale confinante con zona artigianale della frazione Lucrezia, posta tra la Strada Provinciale Flaminia e la Superstrada SS73 bis .

Esaminando la banca dati fornita dal sito borsinoimmobiliare.it, si ricava che le abitazioni in stabili

di qualità ricompresa nella fascia media di zona, posti in località Lucrezia di Cartoceto, variano da un minimo di €/mq 848,00 ad un massimo di €/mq 1.033,00 pertanto con un valore medio di €/mq 940,50.

La banca dati fornita dal sito caasa.it, riporta che le abitazioni in stabili posti in Comune di Cartoceto, località Lucrezia, variano da un minimo di €/mq 840,00 ad un massimo di €/mq 1.515,00 pertanto con un valore medio di €/mq 1.177,50.

Da quanto emerge dalla banca dati della FIAIP-Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della Provincia di Pesaro e Urbino, nel Comune di Cartoceto, zona periferica della frazione Lucrezia, i valori riferiti a compravendite di immobili abitabili in buono stato, di età compresa tra 15 e 35 anni, sono indicati tra un minimo di €/mq 600,00 e un massimo di €/mq 1.000,00; nel nostro caso, l'appartamento è stato ultimato circa 15 anni fa per cui il valore risulterebbe pari a €/mq 1.000,00.

Per quanto sopra, e considerate anche le caratteristiche del bene, si ritiene pertanto congruo assumere prudenzialmente il valore unitario di €/mq. 1.000,00.

Per una rapida verifica del valore medio ricavato, si terrà conto dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per abitazioni civili in stato conservativo normale posti nella zona di Cerasa del Comune di San Costanzo indicano un valore di mercato unitario, per superficie lorda commerciale, compreso tra €/mq. 850,00 e €/mq. 1.150,00; nel nostro caso, si ha dunque che il valore di mercato medio unitario ricade nel range indicato dalla banca dati dell'AdE.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare, si ritiene che le stesse non si discostino da quelle tipiche della media di zona.

Pertanto, data la superficie commerciale del box autorimessa calcolata di mq. 8,70, si avrà: €/mq. 1.000,00 * mq. 8,70 = €. 8.700,00.

Si ritiene infine opportuno, in via cautelativa e a garanzia dell'acquirente, che sul valore complessivo di stima venga applicata, oltre alle spese già previste per opere edilizie difformi e regolarizzabili, una percentuale riduttiva del 15% (inserita al punto "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Riduzione del valore") che sia, tra l'altro, a garanzia di eventuali vizi tenuto conto anche che durante il sopralluogo non è stato possibile ispezionare l'interno del box.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.700,00**

BENI IN CARTOCETO VIA CORVINA, 4 ANGOLO VIA CADUTI DI NASSIRYA, 5 INT.
2, FRAZIONE LUCREZIA, QUARTIERE PILONE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a CARTOCETO Via Corvina, 4 angolo Via Caduti di Nassirya, 5 int. 2, frazione Lucrezia, quartiere Pilone, della superficie commerciale di **6,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale si rimanda a quanto riportato al Punto A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 884 sub. 25 (catasto fabbricati), scheda PS0210509 del 09/12/2009, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: VIA CORVINA n. SN, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/12/2009 Pratica n. PS0210509 in atti dal 09/12/2009 DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE

Coerenze: B.C.N.C. condominiale al P.T. costituito da scoperto e spazio di manovra comune ai subalterni 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 (distinto al F° 23 particella 884 sub. 40); scoperto esclusivo di appartamento al P.T., stessa proprietà (distinto al F° 23 particella 884 sub. 2).

Da quanto si rileva dall'elaborato planimetrico catastale Prot. PS0210509 del 09/12/2009, al sub 25, oggetto di pignoramento, sono collegati i beni comuni non censibili (B.C.N.C.) identificati al F° 23 particella 884 subalterni 37 (locale impianti) - 40 (scoperto e spazio di manovra) e 41 (marciapiede).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fano (PU) a 7 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

al di sotto della media 

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,5 Km circa

nella media 

autostrada distante 8 Km circa

nella media 

porto distante 14 Km circa

nella media 

ferrovia distante 13 Km circa

nella media 

autobus distante 1,7 Km circa

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

qualità dei servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità del Punto C consiste in un posto auto scoperto al piano terra.

Il posto auto sviluppa una superficie complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto) di circa mq 13,50.


La sua superficie è ricompresa all'interno dello scoperto recintato di pertinenza dell'appartamento descritto al Punto A e l'accesso dovrebbe avvenire tramite lo spazio pavimentato condominiale adiacente a Via Caduti di Nassirya attraverso un varco posto

sulla recinzione del medesimo scoperto di pertinenza: tuttavia al momento del sopralluogo l'accesso era chiuso da recinzione metallica sostenuta da paletti in ferro e la superficie destinata al posto auto era in parte pavimentata con autobloccanti in cemento e in parte mantenuta a prato.

Pertanto la superficie destinata al posto auto andrà uniformata con pavimentazione idonea previa verifica ed eventuale ripristino dell'indice di permeabilità del lotto; inoltre andrà rimossa la porzione di recinzione installata sul varco di accesso e viceversa dovranno essere recintati i lati del posto auto confinanti con lo scoperto di pertinenza dell'appartamento di cui al Punto A.

Di tali modifiche si terrà conto nella valutazione del bene.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in in parte mediocri 
elementi autobloccanti e in parte prato

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
posto auto scoperto	13,50	x	50 %	=	6,75
Totale:	13,50				6,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Consistenza.

Per la misurazione e il calcolo della consistenza commerciale, si fa riferimento alle istruzioni tecniche del Manuale operativo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dalla Direzione Centrale e Osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi dell'Agenzia delle Entrate che utilizza il principio di cui al D.P.R. 23/03/1998 n° 138 allegato C.

Per il criterio di misurazione della consistenza reale si adatterà la superficie esterna lorda (SEL) utilizzando le misure grafiche della mappa catastale, della planimetria catastale prelevata dal sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate e le misurazioni che è stato possibile prendere sul posto.

La superficie commerciale sarà data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.); la superficie dei vani aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo.

Nel caso specifico, tenendo conto che il posto auto scoperto non è completato sul posto in quanto mancante di parte della pavimentazione e necessitante di modifiche alla recinzione di delimitazione, si detrarrà dal valore la somma di Euro 1.600,00.

Valutazione.

Considerata la composizione e le caratteristiche dei beni da valutare si reputa opportuno procedere utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

Tale metodo consiste, in pratica, in una raccolta di dati relativi a prezzi formati sul mercato, riguardanti beni paragonabili a quello oggetto di valutazione, e in una successiva comparazione del bene con la seriazione statistica reperita.

Si procederà quindi a determinare il più probabile valore sulla base dei valori medi attuali di compravendita di immobili residenziali ricadenti nella zona di ubicazione del bene da stimare, ricavati da banche dati ufficiali riferite alla provincia di Pesaro e Urbino.

La zona in cui è posto il fabbricato condominiale è periferica, in area residenziale confinante con zona artigianale della frazione Lucrezia, posta tra la Strada Provinciale Flaminia e la Superstrada SS73 bis .

Esaminando la banca dati fornita dal sito borsinoimmobiliare.it, si ricava che le abitazioni in stabili di qualità ricompresa nella fascia media di zona, posti in località Lucrezia di Cartoceto, variano da un minimo di €/mq 848,00 ad un massimo di €/mq 1.033,00 pertanto con un valore medio di €/mq 940,50.

La banca dati fornita dal sito caasa.it, riporta che le abitazioni in stabili posti in Comune di Cartoceto, località Lucrezia, variano da un minimo di €/mq 840,00 ad un massimo di €/mq 1.515,00 pertanto con un valore medio di €/mq 1.177,50.

Da quanto emerge dalla banca dati della FIAIP-Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della Provincia di Pesaro e Urbino, nel Comune di Cartoceto, zona periferica della frazione Lucrezia, i valori riferiti a compravendite di immobili abitabili in buono stato, di età compresa tra 15 e 35 anni, sono indicati tra un minimo di €/mq 600,00 e un massimo di €/mq 1.000,00; nel nostro caso, l'appartamento è stato ultimato circa 15 anni fa per cui il valore risulterebbe pari a €/mq 1.000,00.

Per quanto sopra, e considerate anche le caratteristiche del bene, si ritiene pertanto congruo assumere prudenzialmente il valore unitario di €/mq. 1.000,00.

Per una rapida verifica del valore medio ricavato, si terrà conto dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per abitazioni civili in stato conservativo normale posti nella zona di Cerasa del Comune di San Costanzo indicano un valore di mercato unitario, per superficie lorda commerciale, compreso tra €/mq. 850,00 e €/mq. 1.150,00; nel nostro caso, si ha dunque che il valore di mercato medio unitario ricade nel range indicato dalla banca dati dell'AdE.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare, si ritiene che le stesse non si discostino da quelle tipiche della media di zona.

Pertanto, data la superficie commerciale della superficie di mq. 6,75, si avrà: €/mq. 1.000,00 * mq. 6,75 = €. 6.750,00.

