

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a PESARO strada Fornace 108, quartiere Cattabrighe, della superficie commerciale di **1.988,00** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/4 di piena proprietà [REDACTED]

Pesaro, capoluogo di provincia, si estende lungo la costa del Mar Adriatico e gode di un clima mite. La costa è bassa e sabbiosa, ma è racchiusa fra due rilievi montuosi: il monte Ardizio a sud e il monte San Bartolo a nord. La città vanta una lunga tradizione musicale legata al nome di Gioacchino Rossini mantenuta viva sia dall'attività del Teatro che dal Conservatorio di musica. L'assetto economico di Pesaro ha subito, a partire dal secondo dopoguerra, una radicale evoluzione quando l'iniziativa degli imprenditori locali ha trasformato la tradizionale attività artigianale in una forma produttiva industrializzata con particolare riferimento all'industria del mobile e al settore meccanico. La città è dotata di tutti i servizi e si caratterizza per una elevata qualità delle strutture turistiche e ricettive; ospita anche una grande struttura ospedaliera.

L'area oggetto di perizia è ubicata in zona periferica, nel quartiere Cattabrighe - Vismara, in via Fornace Mancini n.108. Per raggiungerla bisogna percorrere la strada principale per poi accedere ad una stradina privata secondaria asfaltata.

Il terreno si trova in un'area residenziale, presenta una forma irregolare in pianta con giacitura pianeggiante, e si estende per una superficie di circa 2.245 mq. L'area risulta recintata in tutti i suoi lati con i confini di proprietà. Dai rilievi sommari eseguiti, presa visione del rilievo planoaltimetrico presente nella scheda A.03-T.03 allegata al P.O.R.U. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 01/03/2021, si riscontra un'incongruenza con la planimetria catastale a livello di confini della particella, quest'ultima dovrà essere aggiornata.

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava in gran parte ricoperto da erba spontanea, risultano inoltre presenti bancali e materile ligneo e alcuni cassonetti per la raccolta differenziata. Il piazzale risulta in gran parte asfaltato, sono presenti anche parti permeabili nel lato sinistro e destro rispetto all'ingresso dell'area lungo il confine di proprietà. All'interno dell'area sono presenti due manufatti regolarmente legittimati con Concessione Edilizia in sanatoria n.4557/CD85 del 09/04/1999, più precisamente un edificio prefabbricato a due piani ad uso ufficio con sup. lorda totale di circa 83,00 mq e un volume lordo di circa 230,00 mc ed un deposito di 501,50 mq di superficie e volume 2256,75 mc, caratterizzato da una struttura portante in acciaio con pilastri tubolari a sezione circolare, travi tralicciate e copertura con ondulina in fibrocemento in pessime condizioni di conservazione. I fabbricati sopra descritti facevano parte di un'attività artigianale dismessa per la produzione di manufatti in legno e commercio di legnami e semilavorati di vario genere. All'area si accede tramite cancello carrabile. Si specifica inoltre che nell'area in oggetto non risultano presenti vincoli urbanistici ambientali, di PPAR, geologici e nazionali.

Si precisa nuovamente che l'area oggetto di perizia è attualmente area edificabile a destinazione residenziale con l'approvazione del P.O.R.U. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 01/03/2021, proprio per questo e visto che i due fabbricati presenti risultano in pessime condizioni di manutenzione, si è deciso di dare il valore all'area sfruttandone la sua capacità edificatoria.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 224 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/8, rendita 2.014,18 Euro, indirizzo catastale: STRADA DELLA FORNACE MANCINI N.108, piano: T-1, intestato a [REDACTED]



Presenta una forma Irregolare, un'orografia PianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.988,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 350.007,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 350.007,28
Data della valutazione:	31/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/10/2007 a firma di Notaio NARDI DARIO ai nn. 33419/14675 di repertorio, registrata il 31/10/2007 a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Pesaro ai nn. 4246, a favore di B

Importo ipoteca: 700.000,00.

