



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

142/2020

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

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ING. CHRISTIAN MARCOLINI

CF:MRCCRS78P12G479P

con studio in MONTELABBATE (PU) VIA UNITA' D'ITALIA, 96

telefono: 0721490442

email: christian.marcolini@libero.it

PEC: christian.marcolini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 142/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Terreno Edificabile a PESARO località Caprilino, quartiere Tombaccia, della superficie commerciale di **6.782,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) 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, tra l'argine del fiume Foglia e la linea ferroviaria Bologna-Ancona, in corrispondenza della parte terminale Ovest del quartiere Tombaccia (tra Via Bologna e Via Macerata) ed in adiacenza al "Parco del Caprilino".

Il terreno nel suo complesso è formato da due particelle, ha forma irregolare in pianta con giacitura pianeggiante. Il confine in molte parti è privo di recinzioni. I picchetti esistenti riscontrati in sito durante le fasi del sopralluogo hanno permesso di ricostruire lo schema di contorno dell'area. Dai rilievi sommari eseguiti sembra che sul confine a Nord-Est il confine catastale delle particelle in questione si estende oltre la linea di confine attuale fino a ricoprire parzialmente anche la parte terminale di Via Bologna. Considerato che l'area è molto estesa e confina con numerose particelle in gran parte anche edificate, per esprimersi su eventuali sconfinamenti o difetti sulle linee di confine occorrerebbe un rilievo di precisione con ausilio della stazione topografica. Un riconfinamento di dettaglio non è stato eseguito in quanto non richiesto in maniera specifica; il sottoscritto si rende già da subito disponibile per ulteriori accertamenti in caso dovessero risultare necessari.

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava in gran parte ricoperto da erba spontanea. Nella parte a sud in adiacenza alla stazione di servizio si presentava coltivato ad orto dai confinanti; in tale zona si nota la presenza di alcuni recinti precari per il ricovero degli animali. Nella parte a Nord ci sono alcuni alberi di media taglia ed un piccolo capanno abusivo completamente ricoperto da vegetazione spontanea. L'area è parzialmente interessata anche dalla presenza di un elettrodotto su pali.

Come indicato anche al p.to 7.2 della perizia, dal punto di vista urbanistico i due mappali ricadono all'interno di un'area più ampia soggetta a Concessione Convenzionata denominata CC 0.300 e disciplinata dall'art. 2.2.1.14 delle NTA del PRG.

Art. 2.2.1.14: Concessione Convenzionata (C.C.)

1. Per Concessione Convenzionata (CC), così come previsto dall'art. 15, comma 4 della L.R. 34/92, si intende l'assoggettamento delle aree di trasformazione ad intervento diretto (art. 56 del R.E.C.) che per la loro dimensione e localizzazione sono classificabili tra le zone omogenee A, B e D secondo le definizioni della legislazione vigente nazionale e regionale sia di carattere generale che settoriale.

2. Gli interventi di CC sono direttamente graficizzati nel piano e prevedono la cessione di parti di aree per la realizzazione di standards e servizi pubblici.

3. Una convenzione tipo redatta ai sensi della legislazione vigente determinerà in modo generale il contenuto delle obbligazioni a carico dei privati relativamente all'attuazione delle opere di urbanizzazione ed alle modalità di attuazione.

4. Le aree di CC sono da considerare a tutti gli effetti U.M.I.. La capacità edificatoria attiene all'intera area indipendentemente dalla graficizzazione dei servizi pubblici da cedere. Ad esse l'Amministrazione potrà fare applicazione della normativa sul comparto edificatorio così come disciplinato dall'art. 32 della L.R. 34/92 e dall'art. 27, comma 5 della Legge 01 agosto 2002 n. 166.

5. All'interno dei lotti fondiari individuati dalla C.C. possono non essere rispettate le percentuali di permeabilità o semipermeabilità eventualmente prescritte dal sub sistema di appartenenza relativamente al trattamento del suolo.

Art. 2.2.1.15: Unità Minime di Intervento (U.M.I.)

Per Unità Minima di Intervento (UMI) si intende la parte del territorio soggetta esclusivamente ad intervento unitario secondo le specifiche modalità di attuazione contenute nello strumento urbanistico generale.