Si ritiene infine opportuno, in via cautelativa e a garanzia dell'acquirente, che sul valore complessivo di stima venga applicata, oltre alle spese già previste per opere edilizie difformi e regolarizzabili, una percentuale riduttiva del 15% (inserita al punto "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Riduzione del valore") che sia, tra l'altro, a garanzia di eventuali vizi tenuto conto anche che durante il sopralluogo non è stato possibile ispezionare l'interno del box.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.750,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

Ripristino pavimentazione e recinzioni posto auto	-1.600,00
---	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.150,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.150,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro (PU), ufficio del registro di Pesaro (PU) e Fano (PU), conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro (PU), ufficio tecnico di Cartoceto (PU)

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	appartamento	65,60	0,00	59.040,00	59.040,00
B	box singolo	8,70	0,00	8.700,00	8.700,00
C	posto auto	6,75	0,00	5.150,00	5.150,00
				72.890,00 €	72.890,00 €

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: **€. 72.890,00**

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: **€. 10.933,50**

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:	€. 101,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.855,50

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno vincolato a standard a CARTOCETO Via della Liberazione, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **9.811,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno si trova ubicato ai limiti della zona artigianale della frazione di Lucrezia.

La sua superficie catastale complessiva è di mq. 9.811 e confina, sul lato nord/est, con Via Della Liberazione.

La sua distanza dalla vicina Superstrada SS73 bis è di circa 1 Km mentre la distanza da Via Flaminia è di circa 700 metri.

Esso fa parte di un comparto urbanistico edificatorio con area complessiva di intervento di mq. 94.665 (comparto "Lucrezia F" - Area tematica "Residenza e servizi") che per la sua natura definisce gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 199 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 01, superficie 3584, reddito agrario 13,88 €, reddito dominicale 22,21 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1971
Coerenze: F° 22 particella 2086 - F° 22 particella 403 - F° 22 particella 706 - F° 22 particella 1947 - altre particelle
- foglio 22 particella 2086 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 01, superficie 6058, reddito agrario 23,47 €, reddito dominicale 37,54 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/08/2001 Pratica n. 97502 in atti dal 20/08/2001 (n. 4427.1/2001)
Coerenze: F° 22 particella 199 - F° 12 particella 778 - F° 22 particella 2097 - F° 22 particella 2329 - F° 22 particella 1943 - altre particelle
- foglio 12 particella 778 (catasto terreni), qualita/classe relitto stradale, superficie 169, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/08/2001 Pratica n. 121377 in atti dal 21/08/2001 (n. 4427.2/2001)
Coerenze: F° 22 particella 2086 - F° 12 particella 948 - F° 22 particella 2097 - altre particelle

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9.811,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 367.912,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 220.500,00
Data della valutazione:	24/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo, come è risultato dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Fano, il bene era occupato dalla *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto stipulato il 10/11/2019 con scadenza il 10/11/2024, registrato il 22/01/2020 al n. 148 Serie 3T.

Il contratto era stato stipulato dal Sig. *** DATO OSCURATO *** in qualità di legale rappresentante della ditta locatrice *** DATO OSCURATO *** al tempo proprietaria delle particelle 199 e 2086 del F° 22.

Attualmente, come da dichiarazione sottoscritta dalla società affittuaria pervenuta da parte del Custode Giudiziario, dopo la scadenza al 10/11/2024 il contratto non è stato rinnovato, i terreni sono stati rilasciati nella disponibilità del Custode e sono liberi da ogni coltivazione e/o frutti pendenti.

Non è stato rinvenuto nessun contratto d'affitto per la particella 778 del F° 12.

Il contratto sopra individuato riguarda l'affitto anche di altre particelle alcune delle quali costituenti il LOTTO 3 della corrente procedura esecutiva.

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 25/11/2004 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 68289 di repertorio, iscritta il 29/11/2004 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 5349 Reg. Gen. 19010, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: Euro 5.500.000,00.

Importo capitale: Euro 2.750.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a particelle 199 e 2086 del F° 22

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/10/2006 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 71228 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 4788 Reg. Gen. 18383, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 5.500.000,00.

Importo capitale: Euro 2.750.000,00.

Durata ipoteca: fino al 31/12/2030.

La formalità è riferita solamente a particelle 199 e 2086 del F° 22.

Alla iscrizione sono correlate le seguenti annotazioni: - Annotazione Reg. Part. 2285 del 19/11/2012 - Annotazione Reg. Part. 1680 del 01/12/2014 relative alla proroga della durata del piano di ammortamento allegato al mutuo originario.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/05/2012 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 77409 di repertorio, iscritta il 06/06/2012 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 1011 Reg. Gen. 5682, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 1.500.000,00.

Importo capitale: Euro 750.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni e 6 mesi con sospensione di 12 mesi .

La formalità è riferita solamente a particella 778 del F° 12 e particelle 199 e 2086 del F° 22.

Alla iscrizione è correlata la seguente annotazione: - Annotazione Reg. Part. 87 del 20/01/2014 relativa alla sospensione e proroga di 12 mesi dal 31/12/2013 al 31/12/2014 sul piano di ammortamento allegato al mutuo originario.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/10/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro (PU) ai nn. Rep. 1735 di repertorio, trascritta il 31/10/2023 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 9096 Reg. Gen. 12740, 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 insolte 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 fusione di società per incorporazione (dal 05/08/2022), con atto stipulato il 05/08/2022 a firma di Notaio Chiara Cantelmo in Fano (PU) ai nn. Rep. 2752 di repertorio, trascritto il 10/08/2022 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 8134 Reg. Gen.

11910.

Il titolo è riferito solamente a particella 778 del F° 12 e particelle 199 e 2086 del F° 22

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 25/11/2004).

Il titolo è riferito solamente a particella 199 del F° 22

*** DATO OSCURATO *** (fino al 27/07/2001).

Il titolo è riferito solamente a particella già 700 precedente di particella 778 del F° 12 e particella già 95 precedente di particella 2086 del F° 22

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di atto di donazione (dal 27/07/2001 fino al 25/11/2004), con atto stipulato il 27/07/2001 a firma di Notaio Paolo Cioccia in Fano (PU) ai nn. Rep. 73042 di repertorio, trascritto il 06/08/2001 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 5473 Reg. Gen. 8660.

Il titolo è riferito solamente a particella già 700 precedente di particella 778 del F° 12 e particella 95 già precedente di particella 2086 del F° 22

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/2004 fino al 22/05/2012), con atto stipulato il 25/11/2004 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 68288 di repertorio, trascritto il 29/11/2004 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 10027 Reg. Gen. 19008.

Il titolo è riferito solamente a particella 199 del F° 22

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/2004 fino al 14/12/2007), con atto stipulato il 25/11/2004 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 68288 di repertorio, trascritto il 29/11/2004 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 10028 Reg. Gen. 19009.

Il titolo è riferito solamente a particella 2086 del F° 22.

Rettificata da atto di rettifica trascritto il 10/01/2008 ai Reg. Part. 383 Reg. Gen. 607 poiché era stata omessa la particella 778 (già particella 700) del F° 12.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di rettifica compravendita (dal 14/12/2007 fino al 22/05/2012), con atto stipulato il 14/12/2007 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 72891 di repertorio, trascritto il 10/01/2008 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 383 Reg. Gen. 607.

Il titolo è riferito solamente a particella 778 (già particella 700) del F° 12 e particella 2086 del F° 22.

Rettifica l'atto trascritto il 29/11/2004 ai Reg. Part. 10028 Reg. Gen. 19009 nel quale "per mero errore materiale veniva omessa la particella 778 del Fg. 12".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/2012 fino al 09/03/2016), con atto stipulato il 22/05/2012 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 77380 di repertorio, trascritto il 06/06/2012 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 3647 Reg. Gen. 5672.

Il titolo è riferito solamente a particella 778 del F° 12 e particelle 199 e 2086 del F° 22

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di trasferimento sede sociale (dal 09/03/2016 fino al 05/08/2022), con atto stipulato il 09/03/2016 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 80338 di repertorio, trascritto il 06/04/2016 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 2073 Reg. Gen. 3348.

Il titolo è riferito solamente a particella 778 del F° 12 e particelle 199 e 2086 del F° 22

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I terreni ricadono urbanisticamente nel comparto F (frazione Lucrezia) - Scheda di progetto n. 9 e in parte in zona G.1 (verde pubblico urbano).