Importo capitale: 350.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/03/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARO TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 504 di repertorio, registrata il 20/03/2017 a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Pesaro ai nn. 1806, a favore di



BENI IN PESARO STRADA FORNACE 108, QUARTIERE CATTABRIGHE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a PESARO strada Fornace 108, quartiere Cattabrighe, della superficie commerciale di **1.988,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà

Pesaro, capoluogo di provincia, si estende lungo la costa del Mar Adriatico e gode di un clima mite. La costa è bassa e sabbiosa, ma è racchiusa fra due rilievi montuosi: il monte Ardizio a sud e il monte San Bartolo a nord. La città vanta una lunga tradizione musicale legata al nome di Gioacchino Rossini mantenuta viva sia dall'attività del Teatro che dal Conservatorio di musica. L'assetto economico di Pesaro ha subito, a partire dal secondo dopoguerra, una radicale evoluzione quando l'iniziativa degli imprenditori locali ha trasformato la tradizionale attività artigianale in una forma produttiva industrializzata con particolare riferimento all'industria del mobile e al settore meccanico. La città è dotata di tutti i servizi e si caratterizza per una elevata qualità delle strutture turistiche e ricettive; ospita anche una grande struttura ospedaliera.

L'area oggetto di perizia è ubicata in zona periferica, nel quartiere Cattabrighe - Vismara, in via Fornace Mancini n.108. Per raggiungerla bisogna percorrere la strada principale per poi accedere ad una stradina privata secondaria asfaltata.

Il terreno si trova in un'area residenziale, presenta una forma irregolare in pianta con giacitura pianeggiante, e si estende per una superficie di circa 2.245 mq. L'area risulta recintata in tutti i suoi lati con i confini di proprietà. Dai rilievi sommari eseguiti, presa visione del rilievo planoaltimetrico presente nella scheda A.03-T.03 allegata al P.O.R.U. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 01/03/2021, si riscontra un'incongruenza con la planimetria catastale a livello di confini della particella, quest'ultima dovrà essere aggiornata.

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava in gran parte ricoperto da erba spontanea, risultano inoltre presenti bancali e materile ligneo e alcuni cassonetti per la raccolta differenziata. Il piazzale risulta in gran parte asfaltato, sono presenti anche parti permeabili nel lato sinistro e destro rispetto all'ingresso dell'area lungo il confine di proprietà. All'interno dell'area sono presenti due manufatti regolarmente legittimati con Concessione Edilizia in sanatoria n.4557/CD85 del 09/04/1999, più precisamente un edificio prefabbricato a due piani ad uso ufficio con sup. lorda totale di circa 83,00 mq e un volume lordo di circa 230,00 mc ed un deposito di 501,50 mq di superficie e volume 2256,75 mc, caratterizzato da una struttura portante in acciaio con pilastri tubolari a sezione circolare, travi tralicciate e copertura con ondulina in fibrocemento in pessime condizioni di conservazione. I fabbricati sopra descritti facevano parte di un'attività artigianale dismessa per la produzione di manufatti in legno e commercio di legnami e semilavorati di vario genere. All'area si accede tramite cancello carrabile. Si specifica inoltre che nell'area in oggetto non risultano presenti vincoli urbanistici ambientali, di PPAR, geologici e nazionali.

Si precisa nuovamente che l'area oggetto di perizia è attualmente area edificabile a destinazione residenziale con l'approvazione del P.O.R.U. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 01/03/2021, proprio per questo e visto che i due fabbricati presenti risultano in pessime condizioni di manutenzione, si è deciso di dare il valore all'area sfruttandone la sua capacità edificatoria.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 224 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/8, rendita 2.014,18 Euro, indirizzo catastale: STRADA DELLA FORNACE MANCINI N.108, piano: T-1, intestato a

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante Il terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Pesaro, capoluogo di provincia, si estende lungo la costa del Mar Adriatico e gode di un clima mite. La costa è bassa e sabbiosa, ma è racchiusa fra due rilievi montuosi: il monte Ardizio a sud e il monte San Bartolo a nord. La città vanta una lunga tradizione musicale legata al nome di Gioacchino Rossini mantenuta viva sia dall'attività del Teatro che dal Conservatorio di musica. L'assetto economico di

Pesaro ha subito, a partire dal secondo dopoguerra, una radicale evoluzione quando l'iniziativa degli imprenditori locali ha trasformato la tradizionale attività artigianale in una forma produttiva industrializzata con particolare riferimento all'industria del mobile e al settore meccanico. La città è dotata di tutti i servizi e si caratterizza per una elevata qualità delle strutture turistiche e ricettive; ospita anche una grande struttura ospedaliera.