L'area CC 0.300 è caratterizzata da una Superficie territoriale di 14.131 mq dei quali:

- 3089 mq sono destinati alla viabilità;
- 5962 mq in zona B2.9 Sub R3;
- 5080 mq in zona F0.5 Sub R3 con destinazione Servizi e attrezzature d'uso pubblico (S).

Dati PRG zona B2.9 Sub R3:

Sf = 5962 mq

Sn = 2385 mq

N. piani = 2

Rc = 0,4

Articoli NTA: Art. 4.3.2.1 - Art. 4.3.2.2 - Art. 2.2.3.1 - Art. 2.2.3.2 - Art. 2.2.3.3 - Art. 2.2.3.4 - Art. 2.2.3.5 - Art. 2.2.3.6 - Art. 2.3.3.4 - Art. 3.3.2.10 - Art. 3.3.2.6 - Art. 3.3.2.8 - Art. 3.3.2.9 - Art. 4.2.1.1 - Art. 4.2.1.2 - Art. 4.2.1.3 - Art. 4.2.1.6.

Dati PRG zona F0.5 Sub R3 S

Sf = 5080 mq

Sc = 2032 mq

N. piani = 2

Rc = 0,4

S complessiva edificabile = (Sc x n.piani) = 4064 mq

Articoli NTA: Art. 4.3.6.1 - Art. 4.3.6.2 - Art. 2.2.3.1 - Art. 2.2.3.2 - Art. 2.2.3.3 - Art. 2.2.3.4 - Art. 2.2.3.5 - Art. 2.2.3.6 - Art. 2.3.3.4 - Art. 4.2.1.1 - Art. 4.2.1.2 - Art. 4.2.1.3 - Art. 4.2.1.6 - Art. 2.2.2.1.

I mappali oggetto di perizia, caratterizzati complessivamente da una superficie fondiaria di 6782 mq (6422mq + 360 mq), ricadono in parte in zona B2.9 R3 ed in parte in zona F0.5 R3. Si specifica che tali mappali costituiscono solo una parte dell'intera area, le altre particelle che costituiscono l'unità minima d'intervento (UMI) sono in gran parte edificate e di altre proprietà.

Si allega alla perizia la scheda di PRG CC 0.300 i cui contenuti sono da considerarsi parte integrante di questo elaborato.

Dai colloqui con i tecnici dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro e dagli elaborati di PRG emerge chiaramente che l'area nella quale sono contenuti i mappali oggetto di perizia è a tutti gli effetti una UMI (unità minima di intervento) e che per poterla edificare occorre preventivamente che tutti i proprietari dell'area trovino l'accordo, creino un consorzio, redigano un progetto per le opere di urbanizzazione e redigano una Convenzione con il Comune di Pesaro.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 894 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 4, superficie 360,

reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 1,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DI COLTURA del 23/03/1999 prot. n. PS0041159 (n. 23.1/1999); FRAZIONAMENTO del 31/03/1999 (n. 814.1/1999)

Coerenze: Dall'estratto di mappa si evince che la particella confina a Nord con la particella Foglio 25 n. 896, a Sud e a Ovest con la particella Foglio 25 n. 1067 e a Est con la particella Foglio 26 n. 1714

- foglio 25 particella 1067 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Arborato 1, superficie 6422, reddito agrario 36,48 €, reddito dominicale 46,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/04/2009 prot. PS0074514 (n. 74514.1/2009)

Coerenze: Dall'estratto di mappa si evince che la particella confina a Nord con le particelle Foglio 25 nn. 896-894, a Sud con le particelle Foglio 25 nn. 1066-497, a Ovest con la particella Foglio 25 n. 1066 e a Est con le particelle Foglio 26 n. 1714, Foglio 25 nn. 889-1163-102-103-459-105-107-819-820, Via Macerata e Via Perugia

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.782,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 691.764,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 691.764,00
Data della valutazione:	03/11/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Per dovere di informazione si specifica che una porzione dei terreni in questione è attualmente coltivata ad "orto" dai confinanti senza titolo.

Il sottoscritto in data 25/10/2021, con protocollo n. 0065937, ha eseguito accesso agli atti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione stipulati dalla ditta esecutata sui beni oggetto di perizia. L'indagine ha permesso di constatare che attualmente non ci sono contratti di affitto che riguardano i terreni in questione.