Gli stessi sono sottoposti a vincolo di "Fascia Subapenninica".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.ro 30 del 03/06/2013 (adozione), n.ro 4 del 25/02/2014 (adozione definitiva), n.ro 60 del 28/11/2014 (approvazione), l'immobile ricade in zona G.1 - Zona a verde pubblico urbano (art. 61 N.T.A.) . Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Le zone G.1 sono le zone destinate a parco pubblico con attrezzature per il gioco, lo svago e lo sport libero; la caratteristica di queste aree è l'assoluta prevalenza dell'impianto del verde. 2. In tali zone il Piano si attua attraverso intervento diretto, previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto unitario, esteso ad ogni singola area, così come indicata nelle tavole di Piano in scala 1:2.000. 3. E' consentita la possibilità di realizzare costruzioni a carattere provvisorio o permanente - ad esclusivo servizio di attività pubbliche con occupazione di suolo marginale - quali attrezzature per il ristoro, spogliatoi, chioschi, ecc.. 4. Per la zona G.1 ubicata a valle della cinta muraria del centro storico, è consentita altresì la realizzazione anche di parcheggi pubblici e/o di parcheggi privati a servizio dei residenti del Capoluogo, purché non a immediato ridosso delle mura del Centro Storico e debitamente piantumati e schermati con essenze arboree autoctone. 5. Le ulteriori prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati: $U_f = 0.05$ - $I_c = 0.10$ - $H_{max} = 3.50$ ml. - $D_c = 5.00$ ml. - $D_f = 10.00$ ml. - $D_s = 5,00$ ml. (da strade di larghezza inferiore a ml. 7,00) - 7,50 ml. (da strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00) - 10,00 ml. (da strade di larghezza superiore a ml. 15,00) - $W_c = 0.50$ - $W_f = 1.00$ - $I_p = 50/ha$ - $P_1 = 10\%St$. Il titolo è riferito solamente al particella 778 del F° 12 e particelle 199/parte e 2086/parte del F° 22.. Prescrizioni Particolari (riportate in C.D.U.). I terreni sono sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, supplemento n.ro 3 del 09/02/1990. Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata, valgono le prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.ro 30 del 03/06/2013 (adozione), n.ro 4 del 25/02/2014 (adozione definitiva), n.ro 60 del 28/11/2014 (approvazione), l'immobile ricade in zona C.3 - "Residenziale di espansione privata o mista con schede di progetto" (art. 23 N.T.A.). Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Le zone C.3 sono le zone residenziali di espansione. 2. Tali aree comprendono i comparti edificatori indicati con le lettere: E ed F (frazione Lucrezia) nei quali l'edificazione dovrà avvenire in forma mista (privata e pubblica) ossia parzialmente (10%) destinata all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.); C, D, G, I, L, M, N, O e P (frazione Lucrezia) nei quali invece l'edificazione dovrà avvenire completamente in forma privata. 3. Gli interventi si attuano attraverso Piani Attuativi. Le schede progetto individuano gli elementi strutturanti del comparto a cui si devono attenere i relativi strumenti attuativi. 4. L'area sulla quale insisterà l'edificazione di tipo economico e popolare diverrà oggetto di Piano di Zona, nelle

forme previste di Legge. 5. Le destinazioni d'uso e le attività consentite sono: abitazioni, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, banche, istituti di credito, biblioteche, musei, mostre artistiche, laboratori di analisi, attività commerciali al minuto, bar, ristoranti, teatri, sale cinematografiche, sale convegni, discoteche, sale da ballo, alberghi, pensioni, attività artigianali di servizio (che non rechino disturbi, rumori, esalazioni nocive e comunque non alterino le caratteristiche residenziali della zona), stazioni di servizio per autoveicoli e relativi accessori (impianti di lavaggio, officina e chiosco-bar); 6. Sono invece sempre escluse da tali zone le seguenti destinazioni d'uso ed attività: commerciali all'ingrosso e/o esercizi di media e grande distribuzione, depositi, magazzini di merce, caserme, istituti di pena, mattatoi, industrie, laboratori artigianali di produzione, depositi di combustibili, ricoveri di animali, ospedali, case di cura nonché ogni altro insediamento destinato ad attività in contrasto con il carattere residenziale. 7. Le ulteriori prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione delle singole sub-zone sono di seguito riportati: ZONA C.3 (Comparto F Lucrezia – intervento con Scheda Progetto) Nel comparto F (frazione Lucrezia) le aree da riservare all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) sono pari al 10% della volumetria prevista. It = 1,00 mc./mq. Hmax = 8,00 ml. (sub-comparti F1.1 - F1.3 - F1.6 - F2) - 11,80 ml. (sub-comparti F1.2 - F1.4 - F1.5) Np = 2 n.ro (sub-comparti F1.1 - F1.3 - F1.6 - F2) - 3 n.ro (sub-comparti F1.2 - F1.4 - F1.5) E' ammesso un piano sottotetto - o parte dello stesso - abitabile e/o utilizzabile in aggiunta al numero dei piani fuori terra consentiti. Dc = 5,00 ml. Wc = 0,50 Df = 10,00 ml. Wf = 1,00 Ds = 5,00 ml. (da strade di larghezza inferiore a ml. 7,00) - 7,50 ml. (da strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00) - 10,00 ml. (da strade di larghezza superiore a ml. 15,00). P = 1 mq /5 mc di volume (V) realizzato nelle nuove costruzioni e comunque, per ogni unità immobiliare, devono essere garantiti due posti macchina effettivi di cui almeno uno ricavato in superficie. Per le quote di edificazione a carattere non residenziale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà (preferibilmente i 2/3) destinata a parcheggio ad uso pubblico in aggiunta a quelli di cui alla Legge n. 122/89; I imp = 50% max delle superfici fondiarie libere E' prescritta - ai sensi dell'art. 3 del D.M. 02/04/1968, n.ro 1444 - una dotazione di spazi pubblici così come indicati nella allegata Scheda Progetto. Nel comparto l'indice di edificabilità è incrementato della volumetria necessaria allo scambio di aree verdi situate esternamente al comparto e, nel caso specifico, delle aree destinate a verde pubblico site a lato di via del Giardino in prossimità della zona B.2.2. ed individuate in mappa con il n. "1".. Il titolo è riferito solamente al particelle 199/parte e 2086/parte del F° 22.. Prescrizioni Particolari (riportate in C.D.U.). I terreni sono sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, supplemento n.ro 3 del 09/02/1990. Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata, valgono le prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.ro 30 del 03/06/2013 (adozione), n.ro 4 del 25/02/2014 (adozione definitiva), n.ro 60 del 28/11/2014 (approvazione), l'immobile ricade in zona Zona per la viabilità e parcheggi (art. 72 (N.T.A.)). Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Le zone destinate alla viabilità ed ai parcheggi sono vincolate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone. 2. In tali zone è istituito un vincolo assoluto di inedificabilità. 3. I tracciati viari, i nodi stradali e i parcheggi - così come individuati nelle planimetrie di Piano - hanno valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere. 4. I tratti stradali e le nuove aree di parcheggio previsti dal Piano sono indicati negli elaborati con apposita simbologia.. Il titolo è riferito solamente al particelle 199/parte e 2086/parte del F° 22.. Prescrizioni Particolari (riportate in C.D.U.).

I terreni sono sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, supplemento n.ro 3 del 09/02/1990. Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata, valgono le prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985.

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 CARTOCETO VIA DELLA LIBERAZIONE, FRAZIONE LUCREZIA

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO A

terreno vincolato a standard a CARTOCETO Via della Liberazione, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **9.811,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno si trova ubicato ai limiti della zona artigianale della frazione di Lucrezia.

La sua superficie catastale complessiva è di mq. 9.811 e confina, sul lato nord/est, con Via Della Liberazione.

La sua distanza dalla vicina Superstrada SS73 bis è di circa 1 Km mentre la distanza da Via Flaminia è di circa 700 metri.

Esso fa parte di un comparto urbanistico edificatorio con area complessiva di intervento di mq. 94.665 (comparto "Lucrezia F" - Area tematica "Residenza e servizi") che per la sua natura definisce gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 199 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 01, superficie 3584, reddito agrario 13,88 €, reddito dominicale 22,21 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1971
Coerenze: F° 22 particella 2086 - F° 22 particella 403 - F° 22 particella 706 - F° 22 particella 1947 - altre particelle
- foglio 22 particella 2086 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 01, superficie 6058, reddito agrario 23,47 €, reddito dominicale 37,54 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/08/2001 Pratica n. 97502 in atti

dal 20/08/2001 (n. 4427.1/2001)

Coerenze: F° 22 particella 199 - F° 12 particella 778 - F° 22 particella 2097 - F° 22 particella 2329 - F° 22 particella 1943 - altre particelle

- foglio 12 particella 778 (catasto terreni), qualità/classe relitto stradale, superficie 169, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/08/2001 Pratica n. 121377 in atti dal 21/08/2001 (n. 4427.2/2001)

Coerenze: F° 22 particella 2086 - F° 12 particella 948 - F° 22 particella 2097 - altre particelle

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Fano (PU) a 7 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 Km circa

nella media 

ferrovia distante 13 Km circa

nella media 

porto distante 14 Km circa

nella media 

superstrada distante 1 Km circa

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto ha forma rettangolare allungata, con il lato lungo - di circa ml 230 - parallelo a Via Della Liberazione e il lato più corto - di circa ml 28 - in prossimità della rotonda a N/O con Via San Marco; dalla parte opposta, da circa la metà del lato lungo, l'appezzamento si allarga e il lato a S/E misura circa ml 55 (vedi mappe allegate).

Sul posto i confini non sono delineati con recinzioni tranne un muro di divisione/sostegno posto sul lato più corto, a N/O, che separa l'appezzamento oggetto di stima dall'area di pertinenza di un fabbricato abitativo di proprietà di terzi.

Al momento del sopralluogo, a partire dal muro di sostegno/divisione, sopra descritto, per una profondità di circa 10/15 ml verso S/E il terreno oggetto di stima risultava occupato da colture orticole e un paio di piccoli alberi.

Il terreno restante appariva privo di coltivazioni in essere.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno F° 22 particella 2086	6.058,00	x	100 %	=	6.058,00
Terreno F° 22 particella 199	3.584,00	x	100 %	=	3.584,00
Terreno F° 12 particella 778	169,00	x	100 %	=	169,00
Totale:	9.811,00				9.811,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non si sono riscontrate compravendite recenti e/o trattative in corso su terreni comparabili posti in zona o nelle immediate vicinanze.

Si è pertanto fatto riferimento ai valori IMU stabiliti dal Comune di Cartoceto nei quali si riscontra che per le aree di comparto F di Lucrezia, nelle quali ricade il lotto da stimare, con obbligo di piano attuativo/piano di lottizzazione, il valore unitario è indicato in di €/mq 37,50; tale valore attribuito è uniforme all'interno del comparto.