L'area oggetto di perizia è ubicata in zona periferica, nel quartiere Cattabrighe - Vismara, in via Fornace Mancini n.108. Per raggiungerla bisogna percorrere la strada principale per poi accedere ad una stradina privata secondaria asfaltata.

Il terreno si trova in un'area residenziale, presenta una forma irregolare in pianta con giacitura pianeggiante, e si estende per una superficie di circa 2.245 mq. L'area risulta recintata in tutti i suoi lati con i confini di proprietà. Dai rilievi sommari eseguiti, presa visione del rilievo planoaltimetrico presente nella scheda A.03-T.03 allegata al P.O.R.U. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 01/03/2021, si riscontra un'incongruenza con la planimetria catastale a livello di confini della particella, quest'ultima dovrà essere aggiornata.

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava in gran parte ricoperto da erba spontanea, risultano inoltre presenti bancali e materiale ligneo e alcuni cassonetti per la raccolta differenziata. Il piazzale risulta in gran parte asfaltato, sono presenti anche parti permeabili nel lato sinistro e destro rispetto all'ingresso dell'area lungo il confine di proprietà. All'interno dell'area sono presenti due manufatti regolarmente legittimati con Concessione Edilizia in sanatoria n.4557/CD85 del 09/04/1999, più precisamente un edificio prefabbricato a due piani ad uso ufficio ed un deposito di 501,50 mq di



superficie e volume 2256,75 mc, caratterizzato da una struttura portante in acciaio con pilastri tubolari a sezione circolare, travi tralicciate e copertura con ondulina in fibrocemento in pessime condizioni di conservazione. I fabbricati sopra descritti facevano parte di un'attività artigianale dismessa per la produzione di manufatti in legno e commercio di legnami e semilavorati di vario genere. All'area si accede tramite cancello carrabile. Si specifica inoltre che nell'area in oggetto non risultano presenti vincoli urbanistici ambientali, di PPAR, geologici e nazionali.

Si precisa nuovamente che l'area oggetto di perizia è attualmente area edificabile a destinazione residenziale con l'approvazione del P.O.R.U approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 01/03/2021, proprio per questo e visto che i due fabbricati presenti risultano in pessime condizioni di manutenzione, si è deciso di dare il valore all'area sfruttandone la sua capacità edificatoria.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile	1.988,00	x	100 %	=	1.988,00
Totale:	1.988,00				1.988,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il terreno oggetto di perizia è diventato edificabile con destinazione residenziale con Il Programma Operativo di Riqualficazione Urbana (PORU) del comune di Pesaro approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 01/03/2021. Per quanto sopra e visto che nel terreno insistono corpi accessori legati ad attività produttiva in cattive condizioni di manutenzione e di scarso valore economico, si ritiene opportuno attribuire il valore all'area sfruttandone la capacità edificatoria. Trattandosi di terreni edificabili risulta complicata la ricerca di aree con caratteristiche simili che sono state oggetto di recente compravendita nella stessa zona. Per i motivi appena descritti il valore di mercato dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano viene determinato attraverso il "**valore di trasformazione**"; aspetto economico che viene utilizzato per conoscere il valore potenziale di un bene, cioè il valore che quel bene assume dopo essere stato lavorato (edificato). Questo valore potrà essere ricavato per differenza tra il valore del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Per la determinazione del valore dei beni oggetto di perizia verrà presa in considerazione anche la Delibera di Giunta Comunale n. 271 del 23/11/2021 che ha per oggetto la DETERMINAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU.