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 25/11/2010 a firma di Notaio Dott. Manfucci Stefano ai nn. 34175/13910 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 ai nn. 3772 RP 15109 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Apertura Credito.

Importo ipoteca: Euro 2.880.000,00.

Importo capitale: Euro 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/09/2015 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Urbino ai nn. 298/2015 di repertorio, iscritta il 03/02/2016 ai nn. 172 RP 1029 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: Euro 10.000,00.

Importo capitale: Euro 5.539,51.

L'ipoteca grava anche su altro immobile

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/08/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. 975 di repertorio, trascritta il 07/10/2020 ai nn. 6297 RP 9860 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Cause in corso

Non sono emerse notizie sull'esistenza di procedimenti giudiziari gravanti sui beni oggetto di pignoramento oltre a quanto già in atti.

Speciali vincoli storici o paesaggistici

Trattasi di terreni edificabili e pertanto si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia.

Certificazione notarile sostitutiva

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dott. *** DATO OSCURATO *** Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro, alla data del 27/09/2021 non risultano per i beni in oggetto di pignoramento iscrizioni o trascrizioni successive a quelle già indicate dal Notaio ed allegate al fascicolo prodotto dal creditore procedente.

Considerazioni in merito all' Art. 10 D.P.R. 633/1972

Trattasi di terreni edificabili: non rientrano nella casistica.

Certificazioni Anagrafiche

Si allega alla perizia la Visura Camerale della Ditta Esecutata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La ditta esecutata in questo procedimento, nonchè attuale proprietaria degli immobili, fino al 21/10/2011 aveva la sede in *** DATO OSCURATO *** , poi con atto Notaio Dott. *** DATO OSCURATO *** rep. 39708 del 21/10/2011 ha cambiato sede; quella attuale è in *** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 16/07/2009), con atto stipulato il 16/07/2009 a firma di Notaio dott. Stefano Manfucci di Cagli ai nn. 32678/12763 di repertorio, trascritto il 17/07/2009 ai nn. 5236 RP 9588 RG

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 27/01/1958 fino al 29/12/2008), con atto stipulato il 27/01/1958 a firma di Notaio Dott. Mario Trojano di Roma, registrato il 06/02/1958 a Roma ai nn. 8784, trascritto il 20/02/1958 ai nn. 450 RP

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di permuta (dal 29/12/2008 fino al 16/07/2009), con atto stipulato il 29/12/2008 a firma di Notaio Dott. Stefano Manfucci di Cagli ai nn. 32145/12347 di repertorio, trascritto il 20/01/2009 ai nn. 379 RP 612 RG

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 Consiglio Provinciale n. 135 del 15/12/2003,. I mappali ricadono all'interno di un'area soggetta a Concessione Convenzionata (CC) in località Tombaccia, contraddistinta dal vigente PRG con il n. CC 0.300 e disciplinata dall'art. 2.2.1.14 delle NTA del PRG, con specifiche destinazioni: - Parte dei mappali ricade all'interno della Zona Omogenea (B) – Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle Zone (A) del Sub Sistema R3 (città in aggiunta), di cui alle NTA del PRG. - Parte del mappale 894 ricade all'interno della Zona Omogenea (B) – Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle Zone (A) del Sub Sistema R3 (città in aggiunta), soggette a interventi di: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione - Zona B2.9 di cui alle NTA del PRG. - Parte del mappale 1067 ricade all'interno della Zona Omogenea (F) - Zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale del Sub Sistema R3 (città in aggiunta), con destinazione d'uso a S (servizi e attrezzature di uso pubblico), soggette a interventi di: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione - Zona F0.5 di cui alle NTA del PRG. Parte dei mappali ricade all'interno del Piano stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico – P.A.I., adottato dall'Autorità di Bacino Regionale con delibera di Comitato Istituzionale n. 68 del 08.08.2016, di cui al Decreto n. 49 del 27.07.2016 del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale: aree con rischio di esondazione: pericolosità R3. Parte del mappale 1067 ricade in un'area con vulnerabilità idrogeologica alta; la restante parte del mappale 1067 e il mappale 894 ricadono in un'area con vulnerabilità idrogeologica media; parte del mappale 1067 è interessato da una fascia di rispetto delle aree di salvaguardia dei pozzi pubblici ad uso acquedottistico; parte dei mappali è interessata dalla presenza di un elettrodotto su tralicci o pali di cui al Titolo 3.1 delle NTA del PRG. Per quanto riguarda gli aspetti sismici si applicano anche le disposizioni di cui all'art. 3.1.1.3 delle NTA del PRG, così come modificato dalla variante approvata in via definitiva con delibera di C.C. n. 126 del 21.12.2020.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nella descrizione dei terreni viene citata la presenza di alcuni recinti precari per il ricovero degli animali e quella di un piccolo capanno abusivo completamente ricoperto da vegetazione spontanea. Come già detto l'area prevede un intervento unitario e in caso di accordo fra le proprietà, tutti i fabbricati, anche quelli regolarmente costruiti, dovranno essere preventivamente demoliti. In una situazione del genere, considerate le modeste dimensioni dei manufatti precari e abusivi, non ha senso considerare i costi per la loro demolizione in maniera specifica; sono stati inglobati nella prima voce dei costi di trasformazione e pertanto sono già compresi nei "costi iniziali per lo sgombero dell'area".