Data la superficie catastale dei terreni pari a mq. 9.811, il più probabile valore di mercato complessivo sarà dunque pari a: $mq. 9.811 * €/mq 37,50 = € 367.912,50$

Si ritiene tuttavia opportuno, in via cautelativa e a garanzia dell'acquirente, che sul valore complessivo di stima venga applicata, oltre alle spese già previste per opere edilizie difformi e regolarizzabili, una percentuale riduttiva del 40% (inserita al punto "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Riduzione del valore") tenendo conto di:

- assenza di garanzia per vizi (10%);
- complessità delle procedure per la trasformazione di un sedime edificatorio di comparti di grandi dimensioni (l'intera area di intervento del comparto è di mq. 94.665 come riportato nella scheda di PRG), dove vi rientrano vari proprietari e le opere di urbanizzazione assumono rilevanza notevole, con attesa di diversi anni prima di poter iniziare e completare l'edificazione e considerando pertanto l'onere finanziario per l'anticipato investimento su area potenzialmente edificatoria (20%);
- immediatezza della vendita giudiziaria tenuto conto della ridotta appetibilità sul mercato di immobili aventi tali caratteristiche (10%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **367.912,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 367.912,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 367.912,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro (PU), ufficio del registro di Pesaro (PU) e Fano (PU), conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro (PU), ufficio tecnico di Cartoceto (PU)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno vincolato a standard	9.811,00	0,00	367.912,50	367.912,50
				367.912,50 €	367.912,50 €

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: **€. 367.912,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **40%** 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: **€. 147.165,00**

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:	€. 247,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 220.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno vincolato a standard a CARTOCETO Via della Liberazione, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **2.045,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno si trova ubicato ai limiti della zona residenziale e artigianale della frazione di Lucrezia.

La sua superficie catastale complessiva è di mq. 2.045 e confina, sul lato nord/est, con via Della Liberazione mentre sul lato nord/ovest con via Adige.

La sua distanza dalla vicina Superstrada SS73 bis è di circa 1 Km mentre la distanza da Via Flaminia è di circa 700 metri.

Esso fa parte di un comparto urbanistico edificatorio con area complessiva di intervento di mq. 42.894 (comparto "Lucrezia L" - Area tematica "Residenza e servizi") tranne che per una modesta superficie di circa mq. 200 (salvo esatta determinazione in sede di eventuale frazionamento catastale) che ricade in zona urbanistica B "Residenziale di completamento" non autonomamente utilizzabile e una ulteriore modesta superficie di circa mq. 30 (salvo esatta determinazione in sede di eventuale frazionamento catastale) che ricade in zona urbanistica G.6 " Verde privato".

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1167 (catasto terreni), superficie 1693, reddito agrario 6,51 €, reddito dominicale 10,25 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/01/1981 in atti dal 15/04/1985 (n. 3985)
Coerenze: F° 22 particella 360 - F° 22 particella 1169 - F° 22 particella 1142 - altre particelle
LA PARTICELLA RISULTA CATASTALMENTE SUDDIVISA NELLE PORZIONI: - AA SEMINATIVO CLASSE 01 DELLA SUPERFICIE DI MQ. 1.500: R.D. EURO 9,30 R.A. EURO 5,81 - AB SEMINATIVO ARBORATO CLASSE 02 DELLA SUPERFICIE DI MQ. 193: R.D. EURO 0,95 R.A. EURO 0,70
- foglio 22 particella 1169 (catasto terreni), superficie 352, reddito agrario 1,35 €, reddito dominicale 2,12 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/01/1981 in atti dal 15/04/1985 (n. 3985)
Coerenze: F° 22 particella 1167 - F° 22 particella 1140 - F° 22 particella 1138 - altre particelle
LA PARTICELLA RISULTA CATASTALMENTE SUDDIVISA NELLE PORZIONI: - AA SEMINATIVO CLASSE 01 DELLA SUPERFICIE DI MQ. 300: R.D. EURO 1,86 R.A. EURO 1,16 - AB SEMINATIVO ARBORATO CLASSE 02 DELLA SUPERFICIE DI MQ. 52: R.D. EURO 0,26 R.A. EURO 0,19

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.045,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.275,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.900,00
Data della valutazione:	24/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo, come è risultato dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Fano, il bene era occupato dalla *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto stipulato il 10/11/2019 con scadenza il 10/11/2024, registrato il 22/01/2020 al n. 148 Serie 3T.

Il contratto era stato stipulato dal Sig. *** DATO OSCURATO *** in qualità di legale rappresentante della ditta locatrice *** DATO OSCURATO *** al tempo proprietaria delle particelle 1167 e 1169 del F° 22.

Attualmente, come da dichiarazione sottoscritta dalla società affittuaria pervenuta da parte del Custode Giudiziario, dopo la scadenza al 10/11/2024 il contratto non è stato rinnovato, i terreni sono stati rilasciati nella disponibilità del Custode e sono liberi da ogni coltivazione e/o frutti pendenti.

Il contratto sopra individuato riguarda l'affitto anche di altre particelle alcune delle quali costituenti il LOTTO 2 della corrente procedura esecutiva.

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 25/11/2004 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 68289 di repertorio, iscritta il 29/11/2004 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 5349 Reg. Gen. 19010, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: Euro 5.500.000,00.

Importo capitale: Euro 2.750.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a particelle 1167 e 1169 del F° 22

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/10/2006 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 71228 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 4788 Reg. Gen. 18383, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 5.500.000,00.

Importo capitale: Euro 2.750.000,00.

Durata ipoteca: fino al 31/12/2030.

La formalità è riferita solamente a particelle 1167 e 1169 del F° 22.

Alla iscrizione sono correlate le seguenti annotazioni: - Annotazione Reg. Part. 2285 del 19/11/2012 - Annotazione Reg. Part. 1680 del 01/12/2014 relative alla proroga della durata del piano di ammortamento allegato al mutuo originario.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/05/2012 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 77409 di repertorio, iscritta il 06/06/2012 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 1011 Reg. Gen. 5682, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 1.500.000,00.

Importo capitale: Euro 750.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni e 6 mesi con sospensione di 12 mesi .

La formalità è riferita solamente a particelle 1167 e 1169 del F° 22.

Alla iscrizione è correlata la seguente annotazione: - Annotazione Reg. Part. 87 del 20/01/2014 relativa alla sospensione e proroga di 12 mesi dal 31/12/2013 al 31/12/2014 sul piano di ammortamento allegato al mutuo originario.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/10/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro (PU) ai nn. Rep. 1735 di repertorio, trascritta il 31/10/2023 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 9096 Reg. Gen. 12740, 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 fusione di società per incorporazione (dal 05/08/2022), con atto stipulato il 05/08/2022 a firma di Notaio Chiara Cantelmo in Fano (PU) ai nn. Rep. 2752 di repertorio, trascritto il 10/08/2022 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 8134 Reg. Gen. 11910.

Il titolo è riferito solamente a particelle 1167 e 1169 del F° 22

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 25/11/2004).

Il titolo è riferito solamente a particelle 1167 e 1169 del F° 22

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/2004 fino al 22/05/2012), con atto stipulato il 25/11/2004 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 68288 di repertorio, trascritto il 29/11/2004 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 10027 Reg. Gen. 19008.

Il titolo è riferito solamente a particelle 1167 e 1169 del F° 22

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/2012 fino al 09/03/2016), con atto stipulato il 22/05/2012 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 77380 di repertorio, trascritto il 06/06/2012 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 3647 Reg. Gen. 5672.

Il titolo è riferito solamente a particelle 1167 e 1169 del F° 22

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di trasferimento sede sociale (dal 09/03/2016 fino al 05/08/2022), con atto stipulato il 09/03/2016 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 80338 di repertorio, trascritto il 06/04/2016 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 2073 Reg. Gen. 3348.

Il titolo è riferito solamente a particelle 1167 e 1169 del F° 22

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I terreni ricadono urbanisticamente in parte in zona residenziale di completamento B.3 - Sub zona B.3.1 (intervento diretto) e in parte ricadono in zona G.6 (verde privato), in zona G.1 (verde pubblico urbano) e zona per viabilità e parcheggi.