Valore beni trasformati

Ai fini di questa stima la determinazione della consistenza dei beni trasformati viene calcolata prendendo in considerazione la capacità edificatoria richiamata nella relazione tecnica illustrativa allegata al PORU. Riassumendo:

Volume esistente max. di progetto = 2.486,74 mc prescrittivo; (vedi tavola A03_T03_PORU 2014_Rilievo plano altimetrico)

N. piani = 2

Hmedia=3.10ml

Sul=SU(Sa=0) = 2.486.74/3.10=802.17 mq



Sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari e siti web specializzati nella pubblicità di vendite immobiliari, per la zona di Cattabrighe/Vismara nel comune di Pesaro il valore medio di vendita di un nuovo immobile residenziale è circa di € 2.200,00 al mq di superficie commerciale.

Valore beni trasformati stimato = 802.17 mq x €2.200,00 = €1.764.774,00 = **€1.765.000,00**

Costi di trasformazione

Il costo di trasformazione è la somma di più contributi, vanno considerati il costo di costruzione (che può essere stimato pari a circa 1.400,00 € al mq di superficie commerciale), le spese generali, l'utile d'impresa e tutti gli ulteriori costi ed oneri che è necessario sostenere per la realizzazione completa dell'opera.

Nello specifico vanno considerati:

- costi iniziali per lo sgombero dell'area e la demolizione dei fabbricati presenti (parte della zona è attualmente edificata);
- costo di costruzione;
- spese generali;
- utile d'impresa;
- oneri concessori;
- costi di progettazione;
- interessi passivi;
- spese di commercializzazione;
- costi di trasferimento;

Considerando tutte le voci di spesa precedentemente elencate si raggiunge un costo di trasformazione stimato non attualizzato pari ad **€1.420.000,00**.

Valore di trasformazione stimato non attualizzato = €1.765.000 - €1.420.000,00 = €345.000,00

Periodo necessario stimato per la trasformazione del bene: 2 anni

Saggio di attualizzazione: 5%

Valore di trasformazione attualizzato = €345.000/(1+0.05)alla 2 = €315.000= €315.000,00

Il valore così ottenuto per la zona B3 sub R3 (PORU 05) è stato determinato con un procedimento di stima analitica. Come verrà esplicitato di seguito, per la stessa zona è possibile determinare il valore del terreno edificabile anche utilizzando le tabelle allegate alla Delibera di Giunta Comunale n. 271 del 23/11/2021 che ha per oggetto la determinazione dei valori orientativi delle aree fabbricabili ai fini IMU per il Comune di Pesaro.

Prima di applicare le tabelle è opportuno considerare quanto segue:

- le tabelle forniscono valori per unità di superficie lorda per lotti di completamento determinati sulla base del valore medio vendibile dei beni trasformati;

Considerando l'ambito territoriale n. 9 S.M. DELLE FABBRECCE/CATTABRIGHE si evince quanto segue:

- il valore medio ordinario dei beni trasformati in zona residenziale è pari ad €2.190,00 per mq di superficie commerciale;
- il valore al mq di superficie lorda per aree di completamento è pari ad €525,60;

Superficie Lorda = 802.17 mq

Valore terreno di completamento = 802.17 x €525,60 = **€421.620,00**

Il sottoscritto decide di attribuire all'area in zona B3 sub R3 (PORU 05) un valore medio arrotondato di €350.000,00

SUPERFICIE TERRENO MAPPALI OGGETTO DI QUESTA PERIZIA = 1988 MQ (vedi tavola A03_T03_PORU 2014_Rilievo piano altimetrico)



VALORE PER MQ DI SUPERFICIE TERRITORIALE = €350.000/1988 = 176.06 €/mq.

VALORE TERRENI EDIFICABILI OGGETTO DI PERIZIA = 1988 MQ X 176.06 €/MQ = € 350.007,28

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.988,00 x 176,06 = **350.007,28**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 350.007,28**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 350.007,28**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

STIMA PER TRASFORMAZIONE

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione. Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili. Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impegno della risorsa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di UFFICIO URBANISTICA DEL COMUNE DI PESARO, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI, ed inoltre: TABELLE IMU COMUNE DI PESARO

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.988,00	0,00	350.007,28	350.007,28
				350.007,28 €	350.007,28 €

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: **€ 350.007,28**

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 **€ 350.007,28**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 31/07/2022

il tecnico incaricato
STEFANO CANGINI