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 PESARO LOCALITÀ CAPRILINO, QUARTIERE TOMBACCIA

TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

Terreno Edificabile a PESARO località Caprilino, quartiere Tombaccia, della superficie commerciale di **6.782,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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, tra l'argine del fiume Foglia e la linea ferroviaria Bologna-Ancona, in corrispondenza della parte terminale Ovest del quartiere Tombaccia (tra Via Bologna e Via Macerata) ed in adiacenza al "Parco del Caprilino".

Il terreno nel suo complesso è formato da due particelle, ha forma irregolare in pianta con giacitura pianeggiante. Il confine in molte parti è privo di recinzioni. I picchetti esistenti riscontrati in sito durante le fasi del sopralluogo hanno permesso di ricostruire lo schema di contorno dell'area. Dai rilievi sommari eseguiti sembra che sul confine a Nord-Est il confine catastale delle particelle in questione si estende oltre la linea di confine attuale fino a ricoprire parzialmente anche la parte terminale di Via Bologna. Considerato che l'area è molto estesa e confina con numerose particelle in gran parte anche edificate, per esprimersi su eventuali sconfinamenti o difetti sulle linee di confine occorrerebbe un rilievo di precisione con ausilio della stazione topografica. Un riconfinamento di dettaglio non è stato eseguito in quanto non richiesto in maniera specifica; il sottoscritto si rende già da subito disponibile per ulteriori accertamenti in caso dovessero risultare necessari.

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava in gran parte ricoperto da erba spontanea. Nella

parte a sud in adiacenza alla stazione di servizio si presentava coltivato ad orto dai confinanti; in tale zona si nota la presenza di alcuni recinti precari per il ricovero degli animali. Nella parte a Nord ci sono alcuni alberi di media taglia ed un piccolo capanno abusivo completamente ricoperto da vegetazione spontanea. L'area è parzialmente interessata anche dalla presenza di un elettrodotto su pali.

Come indicato anche al p.to 7.2 della perizia, dal punto di vista urbanistico i due mappali ricadono all'interno di un'area più ampia soggetta a Concessione Convenzionata denominata CC 0.300 e disciplinata dall'art. 2.2.1.14 delle NTA del PRG.

Art. 2.2.1.14: Concessione Convenzionata (C.C.)

1. Per Concessione Convenzionata (CC), così come previsto dall'art. 15, comma 4 della L.R. 34/92, si intende l'assoggettamento delle aree di trasformazione ad intervento diretto (art. 56 del R.E.C.) che per la loro dimensione e localizzazione sono classificabili tra le zone omogenee A, B e D secondo le definizioni della legislazione vigente nazionale e regionale sia di carattere generale che settoriale.

2. Gli interventi di CC sono direttamente graficizzati nel piano e prevedono la cessione di parti di aree per la realizzazione di standards e servizi pubblici.