Gli stessi sono sottoposti ai seguenti vincoli: "Fascia Subappenninica", "Aree esenti", "Fascia rispetto stradale (zona comparto)".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.ro 30 del 03/06/2013 (adozione), n.ro 4 del 25/02/2014 (adozione definitiva), n.ro 60 del 28/11/2014 (approvazione), l'immobile ricade in zona G.1 - Zona a verde pubblico urbano (art. 61 N.T.A.) . Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Le zone G.1 sono le zone destinate a parco pubblico con attrezzature per il gioco, lo svago e lo sport libero; la caratteristica di queste aree è l'assoluta prevalenza dell'impianto del verde. 2. In tali zone il Piano si attua attraverso intervento diretto, previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto unitario, esteso ad ogni singola area, così come indicata nelle tavole di Piano in scala 1:2.000. 3. E' consentita la possibilità di

realizzare costruzioni a carattere provvisorio o permanente - ad esclusivo servizio di attività pubbliche con occupazione di suolo marginale - quali attrezzature per il ristoro, spogliatoi, chioschi, ecc.. 4. Per la zona G.1 ubicata a valle della cinta muraria del centro storico, è consentita altresì la realizzazione anche di parcheggi pubblici e/o di parcheggi privati a servizio dei residenti del Capoluogo, purché non a immediato ridosso delle mura del Centro Storico e debitamente piantumati e schermati con essenze arboree autoctone. 5. Le ulteriori prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati: $U_f = 0.05$ - $I_c = 0.10$ - $H_{max} = 3.50$ ml. - $D_c = 5.00$ ml. - $D_f = 10.00$ ml. - $D_s = 5,00$ ml. (da strade di larghezza inferiore a ml. 7,00) - 7,50 ml. (da strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00) - 10,00 ml. (da strade di larghezza superiore a ml. 15,00) - $W_c = 0.50$ - $W_f = 1.00$ - $I_p = 50/ha$ - $P_1 = 10\%St$. Il titolo è riferito solamente al particelle 1167/parte e 1169/parte del F° 22.. Prescrizioni Particolari (riportate in C.D.U.). I terreni sono sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, supplemento n.ro 3 del 09/02/1990. Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata, valgono le prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.ro 30 del 03/06/2013 (adozione), n.ro 4 del 25/02/2014 (adozione definitiva), n.ro 60 del 28/11/2014 (approvazione), l'immobile ricade in zona Zona per la viabilità e parcheggi (art. 72 (N.T.A.)). Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Le zone destinate alla viabilità ed ai parcheggi sono vincolate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone. 2. In tali zone è istituito un vincolo assoluto di inedificabilità. 3. I tracciati viari, i nodi stradali e i parcheggi - così come individuati nelle planimetrie di Piano - hanno valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere. 4. I tratti stradali e le nuove aree di parcheggio previsti dal Piano sono indicati negli elaborati con apposita simbologia.. Il titolo è riferito solamente al particelle 1167/parte e 1169/parte del F° 22.. Prescrizioni Particolari (riportate in C.D.U.). I terreni sono sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, supplemento n.ro 3 del 09/02/1990. Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata, valgono le prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.ro 30 del 03/06/2013 (adozione), n.ro 4 del 25/02/2014 (adozione definitiva), n.ro 60 del 28/11/2014 (approvazione), l'immobile ricade in zona G.6 - Zona a verde privato (art. 67 N.T.A.) . Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Le zone G.6 sono le zone destinate a verde privato nelle quali la caratteristica è l'assoluta prevalenza e mantenimento dell'impianto del verde. 2. In tali zone il Piano si attua attraverso intervento diretto. 3. E' consentita la possibilità di realizzare manufatti accessori a carattere provvisorio o permanente connessi con lo specifico utilizzo dell'area a verde quali: ricovero attrezzi per giardinaggio, tende da sole fisse, gazebi, pergolati, tettoie, barbecue, fontane, panchine, giochi, ecc.. 4. Le ulteriori prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati: $U_f = 0,03$ mq./mq. (con un massimo di 30 mq. di S.U.L.) $I_c = 0,10$ mq./mq. (comprendente anche le attrezzature e gli impianti scoperti) $H_{max} = 3,50$ ml. $D_c = 5,00$ ml. $W_c = 0,50$ $D_f = 10,00$ ml. $W_f = 1,00$ $D_s = 5,00$ ml. (da strade di larghezza inferiore a ml. 7,00) - 7,50 ml. (da strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00) - 10,00 ml. (da strade di larghezza

superiore a ml. 15,00). $I_p = 50/ha$. Il titolo è riferito solamente al particelle 1167/parte e 1169/parte del F° 22.. Prescrizioni Particolari (riportate in C.D.U.). I terreni sono sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, supplemento n.ro 3 del 09/02/1990. Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata, valgono le prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.ro 30 del 03/06/2013 (adozione), n.ro 4 del 25/02/2014 (adozione definitiva), n.ro 60 del 28/11/2014 (approvazione), l'immobile ricade in zona B.3 - Zona residenziale di completamento (art. 17 N.T.A.) - (Sub zona B.3.1 - intervento diretto). Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Le zone B.3 sono le zone residenziali di completamento in cui l'edificazione e l'urbanizzazione sono largamente - se non completamente - esistenti e gli interventi previsti mirano al completamento del tessuto edilizio anche attraverso un Piano Attuativo qualora l'estensione delle aree ancora inedificate lo richieda. 2. Le zone B.3 si suddividono nelle seguenti quattro sub-zone, corrispondenti al numero delle aree edificate con i suddetti requisiti ma con diverse prescrizioni e/o indici edilizi: B.3.1 - riferita alle aree in cui l'edificazione è quasi completamente ultimata e, quindi, gli interventi edilizi mirano al completamento della stessa; B.3.2 - riferita ad aree di ridotte dimensioni ancora inedificate o parzialmente edificate con edifici da recuperare, inserite in un contesto urbanistico completamente o quasi completamente edificato e completamente urbanizzato; B.3.3 - riferita alle aree in cui l'edificazione esistente ha avuto originariamente una realizzazione puntuale e di tipo rurale per poi modificarsi nel tempo con il completo abbandono di tali requisiti tipologici, l'edificazione esistente è quasi completamente ultimata e, quindi, gli interventi edilizi mirano al completamento della stessa. B.3.4 - riferita alle aree in cui l'urbanizzazione e la relativa edificazione esistente è più ridotta rispetto alle aree circostanti e quindi, gli interventi edilizi - seppure sempre tesi al completamento della stessa - devono essere attuati con un grado maggiore di progettualità. 3. In tali zone il Piano si attua attraverso intervento diretto (Zona B.3.1, B.3.2 e B.3.3) o attraverso Piano Attuativo con previsione planivolumetrica (Zona B.3.4), esteso all'area così come perimetrata nelle tavole di Piano in scala 1:2000. 4. Nelle zone B.3.3 - a causa della loro ubicazione a più stretto contatto con le zone agricole - le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni previste, dovranno essere realizzati prevedendo materiali e piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale. A tale scopo si farà riferimento alla normativa approvata dal Comune ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della L.R. 08/03/1991, n.ro 13. 5. Le destinazioni d'uso e le attività consentite sono: a) Sub-zone B.3.1, B.3.2, B.3.4: abitazioni, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, banche, istituti di credito, biblioteche, musei, mostre artistiche, laboratori di analisi, attività commerciali al minuto (compresi supermercati e grandi magazzini), bar, ristoranti, teatri, sale cinematografiche, sale convegni, discoteche, sale da ballo, alberghi, pensioni, attività artigianali di servizio (che non rechino disturbi, rumori, esalazioni nocive e comunque non alterino le caratteristiche residenziali della zona), stazioni di servizio per autoveicoli e relativi accessori (impianti di lavaggio, officina e chiosco-bar); b) Sub-zona B.3.3 : esclusivamente quelle residenziali; 6. Sono invece sempre escluse da tali zone le seguenti destinazioni d'uso ed attività: commerciali all'ingrosso, depositi, magazzini di merce, caserme, istituti di pena, mattatoi, industrie, laboratori artigianali di produzione, depositi di combustibili, ricoveri di animali, ospedali, case di cura nonché ogni altro insediamento destinato ad attività in contrasto con il carattere residenziale. 7. Le ulteriori prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione delle singole sub-zone sono di seguito riportati: ZONA B.3.1 (intervento diretto) $I_f = 2,00$ mc./mq. $U_f = 0,66$ mq./mq. $S_{min} = I_c = L_a$ superficie lorda degli eventuali piani interrati o seminterrati degli

edifici non potrà superare comunque il 50% (cinquantapercento) della superficie del lotto, tenendo conto anche della superficie delle rampe di accesso - anche se coperte, ma solo qualora prive di sistemazione a verde con riporto di terreno vegetale - per la parte realizzata al disotto del piano di campagna. H max = 8,00 ml. Np = 2 n.ro E' ammesso un piano sottotetto - o parte dello stesso - abitabile in aggiunta al numero dei piani fuori terra consentiti. Dc = 5,00 ml. Df = 10,00 ml. Ds = 5,00 ml. da strade di larghezza inferiore a ml. 7,00; 7,50 ml. da strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00; 10,00 ml. da strade di larghezza superiore a ml. 15,00. In deroga alle distanze dalle strade sopra indicate, è ammessa la possibilità: Nel caso di edifici a schiera di costruire il fronte stradale in allineamento con i fronti stradali degli edifici esistenti, In tutti gli altri casi: di costruire il fronte stradale in allineamento con i fronti stradali degli edifici esistenti, ma comunque con Ds non inferiore a ml. 5,00. P = 1 mq /5 mc di volume (V) realizzato nelle nuove costruzioni e comunque, per ogni unità immobiliare, devono essere garantiti due posti macchina effettivi di cui almeno uno ricavato in superficie. Per le quote di edificazione a carattere non residenziale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà (preferibilmente i 2/3) destinata a parcheggio ad uso pubblico in aggiunta a quelli di cui alla Legge n. 122/89; Ip = 50/ha I imp = 50% max delle superfici fondiari libere. Il titolo è riferito solamente al particelle 1167/parte e 1169/parte del F° 22.. Prescrizioni Particolari (riportate in C.D.U.). I terreni sono sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, supplemento n.ro 3 del 09/02/1990. Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata, valgono le prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985.

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 CARTOCETO VIA DELLA LIBERAZIONE, FRAZIONE LUCREZIA

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO A

terreno vincolato a standard a CARTOCETO Via della Liberazione, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **2.045,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno si trova ubicato ai limiti della zona residenziale e artigianale della frazione di Lucrezia.

La sua superficie catastale complessiva è di mq. 2.045 e confina, sul lato nord/est, con via Della Liberazione mentre sul lato nord/ovest con via Adige.

