



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 22/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2019 S.R.L.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. LORENZO PINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MARCO DOMINICI**

CF:DMNMRC71P28G479Q

con studio in PESARO (PU) VIA RAVENNA 22

telefono: 07211651561

fax: 07211651561

email: geom.marcodominici@tiscali.it

PEC: marco.dominici@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2022

# LOTTO 1

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

**A Terreni edificabili ubicati** a MONDOLFO Viale Europa, frazione di Marotta per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Terreni compresi in un comparto (PP2) e Viabilità e terreni destinati ad “Attrezzature Sanitarie” a Mondolfo frazione Marotta della superficie 83.314 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreni edificabili situati in Comune di Mondolfo, in località Marotta, viale Europa.

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

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

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

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

I terreni edificabili di cui trattasi, sono distinti al NCEU al foglio n. 1 Mappali nn. 1535, 1536, 1548, 1549, 1105, 52, 1125, 1412 e al foglio 4 mappali nn. 1096, 1097 ed hanno una superficie complessiva di 83.314 mq.

Si specifica che le particelle 1535, 1536, 1548, 1549, 1105 parte, 52 parte, 1125, 1412 parte, 1095 della superficie complessiva di 82.313 mq. appartengono ad un comparto residenziale P.P.2; le particelle 1105 parte, 52 parte, 1097 della superficie di 819 mq. appartengono ad un'area destinata ad attrezzature sanitarie; la particella 1412 parte della superficie di 182 mq è destinata alla viabilità.

### STIMA DEL VALORE UNITARIO DEI TERRENI APPARTENENTI AL COMPARTO RESIDENZIALE PP2

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

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

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

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

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

Fattori positivi:

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



Fattori negativi:

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

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

Criteri di calcolo:

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

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

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

Valore del "vendibile"

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

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

Superficie commerciale = Superficie Utile Lorda + Interrati

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

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

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

VENDIBILE:  $34.963,5 \times 1.750,00 = € 61.186.125,00$ .

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

VALORE DEL TERRENO = valore del vendibile  $\times 0,14$

VALORE DEL TERRENO:  $61.186.125,00 \times 0,14 = € 8.566.057,50$

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

I costi di trasformazione saranno comprensivi di:

- Costi di costruzione



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

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

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

Costi di trasformazione  $34.963,5 \times 1500,00 = € 52.445.250,00$

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

ossia:  $€ 61.186.125,00 - € 52.445.250,00 = 8.740.875,00$

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

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

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

ossia:  $€ 8.653.466,25 / 178.878 = 48,00 €/\text{mq}$ .

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

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

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

**STIMA DEL VALORE UNITARIO DEI TERRENI APPARTENENTI AL COMPARTO “ATTREZZATURE SANITARIE”**

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

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

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

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

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

Fattori positivi:

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



- Intervento che coinvolge pochi operatori (n. 2).

Fattori negativi:

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

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

Criteri di calcolo:

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

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

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

Valore del “vendibile”

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

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

Superficie commerciale = Superficie Utile Lorda + Interrati

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

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

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

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

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

VALORE DEL TERRENO = valore del vendibile x 0,16

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

STIMA MEDIANTE IL VALORE DI TRASFORMAZIONE:

I costi di trasformazione saranno comprensivi di:

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



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

Tali costi vengono stimati in via sintetica in €/mq 1.500,00 di superficie utile convenzionale. Si avrà:  
Superficie da trasformare 2.246,40 mq. (sup. commerciale).

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

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

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

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

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

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

ossia: € 512.179,00 / 6.418,00 = 79,80 €/mq.