3. Una convenzione tipo redatta ai sensi della legislazione vigente determinerà in modo generale il contenuto delle obbligazioni a carico dei privati relativamente all'attuazione delle opere di urbanizzazione ed alle modalità di attuazione.

4. Le aree di CC sono da considerare a tutti gli effetti U.M.I.. La capacità edificatoria attiene all'intera area indipendentemente dalla graficizzazione dei servizi pubblici da cedere. Ad esse l'Amministrazione potrà fare applicazione della normativa sul comparto edificatorio così come disciplinato dall'art. 32 della L.R. 34/92 e dall'art. 27, comma 5 della Legge 01 agosto 2002 n. 166.

5. All'interno dei lotti fondiari individuati dalla C.C. possono non essere rispettate le percentuali di permeabilità o semipermeabilità eventualmente prescritte dal sub sistema di appartenenza relativamente al trattamento del suolo.

Art. 2.2.1.15: Unità Minime di Intervento (U.M.I.)

Per Unità Minima di Intervento (UMI) si intende la parte del territorio soggetta esclusivamente ad intervento unitario secondo le specifiche modalità di attuazione contenute nello strumento urbanistico generale.

L'area CC 0.300 è caratterizzata da una Superficie territoriale di 14.131 mq dei quali:

- 3089 mq sono destinati alla viabilità;
- 5962 mq in zona B2.9 Sub R3;
- 5080 mq in zona F0.5 Sub R3 con destinazione Servizi e attrezzature d'uso pubblico (S).

Dati PRG zona B2.9 Sub R3:

Sf = 5962 mq

Sn = 2385 mq

N. piani = 2

Rc = 0,4

Articoli NTA: Art. 4.3.2.1 - Art. 4.3.2.2 - Art. 2.2.3.1 - Art. 2.2.3.2 - Art. 2.2.3.3 - Art. 2.2.3.4 - Art. 2.2.3.5 - Art. 2.2.3.6 - Art. 2.3.3.4 - Art. 3.3.2.10 - Art. 3.3.2.6 - Art. 3.3.2.8 - Art. 3.3.2.9 - Art. 4.2.1.1 - Art. 4.2.1.2 - Art. 4.2.1.3 - Art. 4.2.1.6.

Dati PRG zona F0.5 Sub R3 S

Sf = 5080 mq

Sc = 2032 mq

N. piani = 2

Rc = 0,4

S complessiva edificabile = (Sc x n.piani) = 4064 mq

Articoli NTA: Art. 4.3.6.1 - Art. 4.3.6.2 - Art. 2.2.3.1 - Art. 2.2.3.2 - Art. 2.2.3.3 - Art. 2.2.3.4 - Art. 2.2.3.5 - Art. 2.2.3.6 - Art. 2.3.3.4 - Art. 4.2.1.1 - Art. 4.2.1.2 - Art. 4.2.1.3 - Art. 4.2.1.6 - Art. 2.2.2.1.

I mappali oggetto di perizia, caratterizzati complessivamente da una superficie fondiaria di 6782 mq (6422mq + 360 mq), ricadono in parte in zona B2.9 R3 ed in parte in zona F0.5 R3. Si specifica che tali mappali costituiscono solo una parte dell'intera area, le altre particelle che costituiscono l'unità minima d'intervento (UMI) sono in gran parte edificate e di altre proprietà.

Si allega alla perizia la scheda di PRG CC 0.300 i cui contenuti sono da considerarsi parte integrante di questo elaborato.

Dai colloqui con i tecnici dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro e dagli elaborati di PRG emerge chiaramente che l'area nella quale sono contenuti i mappali oggetto di perizia è a tutti gli effetti una UMI (unità minima di intervento) e che per poterla edificare occorre preventivamente che tutti i proprietari dell'area trovino l'accordo, creino un consorzio, redigano un progetto per le opere di urbanizzazione e redigano una Convenzione con il Comune di Pesaro.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 894 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 4, superficie 360, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 1,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DI COLTURA del 23/03/1999 prot. n. PS0041159 (n. 23.1/1999); FRAZIONAMENTO del 31/03/1999 (n. 814.1/1999)
Coerenze: Dall'estratto di mappa si evince che la particella confina a Nord con la particella Foglio 25 n. 896, a Sud e a Ovest con la particella Foglio 25 n. 1067 e a Est con la particella Foglio 26 n. 1714
- foglio 25 particella 1067 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Arborato 1, superficie 6422, reddito agrario 36,48 €, reddito dominicale 46,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/04/2009 prot. PS0074514 (n. 74514.1/2009)
Coerenze: Dall'estratto di mappa si evince che la particella confina a Nord con le particelle Foglio 25 nn. 896-894, a Sud con le particelle Foglio 25 nn. 1066-497, a Ovest con la particella Foglio 25 n. 1066 e a Est con le particelle Foglio 26 n. 1714, Foglio 25 nn. 889-1163-102-103-459-105-107-819-820, Via Macerata e Via Perugia