La sua distanza dalla vicina Superstrada SS73 bis è di circa 1 Km mentre la distanza da Via Flaminia è di circa 700 metri.

Esso fa parte di un comparto urbanistico edificatorio con area complessiva di intervento di mq. 42.894 (comparto "Lucrezia L" - Area tematica "Residenza e servizi") tranne che per una modesta superficie di circa mq. 200 (salvo esatta determinazione in sede di eventuale frazionamento catastale) che ricade in zona urbanistica B "Residenziale di completamento" non autonomamente utilizzabile e una ulteriore modesta superficie di circa mq. 30 (salvo esatta determinazione in sede di eventuale frazionamento catastale) che ricade in zona urbanistica G.6 " Verde privato".

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1167 (catasto terreni), superficie 1693, reddito agrario 6,51 €, reddito dominicale 10,25 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/01/1981 in atti dal 15/04/1985 (n. 3985)
Coerenze: F° 22 particella 360 - F° 22 particella 1169 - F° 22 particella 1142 - altre particelle
LA PARTICELLA RISULTA CATASTALMENTE SUDDIVISA NELLE PORZIONI: - AA SEMINATIVO CLASSE 01 DELLA SUPERFICIE DI MQ. 1.500: R.D. EURO 9,30 R.A. EURO 5,81 - AB SEMINATIVO ARBORATO CLASSE 02 DELLA SUPERFICIE DI MQ. 193: R.D. EURO 0,95 R.A. EURO 0,70
- foglio 22 particella 1169 (catasto terreni), superficie 352, reddito agrario 1,35 €, reddito dominicale 2,12 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/01/1981 in atti dal 15/04/1985 (n. 3985)
Coerenze: F° 22 particella 1167 - F° 22 particella 1140 - F° 22 particella 1138 - altre particelle
LA PARTICELLA RISULTA CATASTALMENTE SUDDIVISA NELLE PORZIONI: - AA SEMINATIVO CLASSE 01 DELLA SUPERFICIE DI MQ. 300: R.D. EURO 1,86 R.A. EURO 1,16 - AB SEMINATIVO ARBORATO CLASSE 02 DELLA SUPERFICIE DI MQ. 52: R.D. EURO 0,26 R.A. EURO 0,19

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Fano (PU) a 7 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 Km circa

nella media 

ferrovia distante 13 Km circa

nella media 

porto distante 14 Km circa

nella media 

superstrada distante 1 Km circa

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto ha forma rettangolare, con il lato lungo - di circa ml 68 - parallelo a Via Della Liberazione e il lato più corto, a N/O - di circa ml 30 - parallelo alla limitrofa Via Adige (vedi mappe allegate).

Sul posto i confini non sono delineati con recinzioni.

Da misurazioni sommarie effettuate in occasione del sopralluogo, si è rilevato che in corrispondenza del vertice Ovest, lungo il lato S/O per una lunghezza pari a circa la metà dello stesso lato e per una profondità di circa m 3, il terreno è occupato da piante di olivo separate dal resto dell'appezzamento da una siepe bassa: apparentemente le piante sembrano essere pertinenti al limitrofo fabbricato di proprietà di terzi, ma non si sono rinvenute attribuzioni formali.

Il terreno restante appariva privo di coltivazioni in essere.

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
Terreno F° 22 particella 1167	1.693,00	x	100 %	=	1.693,00
Terreno F° 22 particella 1169	352,00	x	100 %	=	352,00
Totale:	2.045,00				2.045,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non si sono riscontrate compravendite recenti e/o trattative in corso su terreni comparabili posti in zona o nelle immediate vicinanze.

Si è pertanto fatto riferimento ai valori IMU stabiliti dal Comune di Cartoceto nei quali si riscontra che:

- per le aree in zona B (fuori comparto), in cui ricadono mq. 200 circa (salvo esatta determinazione in sede di eventuale frazionamento catastale) del lotto da stimare, il valore unitario è indicato in €/mq 170,00;
- per le aree in zona G6 (fuori comparto), in cui ricadono mq. 30 circa (salvo esatta determinazione in sede di eventuale frazionamento catastale) del lotto da stimare, il valore unitario è indicato in €/mq 25,00;
- per le aree di comparto L di Lucrezia, nelle quali ricadono mq. 1.805 circa catastali (mq. 2045 - mq. 240) del lotto da stimare, con obbligo di piano attuativo/piano di lottizzazione, il valore unitario è indicato in di €/mq 35,00: tale valore attribuito è uniforme all'interno del comparto.

Data la superficie catastale dei terreni, il più probabile valore di mercato complessivo sarà dunque pari a:

$$\text{mq. } 200 * \text{€/mq } 170,00 + \text{mq. } 30 * \text{€/mq } 25,00 + \text{mq. } 1.815 * \text{€/mq } 35,00 = \text{€ } 98.275,00$$

Si ritiene tuttavia opportuno, in via cautelativa e a garanzia dell'acquirente, che sul valore complessivo di stima venga applicata, oltre alle spese già previste per opere edilizie difformi e regolarizzabili, una percentuale riduttiva del 40% (inserita al punto "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Riduzione del valore") tenendo conto di:

- assenza di garanzia per vizi (10%);
- complessità delle procedure per la trasformazione di un sedime edificatorio di comparti di grandi dimensioni (l'intera area di intervento del comparto è di mq. 42.894 come riportato nella scheda di PRG), dove vi rientrano diversi proprietari e le opere di urbanizzazione assumono rilevanza notevole, con attesa di diversi anni prima di poter iniziare e completare l'edificazione e considerando pertanto l'onere finanziario per l'anticipato investimento su area potenzialmente edificatoria (20%);
- immediatezza della vendita giudiziaria tenuto conto della ridotta appetibilità sul mercato di immobili aventi tali caratteristiche (10%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **98.275,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 98.275,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 98.275,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro (PU), ufficio del registro di Pesaro (PU) e Fano (PU), conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro (PU), ufficio tecnico di Cartoceto (PU)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno vincolato a standard	2.045,00	0,00	98.275,00	98.275,00
				98.275,00 €	98.275,00 €

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: **€. 98.275,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **40%** 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: **€. 39.310,00**

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: **€. 65,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno vincolato a standard a CARTOCETO Via San Marco, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **36.969,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno si trova ubicato ai limiti della zona residenziale e artigianale della frazione di Lucrezia.

La sua superficie catastale complessiva è di mq. 36.969 e confina, sul lato sud/est, con via S. Marco.

La sua distanza dalla vicina Superstrada SS73 bis è di circa 1 Km mentre la distanza da Via Flaminia è di circa 500 metri.

Esso fa parte di un comparto urbanistico edificatorio con area complessiva di intervento di mq. 77.956 (comparto "Lucrezia E" - Area tematica "Residenza e servizi").

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2139 (catasto terreni), superficie 36754, reddito agrario 131,67 €, reddito dominicale 225,75 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/05/2004 Pratica n. PS0053192 in atti dal 10/05/2004 (n. 53192.1/2004)
Coerenze: F° 22 particella 2138 - F° 22 particella 2135 - F° 22 particella 2226 - F° 22 particella 160 - F° 22 particella 154 - F° 22 particella 225 - altre particelle
LA PARTICELLA RISULTA CATASTALMENTE SUDDIVISA NELLE PORZIONI: - AA SEMINATIVO ARBORATO CLASSE 01 DELLA SUPERFICIE DI MQ. 36.376: R.D. EURO 225,44 R.A. EURO 131,51 - AB PASCOLO CLASSE 01 DELLA SUPERFICIE DI MQ. 378: R.D. EURO 0,31 R.A. EURO 0,16
- foglio 22 particella 2135 (catasto terreni), superficie 133, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 0,82 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/05/2004 Pratica n. PS0053192 in atti dal 10/05/2004 (n. 53192.1/2004)
Coerenze: F° 22 particella 2139 (su tre lati) - F° 22 particella 2226
LA PARTICELLA RISULTA CATASTALMENTE SUDDIVISA NELLE PORZIONI: - AA SEMINATIVO CLASSE 01 DELLA SUPERFICIE DI MQ. 100: R.D. EURO 0,62 R.A. EURO 0,39 - AB SEMINATIVO ARBORATO CLASSE 02 DELLA SUPERFICIE DI MQ. 33: R.D. EURO 0,20 R.A. EURO 0,12
- foglio 22 particella 2138 (catasto terreni), superficie 82, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,49 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/05/2004 Pratica n. PS0053192 in atti dal 10/05/2004 (n. 53192.1/2004)
Coerenze: F° 22 particella 2139 (su due lati) - F° 22 particella 2226 - F° 22 particella 1000
LA PARTICELLA RISULTA CATASTALMENTE SUDDIVISA NELLE PORZIONI: - AA SEMINATIVO CLASSE 01 DELLA SUPERFICIE DI MQ. 67: R.D. EURO 0,42 R.A. EURO 0,26 - AB CANNETO CLASSE 01 DELLA SUPERFICIE DI MQ. 15: R.D. EURO 0,07 R.A. EURO 0,03

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

36.969,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.386.337,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 830.000,00
Data della valutazione:	24/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo, come è risultato dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Fano, il bene era occupato dalla *** DATO OSCURATO *** con contratto di comodato gratuito stipulato il 02/12/2019 con scadenza il 10/11/2024, registrato il 04/12/2019 al n. 1323 Serie 3.

Il contratto era stato stipulato dal Sig. *** DATO OSCURATO *** in qualità di legale rappresentante della ditta locatrice *** DATO OSCURATO *** al tempo proprietaria delle particelle 2135 - 2138 e 2139 del F° 22.