**IL VALORE COMPLESSIVO DEI TERRENI RELATIVI AL LOTTO RISULTA DAL PROSPETTO RIASSUNTIVO SEGUENTE:**

**LOTTO UNICO**

**LOTTO AREA PP2**

FOGLIO	MAPPALI	SUPERFICIE	COMPARTO	VALORI UNITARI	VALORE
1	52	970	PP2	€/mq. 48	€ 46.560,00
1	52	150	SANITARIA	€/mq. 79,80	€ 11.970,00
1	1105	640	PP2	€/mq. 48	€ 37.720,00
1	1105	290	SANITARIA	€/mq. 79,80	€ 23.142,00
1	1125	12.970	PP2	€/mq. 48	€ 622.560,00
1	1412	21.660	PP2	€/mq. 48	€ 1.039.680,00
1	1412	182	VIABILITÀ	€/mq. 9,20	€ 1.674,00
1	1535	28.428	PP2	€/mq. 48	€ 1.364.544,00
1	1536	792	PP2	€/mq. 48	€ 38.016,00
1	1548	12.250	PP2	€/mq. 48	€ 588.000,00
1	1549	1.012	PP2	€/mq. 48	€ 48.576,00
4	1096	3.591	PP2	€/mq. 48	€ 172.360,00
4	1097	379	SANITARIA	€/mq. 79.80	€ 30.244,20
		83.314			€ 4.018.054,00

Sui terreni pignorati grava un contratto di locazione ininfluente ai fini del calcolo del loro valore (vedi allegato).

In definitiva i terreni pignorati oggetto della presente stima della superficie complessiva di 83.314 mq hanno alla data attuale un valore complessivo di € 4.018.054,60 (diconsi quattromilionidiciottomilacinquantaquattro/60 euro).

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 1120, reddito agrario 4,05 € reddito dominicale 3,76 € intestato a ██████████ s.r.l., derivante da atto di compravendita
- foglio 1 particella 1105 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 930, reddito agrario 4,32 € reddito dominicale 6,00 € intestato a ██████████, derivante da atto di



compravendita

- foglio 1 particella 1125 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 12970, reddito agrario 46,89 € reddito dominicale 43,54 € intestato a [REDACTED], derivante da atto di compravendita
- foglio 1 particella 1412 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 21842, reddito agrario 107,16 € reddito dominicale 152,29 € intestato a [REDACTED], derivante da atto di compravendita
- foglio 1 particella 1535 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 28428, reddito agrario 132,14 € reddito dominicale 183,52 € intestato a [REDACTED] derivante da atto di compravendita
- foglio 1 particella 1536 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 792, reddito agrario 4,09 € reddito dominicale 4,29 € intestato a [REDACTED] derivante da atto di compravendita
- foglio 1 particella 1548 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 12250, reddito agrario 60,10 € reddito dominicale 85,41 € intestato a [REDACTED] derivante da atto di compravendita
- foglio 1 particella 1549 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1012, reddito agrario 4,97 € reddito dominicale 7,06 € intestato a [REDACTED], derivante da atto di compravendita
- foglio 4 particella 1096 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 3591, reddito agrario 16,69 € reddito dominicale 23,18 € intestato a [REDACTED] derivante da atto di compravendita
- foglio 4 particella 1097 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 379, reddito agrario 1,76 € reddito dominicale 2,45 € intestato a [REDACTED] derivante da atto di compravendita

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 4.018.054,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 4.018.054,60</b>
Data della valutazione:	<b>17/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 19/07/2004 a Pesaro ai nn. Rg. 11505 - Rp. 3312, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Fano S.C.R.L., contro ██████████ derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 3.000.000,00.

Importo capitale: € 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni

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

pignoramento, trascritta il 14/02/2022 a Pesaro ai nn. Rg. 1744 - Rp. 1144, a favore di BCC NLPS 2019 S.R.L., contro ██████████ derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

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

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

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

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

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

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

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

██████████ in liquidazione per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/01/1995), trascritto il 28/01/1995 a Pesaro ai nn. Rg. 1054 - Rp. 783

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONDOLFO VIALE EUROPA, FRAZIONE DI MAROTTA

### TERRENI EDIFICABILI UBICATI

DI CUI AL PUNTO A

**Terreni edificabili ubicati** a MONDOLFO Viale Europa, frazione di Marotta per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Terreni compresi in un comparto (PP2) e Viabilità e terreni destinati ad "Attrezzature Sanitarie" a Mondolfo frazione Marotta della superficie 83.314 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED].