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



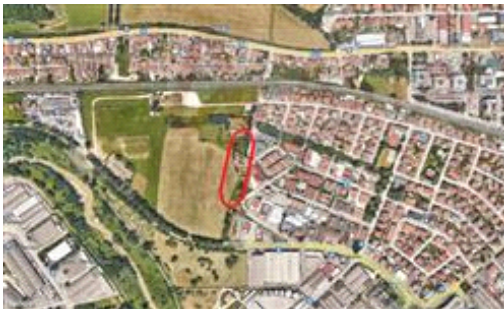
Foto n. 4

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per la zona vedere la descrizione dei beni al punto 1 "Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita"; di seguito si riportano alcune planimetrie utili alla localizzazione e alla identificazione dei beni oggetto di perizia all'interno dell'UMI CC 0.300.

Per ulteriori dettagli vedere la scheda di PRG CC 0.300 allegata alla perizia che è da considerarsi parte integrante di questo elaborato.



Localizzazione della zona



Area complessiva Concessione Convenzionata CC0.300



Concessione Convenzionata CC0.300 sovrapposta all'estratto di mappa catastale



Localizzazione particella 894 oggetto di perizia all'interno dell'area CC0.300



Localizzazione particella 1067 oggetto di perizia all'interno dell'area CC0.300

CONSISTENZA:Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno distinto al C.T. del Comune di Pesaro al Foglio 25 p.lla 894	360,00	x	100 %	=	360,00
Terreno distinto al C.T. del Comune di Pesaro al Foglio 25 p.lla 1067	6.422,00	x	100 %	=	6.422,00
Totale:	6.782,00				6.782,00

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

L'area nella quale sono contenuti i mappali oggetto di perizia è a tutti gli effetti una UMI (unità minima di intervento) e come già detto per poterla edificare occorre preventivamente che tutti i proprietari dell'area trovino l'accordo, creino un consorzio, redigano un progetto per le opere di urbanizzazione e redigano una Convenzione con il Comune di Pesaro. In una situazione del genere non ha senso frazionare ulteriormente la proprietà e per tanto ai fini della stima si procede alla valutazione dei beni come unico lotto di vendita.

I terreni ricadono in un area soggetta a Concessione Convenzionata e l'edificabilità è subordinata all'accordo preventivo fra tutti i proprietari; tale circostanza rende complicata la ricerca di aree con caratteristiche simili che sono state oggetto di recente compravendita nella stessa zona. Per i motivi appena descritti e in considerazione del fatto che trattasi di terreni edificabili, 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. 206 del 13/11/2018 che ha per oggetto la DETERMINAZIONE DEI

VALORI ORIENTATIVI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU.

Si procederà alla stima del valore dell'intera area soggetta a Concessione Convenzionata denominata CC 0.300 (St = 14131 mq). Successivamente verrà determinato il valore per unità di superficie e moltiplicato per la superficie fondiaria dei mappali in questione.

Nel calcolo si terrà conto che l'area è suddivisa in due parti con destinazione urbanistica differente, 5962 mq in zona B2.9 Sub R3 e 5080 mq in zona F0.5 Sub R3 con destinazione Servizi e attrezzature d'uso pubblico (S).