Attualmente, come da dichiarazione sottoscritta dalla società comodataria pervenuta da parte del Custode Giudiziario, dopo la scadenza al 10/11/2024 il contratto non è stato rinnovato, i terreni sono stati rilasciati nella disponibilità del Custode e sono liberi da ogni coltivazione e/o frutti pendenti.

Il contratto sopra individuato riguarda la concessione anche di altra particella non facente parte della corrente procedura esecutiva.

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 25/11/2004 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 68289 di repertorio, iscritta il 29/11/2004 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 5349 Reg. Gen. 19010, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: Euro 5.500.000,00.

Importo capitale: Euro 2.750.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a particelle 2135 - 2138 e 2139 del F° 22

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/10/2006 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 71228 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 4788 Reg. Gen. 18383, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 5.500.000,00.

Importo capitale: Euro 2.750.000,00.

Durata ipoteca: fino al 31/12/2030.

La formalità è riferita solamente a particelle 2135 - 2138 e 2139 del F° 22.

Alla iscrizione sono correlate le seguenti annotazioni: - Annotazione Reg. Part. 2285 del 19/11/2012 - Annotazione Reg. Part. 1680 del 01/12/2014 relative alla proroga della durata del piano di ammortamento allegato al mutuo originario.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/05/2016 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 80457 di repertorio, iscritta il 14/06/2016 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 1185 Reg. Gen. 6157, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: Euro 150.000,00.

Importo capitale: Euro 146.369,61.

La formalità è riferita solamente a particelle 2135 - 2138 e 2139 del F° 22

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/10/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro (PU) ai nn. Rep. 1735 di repertorio, trascritta il 31/10/2023 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 9096 Reg. Gen. 12740, 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 insolte 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 trasferimento sede sociale (dal 09/03/2016), con atto stipulato il 09/03/2016 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 80339 di repertorio, trascritto il 06/04/2016 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 2074 Reg. Gen. 3349.

Il titolo è riferito solamente a particelle 2135 - 2138 e 2139 del F° 22

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 10/05/2004).

Il titolo è riferito solamente a particelle 150 - 152 e 153 precedenti di particelle 2135 - 2138 e 2139 del F° 22

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (dal 10/05/2004 fino al 25/11/2004).

Il titolo è riferito solamente a particelle 2135 - 2138 e 2139 del F° 22.

Aggiornamento intestazione intervenuto per modifica degli identificativi a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/05/2004 Pratica n. PS0053192 in atti dal 10/05/2004 (n. 53192.1/2004).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/2004 fino al 20/01/2015), con atto stipulato il 25/11/2004 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 68288 di repertorio, trascritto il 29/11/2004 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 10027 Reg. Gen. 19008.

Il titolo è riferito solamente a particelle 2135 - 2138 e 2139 del F° 22

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 20/01/2015 fino al 09/03/2016), con atto stipulato il 20/01/2015 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli in Fano (PU) ai nn. Rep. 79313 di repertorio, trascritto il 17/09/2015 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 5832 Reg. Gen. 9020.

Il titolo è riferito solamente a particelle 2135 - 2138 e 2139 del F° 22

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I terreni ricadono urbanisticamente in parte nel comparto E (frazione Lucrezia) - Scheda di progetto n. 8, in parte in zona G.1 (verde pubblico urbano) e in parte in zona G.5 (attrezzature collettive).

Gli stessi sono sottoposti ai seguenti vincoli: "Fascia Subapenninica" e, solo relativamente alla particella 2139, "Fascia rispetto stradale (zona comparto)".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.ro 30 del 03/06/2013 (adozione), n.ro 4 del 25/02/2014 (adozione definitiva), n.ro 60 del 28/11/2014 (approvazione), l'immobile ricade in zona G.1 - Zona a verde pubblico urbano (art. 61 N.T.A.) .
Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Le zone G.1 sono le zone destinate a parco pubblico con attrezzature per il gioco, lo svago e lo sport libero; la caratteristica di queste aree è l'assoluta prevalenza dell'impianto del verde. 2. In tali zone il Piano si attua attraverso intervento diretto, previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto unitario, esteso ad ogni singola area, così come indicata nelle tavole di Piano in scala 1:2.000. 3. E' consentita la possibilità di realizzare costruzioni a carattere provvisorio o permanente - ad esclusivo servizio di attività pubbliche con occupazione di suolo marginale - quali attrezzature per il ristoro, spogliatoi, chioschi, ecc.. 4. Per la zona G.1 ubicata a valle della cinta muraria del centro storico, è consentita altresì la realizzazione anche di parcheggi pubblici e/o di parcheggi privati a servizio dei residenti del Capoluogo, purché non a immediato ridosso delle mura del Centro Storico e debitamente piantumati e schermati con essenze arboree autoctone. 5. Le ulteriori prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati: Uf = 0.05 - Ic = 0.10 - H max. = 3.50 ml. - Dc = 5.00 ml. - Df = 10.00 ml. - Ds = 5,00 ml. (da strade di larghezza inferiore a ml. 7,00) - 7,50 ml. (da strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00) - 10,00 ml. (da strade di

larghezza superiore a ml. 15,00) - $W_c = 0.50$ - $W_f = 1.00$ - $I_p = 50/ha$ - $P_1 = 10\%St$. Il titolo è riferito solamente al particelle 2138 e 2139/parte del F° 22.. Prescrizioni Particolari (riportate in C.D.U.). I terreni sono sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, supplemento n.ro 3 del 09/02/1990. Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata, valgono le prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.ro 30 del 03/06/2013 (adozione), n.ro 4 del 25/02/2014 (adozione definitiva), n.ro 60 del 28/11/2014 (approvazione), l'immobile ricade in zona Zona per la viabilità e parcheggi (art. 72 (N.T.A.)). Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Le zone destinate alla viabilità ed ai parcheggi sono vincolate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone. 2. In tali zone è istituito un vincolo assoluto di inedificabilità. 3. I tracciati viari, i nodi stradali e i parcheggi - così come individuati nelle planimetrie di Piano - hanno valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere. 4. I tratti stradali e le nuove aree di parcheggio previsti dal Piano sono indicati negli elaborati con apposita simbologia.. Il titolo è riferito solamente al particelle 2135/parte e 2139/parte del F° 22.. Prescrizioni Particolari (riportate in C.D.U.). I terreni sono sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, supplemento n.ro 3 del 09/02/1990. Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata, valgono le prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.ro 30 del 03/06/2013 (adozione), n.ro 4 del 25/02/2014 (adozione definitiva), n.ro 60 del 28/11/2014 (approvazione), l'immobile ricade in zona C.3 - "Residenziale di espansione privata o mista con schede di progetto" (art. 23 N.T.A.). Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Le zone C.3 sono le zone residenziali di espansione. 2. Tali aree comprendono i comparti edificatori indicati con le lettere: E ed F (frazione Lucrezia) nei quali l'edificazione dovrà avvenire in forma mista (privata e pubblica) ossia parzialmente (10%) destinata all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.); C, D, G, I, L, M, N, O e P (frazione Lucrezia) nei quali invece l'edificazione dovrà avvenire completamente in forma privata. 3. Gli interventi si attuano attraverso Piani Attuativi. Le schede progetto individuano gli elementi strutturanti del comparto a cui si devono attenere i relativi strumenti attuativi. 4. L'area sulla quale insisterà l'edificazione di tipo economico e popolare diverrà oggetto di Piano di Zona, nelle forme previste di Legge. 5. Le destinazioni d'uso e le attività consentite sono: abitazioni, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, banche, istituti di credito, biblioteche, musei, mostre artistiche, laboratori di analisi, attività commerciali al minuto, bar, ristoranti, teatri, sale cinematografiche, sale convegni, discoteche, sale da ballo, alberghi, pensioni, attività artigianali di servizio (che non rechino disturbi, rumori, esalazioni nocive e comunque non alterino le caratteristiche residenziali della zona), stazioni di servizio per autoveicoli e relativi accessori (impianti di lavaggio, officina e chiosco-bar); 6. Sono invece sempre escluse da tali zone le seguenti destinazioni d'uso ed attività: commerciali all'ingrosso e/o esercizi di media e grande distribuzione, depositi, magazzini di merce, caserme, istituti di pena, mattatoi, industrie, laboratori artigianali di produzione, depositi di combustibili, ricoveri di animali, ospedali, case di cura nonchè ogni altro insediamento destinato ad attività in contrasto con il carattere residenziale. 7. Le ulteriori prescrizioni