Trattasi di terreni edificabili situati in Comune di Mondolfo, in località Marotta, viale Europa.

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

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

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

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

I terreni edificabili di cui trattasi, sono distinti al NCEU al foglio n. 1 Mappali nn. 1535, 1536, 1548, 1549, 1105, 52, 1125, 1412 e al foglio 4 mappali nn. 1096, 1097 ed hanno una superficie complessiva di 83.314 mq.

Si specifica che le particelle 1535, 1536, 1548, 1549, 1105 parte, 52 parte, 1125, 1412 parte, 1095 della superficie complessiva di 82.313 mq. appartengono ad un comparto residenziale P.P.2; le particelle 1105 parte, 52 parte, 1097 della superficie di 819 mq. appartengono ad un'area destinata ad attrezzature sanitarie; la particella 1412 parte della superficie di 182 mq è destinata alla viabilità.

#### **STIMA DEL VALORE UNITARIO DEI TERRENI APPARTENENTI AL COMPARTO RESIDENZIALE PP2**

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

È prevista una destinazione residenziale. Più precisamente in tutto il comparto, avente superficie



territoriale di 178.878 mq., è prevista una superficie utile lorda territoriale di 31.092 mq.

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

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

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

Fattori positivi:

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

Fattori negativi:

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

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

Criteri di calcolo:

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

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

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

Valore del "vendibile"

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

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

Superficie commerciale = Superficie Utile Lorda + Interrati

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



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

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

VENDIBILE:  $34.963,5 \times 1.750,00 = € 61.186.125,00$ .

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

VALORE DEL TERRENO = valore del vendibile x 0,14

VALORE DEL TERRENO:  $61.186.125,00 \times 0,14 = € 8.566.057,50$

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

I costi di trasformazione saranno comprensivi di:

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

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

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

Costi di trasformazione  $34.963,5 \times 1500,00 = € 52.445.250,00$

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

ossia:  $€ 61.186.125,00 - € 52.445.250,00 = 8.740.875,00$

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

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

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

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

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

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

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

#### **STIMA DEL VALORE UNITARIO DEI TERRENI APPARTENENTI AL COMPARTO "ATTREZZATURE SANITARIE"**

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

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

Le altre caratteristiche dell'ambito risultano dall'estratto delle Norme Tecniche del PRG allegato.



L'attuazione all'interno dell'ambito deve avvenire tramite "piano esecutivo" che allo stato attuale risulta già approvato con delibera di giunta n° 124 del 07/10/2014.

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

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

Fattori positivi:

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

Fattori negativi:

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

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

Criteri di calcolo:

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

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

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

Valore del "vendibile"

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

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

Superficie commerciale = Superficie Utile Lorda + Interrati

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

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

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

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



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

VALORE DEL TERRENO = valore del vendibile x 0,16

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

STIMA MEDIANTE IL VALORE DI TRASFORMAZIONE:

I costi di trasformazione saranno comprensivi di:

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

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

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

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

VALORE DEL TERRENO = VENDIBILE – COSTI DI TRASFORMAZIONE

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

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

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

COSTO UNITARIO TERRENI = VALORE TERRENO / MQ. SUPERFICIE TERRITORIALE

ossia: € 512.179,00 / 6.418,00 = 79,80 €/mq.

**IL VALORE COMPLESSIVO DEI TERRENI RELATIVI AL LOTTO RISULTA DAL PROSPETTO RIASSUNTIVO SEGUENTE:**

**LOTTO UNICO**

**LOTTO AREA PP2**

FOGLIO	MAPPALI	SUPERFICIE	COMPARTO	VALORI UNITARI	VALORE
1	52	970	PP2	€/mq. 48	€ 46.560,00
1	52	150	SANITARIA	€/mq. 79,80	€ 11.970,00
1	1105	640	PP2	€/mq. 48	€ 37.720,00
1	1105	290	SANITARIA	€/mq. 79,80	€ 23.142,00
1	1125	12.970	PP2	€/mq. 48	€ 622.560,00
1	1412	21.660	PP2	€/mq. 48	€ 1.039.680,00
1	1412	182	VIABILITÀ	€/mq. 9,20	€ 1.674,00
1	1535	28.428	PP2	€/mq. 48	€ 1.364.544,00
1	1536	792	PP2	€/mq. 48	€ 38.016,00
1	1548	12.250	PP2	€/mq. 48	€ 588.000,00
1	1549	1.012	PP2	€/mq. 48	€ 48.576,00