VALORE AREA IN ZONA B2.9 SUB R3 DI 5962 MQ**Valore beni trasformati**

Ai fini di questa stima la determinazione della consistenza dei beni trasformati viene calcolata prendendo in considerazione la capacità edificatoria richiamata in precedenza ed indicata nella scheda di PRG CC 0.300. Riassumendo;

Sf = 5962 mq

Sn = 2385 mq

N. piani = 2

Rc = 0,4

Sc = 2385 mq

SL = 2385x1.17 = 2790 mq

Tenendo conto anche:

- della superficie accessoria consentita;
- della superficie da destinare a logge consentita;
- della possibilità di poter realizzare i piani interrato e sottotetto da destinare a SA in aggiunta ai piani massimi consentiti;
- dei balconi;
- degli scoperti esclusivi vendibili;
- della reale fattibilità dell'intervento edilizio nel rispetto dei parametri minimi relativi agli standards;
- dei coefficienti per il calcolo della superficie commerciale (D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138);

è stato possibile stimare sommariamente una superficie commerciale vendibile di circa 3658 mq.

A seguito di precise indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari di zona, dopo aver esaminato con attenzione gli attuali prezzi di contrattazione di immobili simili nelle vicinanze (destinazione residenziale) e analizzando sia il borsino immobiliare OMI pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, riferito al primo semestre 2021 per il Comune di Pesaro, zona semicentrale Muraglia-Tombaccia-Pantano Alta, che l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP), si può affermare che:

- il borsino immobiliare OMI per il primo semestre 2021, in zona Muraglia-Tombaccia-Pantano Alta, per abitazioni civili in stato di conservazione normale attribuisce un valore di mercato da un minimo di € 1700,00/mq ad un massimo di € 2250,00/mq di superficie commerciale;

- l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP) per la zona di Tombaccia (Via Ascoli Piceno/Via Terni) indica per le abitazioni nuove un valore di mercato da un minimo di € 2400,00/mq ad un massimo di 2700,00/mq di superficie commerciale;

considerando anche che i prezzi di contrattazione in questo momento sono molto instabili e possono subire repentine variazioni nell'arco di poco tempo, si ritiene equo e congruo utilizzare ai fini della stima dei beni trasformati, il valore di € 2.300,00 per mq di superficie commerciale.

Valore beni trasformati stimato = 3658 mq x € 2.300,00 = € 8.413.400,00

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 1.100,00 € 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 (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 unitario di circa € 1.875,00 per mq di superficie commerciale.

Costo totale di trasformazione = 3658 mq x € 1.875,00 = € 6.858.750,00

Valore di trasformazione stimato non attualizzato = € 8.413.400,00 - € 6.858.750,00 = € 1.554.650,00

Periodo necessario stimato per la trasformazione del bene: 3 anni

Saggio di attualizzazione: 5%

Valore di trasformazione attualizzato = € 1.554.650,0 x 1/qn = € 1.342.965,12

Il valore così ottenuto per la zona B2.9 sub R3 di 5962 mq 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. 206 del 13/11/2018 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;
- gli stessi valori vengono forniti anche per le aree di espansione (-30% rispetto al valore delle aree di completamento);
- l'area in questione nonostante sia indicata nel PRG come area di completamento, in realtà deve essere ancora urbanizzata.

A parere del sottoscritto è corretto utilizzare un valor medio fra completamento ed espansione ai fini della stima.

Considerando l'ambito territoriale n. 7 (Tombaccia) si evince quanto segue:

- il valore medio ordinario dei beni trasformati in zona residenziale è pari ad € 2.290,00 per mq di superficie commerciale;
- il valore al mq di superficie lorda per aree di completamento è pari ad € 549,60;
- il valore al mq di superficie lorda per aree di espansione è pari ad € 384,72.

Superficie Lorda = 2790 mq

Valore terreno di completamento = 2790 x € 549,60 = € 1.533.384,00

Valore terreno di espansione = 2790 x € 384,72 = € 1.073.368,80

Come già detto, considerate le caratteristiche dell'area, è corretto considerare un valor medio fra i due forniti e pertanto si giunge ad un valore di € 1.303.376,00.

Anche utilizzando le tabelle allegate alla Delibera di Giunta Comunale n. 206 del 13/11/2018, con gli opportuni aggiustamenti, si è giunti ad un valore quasi simile a quello determinato con la stima analitica.