e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione delle singole sub-zone sono di seguito riportati: ZONA C.3 (Comparto F Lucrezia – intervento con Scheda Progetto) Nel comparto F (frazione Lucrezia) le aree da riservare all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) sono pari al 10% della volumetria prevista. It = 1,00 mc./mq. Hmax = 8,00 ml. (sub-comparti F1.1 - F1.3 - F1.6 - F2) - 11,80 ml. (sub-comparti F1.2 - F1.4 - F1.5) Np = 2 n.ro (sub-comparti F1.1 - F1.3 - F1.6 - F2) - 3 n.ro (sub-comparti F1.2 - F1.4 - F1.5) E' ammesso un piano sottotetto - o parte dello stesso - abitabile e/o utilizzabile in aggiunta al numero dei piani fuori terra consentiti. Dc = 5,00 ml. Wc = 0,50 Df = 10,00 ml. Wf = 1,00 Ds = 5,00 ml. (da strade di larghezza inferiore a ml. 7,00) - 7,50 ml. (da strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00) - 10,00 ml. (da strade di larghezza superiore a ml. 15,00). P = 1 mq /5 mc di volume (V) realizzato nelle nuove costruzioni e comunque, per ogni unità immobiliare, devono essere garantiti due posti macchina effettivi di cui almeno uno ricavato in superficie. Per le quote di edificazione a carattere non residenziale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà (preferibilmente i 2/3) destinata a parcheggio ad uso pubblico in aggiunta a quelli di cui alla Legge n. 122/89; I imp = 50% max delle superfici fondiari libere E' prescritta - ai sensi dell'art. 3 del D.M. 02/04/1968, n.ro 1444 - una dotazione di spazi pubblici così come indicati nella allegata Scheda Progetto. Nel comparto l'indice di edificabilità è incrementato della volumetria necessaria allo scambio di aree verdi situate esternamente al comparto e, nel caso specifico, delle aree destinate a verde pubblico site a lato di via del Giardino in prossimità della zona B.2.2. ed individuate in mappa con il n. "1".. Il titolo è riferito solamente al particelle 2135/parte e 2139/parte del F° 22.. Prescrizioni Particolari (riportate in C.D.U.). I terreni sono sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, supplemento n.ro 3 del 09/02/1990. Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata, valgono le prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.ro 30 del 03/06/2013 (adozione), n.ro 4 del 25/02/2014 (adozione definitiva), n.ro 60 del 28/11/2014 (approvazione), l'immobile ricade in zona G.5 - Zona destinata ad attrezzature collettive (art. 66 N.T.A.) . Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Le zone G.5 sono le zone destinate ad attrezzature collettive e comprendono le parti di territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli insediamenti per le attività sociali, culturali, assistenziali, sanitarie, rappresentative, religiose, ricreative e pubbliche o di uso pubblico. 2. In tali zone il Piano si attua attraverso intervento diretto, previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto unitario, esteso ad ogni singola area, così come indicata nelle tavole di Piano in scala 1:2.000. 3. Le ulteriori prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati: If = 2,50 mc./mq. Ic = 0,25 mq./mq. Hmax = 12,50 ml. (l'altezza massima può essere superata per comprovate esigenze). Dc = 5,00 ml. Wc = 1,00 Df = 10,00 ml. Wf = 1,00 Ds = 5,00 ml. (da strade di larghezza inferiore a ml. 7,00) - 7,50 ml. (da strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00) - 10,00 ml. (da strade di larghezza superiore a ml. 15,00) Ip = 50/ha P1 = 10 mq./ 100 mq. di SUL da destinare a parcheggio. Il titolo è riferito solamente al particella 2139/parte del F° 22.. Prescrizioni Particolari (riportate in C.D.U.). I terreni sono sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, supplemento n.ro 3 del 09/02/1990. Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata, valgono le

prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985.

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 CARTOCETO VIA SAN MARCO, FRAZIONE LUCREZIA

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO A

terreno vincolato a standard a CARTOCETO Via San Marco, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **36.969,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il terreno si trova ubicato ai limiti della zona residenziale e artigianale della frazione di Lucrezia.

La sua superficie catastale complessiva è di mq. 36.969 e confina, sul lato sud/est, con via S. Marco.

La sua distanza dalla vicina Superstrada SS73 bis è di circa 1 Km mentre la distanza da Via Flaminia è di circa 500 metri.

Esso fa parte di un comparto urbanistico edificatorio con area complessiva di intervento di mq. 77.956 (comparto "Lucrezia E" - Area tematica "Residenza e servizi").

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2139 (catasto terreni), superficie 36754, reddito agrario 131,67 €, reddito dominicale 225,75 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/05/2004 Pratica n. PS0053192 in atti dal 10/05/2004 (n. 53192.1/2004)
Coerenze: F° 22 particella 2138 - F° 22 particella 2135 - F° 22 particella 2226 - F° 22 particella 160 - F° 22 particella 154 - F° 22 particella 225 - altre particelle
LA PARTICELLA RISULTA CATASTALMENTE SUDDIVISA NELLE PORZIONI: - AA SEMINATIVO ARBORATO CLASSE 01 DELLA SUPERFICIE DI MQ. 36.376: R.D. EURO 225,44 R.A. EURO 131,51 - AB PASCOLO CLASSE 01 DELLA SUPERFICIE DI MQ. 378: R.D. EURO 0,31 R.A. EURO 0,16
- foglio 22 particella 2135 (catasto terreni), superficie 133, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 0,82 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/05/2004 Pratica n. PS0053192 in atti dal 10/05/2004 (n. 53192.1/2004)
Coerenze: F° 22 particella 2139 (su tre lati) - F° 22 particella 2226
LA PARTICELLA RISULTA CATASTALMENTE SUDDIVISA NELLE PORZIONI: - AA SEMINATIVO CLASSE 01 DELLA SUPERFICIE DI MQ. 100: R.D. EURO 0,62 R.A.

EURO 0,39 - AB SEMINATIVO ARBORATO CLASSE 02 DELLA SUPERFICIE DI MQ. 33: R.D. EURO 0,20 R.A. EURO 0,12

- foglio 22 particella 2138 (catasto terreni), superficie 82, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,49 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/05/2004 Pratica n. PS0053192 in atti dal 10/05/2004 (n. 53192.1/2004)

Coerenze: F° 22 particella 2139 (su due lati) - F° 22 particella 2226 - F° 22 particella 1000
LA PARTICELLA RISULTA CATASTALMENTE SUDDIVISA NELLE PORZIONI: - AA SEMINATIVO CLASSE 01 DELLA SUPERFICIE DI MQ. 67: R.D. EURO 0,42 R.A. EURO 0,26 - AB CANNETO CLASSE 01 DELLA SUPERFICIE DI MQ. 15: R.D. EURO 0,07 R.A. EURO 0,03

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Fano (PU) a 7 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio
scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 Km circa
superstrada distante 1 Km circa
ferrovia distante 13 Km circa
porto distante 14 Km circa

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto ha forma trapezoidale, con la base minore, a N/O, di circa ml 71 - parallelo a Circonvallazione Kennedy nonché adiacente alla sede dell'attualmente dismessa linea ferroviaria Fano-Urbino, e la

base maggiore, a S/E, di circa ml 172 - adiacente alla parallela Via San Marco (vedi mappe allegate).

Sul posto i confini non sono delineati con recinzioni tranne alcuni tratti di recinzione con muretti posti sui lati S/O e N/E che separano l'appezzamento oggetto di stima dalle aree di pertinenza di fabbricati abitativi di proprietà di terzi.

Al momento del sopralluogo, in prossimità del vertice N/E del lotto il terreno oggetto di stima, risultava occupato da manufatti precari di circa 10/15 mq e masserizie apparentemente pertinenti ai vicini fabbricati di proprietà di terzi, ma non si sono rinvenute attribuzioni formali.

Il terreno restante appariva privo di coltivazioni in essere.

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
Terreno F° 22 particella 2135	133,00	x	100 %	=	133,00
Terreno F° 22 particella 2138	82,00	x	100 %	=	82,00
Terreno F° 22 particella 2139	36.754,00	x	100 %	=	36.754,00
Totale:	36.969,00				36.969,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non si sono riscontrate compravendite recenti e/o trattative in corso su terreni comparabili posti in zona o nelle immediate vicinanze.

Si è pertanto fatto riferimento ai valori IMU stabiliti dal Comune di Cartoceto nei quali si riscontra che per le aree di comparto E di Lucrezia, nelle quali ricade il lotto da stimare, con obbligo di piano attuativo/piano di lottizzazione, il valore unitario è indicato in di €/mq 37,50; tale valore attribuito è uniforme all'interno del comparto.

Data la superficie catastale dei terreni pari a mq. 36.969, il più probabile valore di mercato complessivo sarà dunque pari a: mq. 36.969 * €/mq 37,50 = € 1.386.337,50

Si ritiene tuttavia opportuno, in via cautelativa e a garanzia dell'acquirente, che sul valore complessivo di stima venga applicata, oltre alle spese già previste per opere edilizie difformi e regolarizzabili, una percentuale riduttiva del 40% (inserita al punto "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Riduzione del valore") tenendo conto di:

- assenza di garanzia per vizi (10%);
- complessità delle procedure per la trasformazione di un sedime edificatorio di comparti di grandi dimensioni (l'intera area di intervento del comparto è di mq. 77.956 come riportato nella scheda di PRG), dove vi rientrano diversi proprietari e le opere di urbanizzazione assumono rilevanza notevole, con attesa di diversi anni prima di poter iniziare e completare l'edificazione e considerando pertanto l'onere finanziario per l'anticipato investimento su area potenzialmente edificatoria (20%);
- immediatezza della vendita giudiziaria tenuto conto della ridotta appetibilità sul mercato di immobili aventi tali caratteristiche (10%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.386.337,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.386.337,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.386.337,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro (PU), ufficio del registro di Pesaro (PU) e Fano (PU), conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro (PU), ufficio tecnico di Cartoceto (PU)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	terreno				
A	vincolato a standard	36.969,00	0,00	1.386.337,50	1.386.337,50
				1.386.337,50 €	1.386.337,50 €

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: **€. 1.386.337,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **40%** 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: **€. 554.535,00**

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: **€. 1.802,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 830.000,00**

data 24/12/2024

il tecnico incaricato
Geom. CRISTINA ARDUINI