4	1096	3.591	PP2	€/mq. 48	€ 172.360,00
4	1097	379	SANITARIA	€/mq. 79.80	€ 30.244,20
		83.314			€ 4.018.054,00

Sui terreni pignorati grava un contratto di locazione ininfluente ai fini del calcolo del loro valore (vedi allegato).

In definitiva i terreni pignorati oggetto della presente stima della superficie complessiva di 83.314 mq hanno alla data attuale un valore complessivo di € 4.018.054,60 (diconsi quattromilionidiciottomilacinquantaquattro/60 euro).

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 1120, reddito agrario 4,05 € reddito dominicale 3,76 € intestato a ██████████ derivante da atto di compravendita
- foglio 1 particella 1105 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 930, reddito agrario 4,32 € reddito dominicale 6,00 € intestato a ██████████ derivante da atto di compravendita
- foglio 1 particella 1125 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 12970, reddito agrario 46,89 € reddito dominicale 43,54 € intestato a ██████████ derivante da atto di compravendita
- foglio 1 particella 1412 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 21842, reddito agrario 107,16 € reddito dominicale 152,29 € intestato a ██████████, derivante da atto di compravendita
- foglio 1 particella 1535 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 28428, reddito agrario 132,14 € reddito dominicale 183,52 € intestato a ██████████ derivante da atto di compravendita
- foglio 1 particella 1536 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 792, reddito agrario 4,09 € reddito dominicale 4,29 € intestato a ██████████, derivante da atto di compravendita
- foglio 1 particella 1548 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 12250, reddito agrario 60,10 € reddito dominicale 85,41 € intestato a ██████████ derivante da atto di compravendita
- foglio 1 particella 1549 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1012, reddito agrario 4,97 € reddito dominicale 7,06 € intestato a ██████████ derivante da atto di compravendita
- foglio 4 particella 1096 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 3591, reddito agrario 16,69 € reddito dominicale 23,18 € intestato a ██████████ derivante da atto di compravendita
- foglio 4 particella 1097 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 379, reddito agrario 1,76 € reddito dominicale 2,45 € intestato a ██████████ derivante da atto di compravendita

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

scuola elementare

al di sopra della  
media 

parco giochi

nella media 



COLLEGAMENTI

autobus distante 1000 m  
autostrada distante 800 m.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



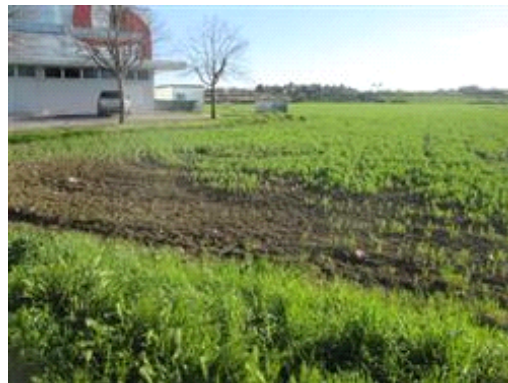
vista dell'area



vista dell'area



vista dell'area



vista dell'area





vista dell'area



vista dell'area

**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.018.054,60**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.018.054,60**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.018.054,60**

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

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreni edificabili ubicati	0,00	0,00	4.018.054,60	4.018.054,60
				<b>4.018.054,60 €</b>	<b>4.018.054,60 €</b>



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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 4.018.054,60

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 4.018.054,60

data 17/03/2023

il tecnico incaricato  
MARCO DOMINICI