Il sottoscritto decide di attribuire all'area in zona B2.9 sub R3 di 5962 mq un valore arrotondato di

€ 1.300.000,00

VALORE AREA IN ZONA F0.5 SUB R3 DI 5080 MQ con destinazione Servizi e attrezzature d'uso pubblico (S)

Appurata la validità delle tabelle precedentemente utilizzate si decide di determinare il valore di questa porzione utilizzando la metodologia proposta nella Delibera precedentemente citata.

Dati di PRG:

Sf = 5080 mq

Sc = 2032 mq

N. piani = 2

Rc = 0,4

Per le aree a destinazione a servizi è prevista una riduzione del 50% del valore rispetto quello determinato per aree con destinazione urbanistica direzionale/commerciale degli ambiti di riferimento.

Si nota dalle tabelle che i valori per aree a destinazione commerciale/direzionale sono identici a quelli con destinazione residenziale, pertanto si decide di partire dal valore unitario dell'area residenziale precedentemente determinato e applicare le opportune riduzioni percentuali.

Valore per mq di SL area residenziale precedentemente stimata € 1.300.000,00/2790 = 466 €/mq

Ad oggi non è possibile sapere se su quest'area verranno costruiti servizi e poi ceduti oppure verrà ceduta direttamente l'area al Comune ineditata. Nella seconda ipotesi la riduzione del solo 50% rispetto al valore unitario della porzione residenziale risulterebbe troppo generosa; infatti secondo quanto appreso da colloquio presso l'Ufficio tecnico del comune di Pesaro, il terreno verrebbe valutato come area pertinenziale.

Per tenere conto di questa incertezza si decide di applicare una riduzione del 60% invece che del 50%.

Valore per mq di SL area con destinazione servizi e attrezzature d'uso pubblico (S) 466 €/mq - 466 €/mq x 0.60 = 186,40 €/mq

Valore area con destinazione servizi e attrezzature d'uso pubblico (S) 186,40 €/mq x 4064 mq = € 757.529,00 arrotondato ad € 760.000,00

Ricapitolando:

VALORE AREA IN ZONA B2.9 SUB R3 DI 5962 MQ = € 1.300.000,00

VALORE AREA IN ZONA F0.5 SUB R3 DI 5080 MQ = € 760.000,00

VALORE TOTALE AREA UMI CC 0.300 CON SUP. TERRITORIALE DI 14131 MQ = € 1.300.000,00 + € 760.000,00 = € 2.060.000,00

Già in precedenza è stato specificato che i terreni ricadono in un area soggetta a Concessione Convenzionata e l'edificabilità è subordinata all'accordo preventivo fra tutti i proprietari. Considerato che molte particelle sono attualmente edificate, l'effettiva realizzazione del progetto è di difficile concretizzazione in tempi brevi; tale circostanza rende il rischio di investimento da parte degli operatori del settore abbastanza elevato e pertanto l'appetibilità dei beni sul mercato è relativamente bassa.

Queste ultime considerazioni condizionano la stima e impongono l'attribuzione di un valore commerciale particolarmente prudenziale per i beni in questione. Si ritiene equo e congruo applicare al valore precedentemente determinato una riduzione del 30%.

VALORE TOTALE AREA UMI CC 0.300 = € 2.060.000,00 - € 2.060.000,00 x 0.30 = € 1.442.000,00.

VALORE MEDIO PER MQ DI SUPERFICIE TERRITORIALE AREA UMI CC 0.300 = € 1.442.000,00/14131 = 102,05 €/mq arrotondabile a 102,00 €/mq.

SUPERFICIE TERRENO MAPPALI OGGETTO DI QUESTA PERIZIA = 360 MQ + 6422 MQ = 6782 MQ

VALORE TERRENI EDIFICABILI OGGETTO DI PERIZIA = 6782 MQ X 102,00 €/MQ = € 691.764,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.782,00 x 102,00 = **691.764,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 691.764,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 691.764,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto riguarda il criterio di stima utilizzato si veda il precedente paragrafo sullo "sviluppo della valutazione".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Pesaro (PU), agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI e FIAIP

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreno Edificabile	6.782,00	0,00	691.764,00	691.764,00
				691.764,00 €	691.764,00 €

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: **€. 691.764,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 691.764,00**

data 03/11/2021

il tecnico incaricato
ING. CHRISTIAN MARCOLINI