TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

70/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2021 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dotto Pini Lorenzo

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/02/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Antonio Orassi

CF:RSSNTN71D28F8P9C
con studio in PESARO (PU) Via Carlo Pisacane,73
telefono: 07211863076
email: a.orassi@virgilio.it
PEC: antonio.orassi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TERRE ROVERESCHE Via Marino Saudelli snc, della superficie commerciale di **109,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Lotto 1 costituito da: appartamento al piano terra ad uso residenziale, autorimessa al piano primo sottostrada, oltre a parti comuni quale rampa carrabile e corsello garage. L'abitazione è costituita da ingresso - soggiorno/pranzo, disimpegno, due camere e un bagno, oltre a scoperto pertinenziale a verde. L'autorimessa sottostante avente medesima superficie del piano terra è accessibile anche tramite scala interna. L' unità immobiliare abitativa è da completare nelle finiture ed impianti. Nello specifico, al fine di renderla fruibile occorre completare i lavori mediante la fornitura e posa sia della pavimentazione interna che dei rivestimenti; fornitura e posa di porte interne; riguardo gli impianti essi sono tutti da completare. Per quello elettrico occorre fornire e posare i frutti, le placche e parte dei cavi elettrici. Per l'impianto di riscaldamento occorre fornire e istallare sia la caldaia che i corpi scaldanti. Per quello idro-sanitario occorre fornire e installare sia i sanitari che le rubinetterie. Infine occorre tinteggiare internamente. Esternamente l'unità immobilare è completa in quanto sono presenti sia gli infissi esterni (in legno con vetro camera) che le persiane oscuranti. Il lotto è parte di un fabbricato a schiera edificato nel 2006 non costituito in condominio avente 8 unità abitative su 3 livelli fuori terra ed uno interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - Terra, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 722 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Marino Saudelli s.n.c., piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 722 sub. 7 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Marino Saudelli. s.n.c., piano: S-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**109,30 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 86.218,46**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 86.218,46**
Data della valutazione:	**15/02/2025**

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 27/12/2005 a firma di Notaio Colangeli Angelo di Fano ai nn. 58561/20968 di repertorio, iscritta il 29/12/2005 a Pesaro ai nn. 21207 Reg Gen./ 5988 Reg Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo condizionato.
Importo ipoteca: 1.500.000.,00.
Importo capitale: 750.000,00.
Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/05/2024 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 261 di Repertorio di repertorio, trascritta il 31/05/2024 a Pesaro ai nn. Reg. gen 6755 Reg. part.4831/, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2005), con atto stipulato il 27/12/2005 a firma di Notail Colangeli Angelo di Fano ai nn. Rep.58560/20967 di repertorio, trascritto il 29/12/2005 a Pesaro ai nn. Reg. gen. 21205- Reg. part. 10489

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 2196**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad otto appartamenti, presentata il 21/07/2005 con il n. 3638 di protocollo, rilasciata il 12/10/2006 con il n. 4235 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. 2651**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 05/08/2011 con il n. 3970 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
DIA per ultimazione del fabbricato

Voltura del PDC - pratica 2196/2005 **N. 4014 di protocollo**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato per 8 unità imobiliari, presentata il 27/09/2006

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. 23/01 del 11/04/2001, l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 17 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

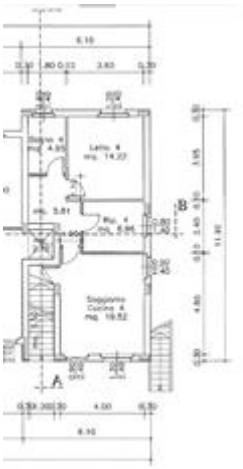
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si è riscontrato l'aumento di volume della u.i per maggior spessore del solaio interpiano con la u.i del piano primo. Inoltre si rileva che Il divisorio al piano interrato lato scala risulta spostato verso l'altra u.i confinante. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- oneri concessori : €.1.000,00
- competenze tecniche pratica edilizia in sanatoria: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.
L'importo per oneri di sanatoria è stato valutato in linea di massima con il personale dell'Ufficio Tecnico Comunale. Sarà cura del tecnico dell'aggiudicatario effettuare il calcolo al momento della presentazione della domanda di sanatoria.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: attualmente gli immobili sono censiti catastalmente in costruzione (categoria F3) occorrerà predisporre a fine lavori la pratica di variazione catastale per assegnare la classe e la rendita, oltre che redigere le planimetrie catastali.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale delle 2 unità immobiliari del lotto 1: €.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg
Questa situazione è riferita solamente a appartamento e autorimessa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERRE ROVERESCHE VIA MARINO SAUDELLI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERRE ROVERESCHE Via Marino Saudelli snc, della superficie commerciale di **109,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Lotto 1 costituito da: appartamento al piano terra ad uso residenziale, autorimessa al piano primo sottostrada, oltre a parti comuni quale rampa carrabile e corsello garage. L'abitazione è costituita da ingresso - soggiorno/pranzo, disimpegno, due camere e un bagno, oltre a scoperto pertinenziale a verde. L'autorimessa sottostante avente medesima superficie del piano terra è accessibile anche tramite scala interna. L' unità immobiliare abitativa è da completare nelle finiture ed impianti. Nello specifico, al fine di renderla fruibile occorre completare i lavori mediante la fornitura e posa sia della pavimentazione interna che dei rivestimenti; fornitura e posa di porte interne; riguardo gli impianti essi sono tutti da completare. Per quello elettrico occorre fornire e posare i frutti, le placche e parte dei cavi elettrici. Per l'impianto di riscaldamento occorre fornire e istallare sia la caldaia che i corpi scaldanti. Per quello idro-sanitario occorre fornire e installare sia i sanitari che le rubinetterie. Infine occorre tinteggiare internamente. Esternamente l'unità immobilare è completa in quanto sono presenti sia gli infissi esterni (in legno con vetro camera) che le persiane oscuranti. Il lotto è parte di un fabbricato a schiera edificato nel 2006 non costituito in condominio avente 8 unità abitative su 3 livelli fuori terra ed uno interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - Terra, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 722 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Marino Saudelli s.n.c., piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 722 sub. 7 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Marino Saudelli. s.n.c., piano: S-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

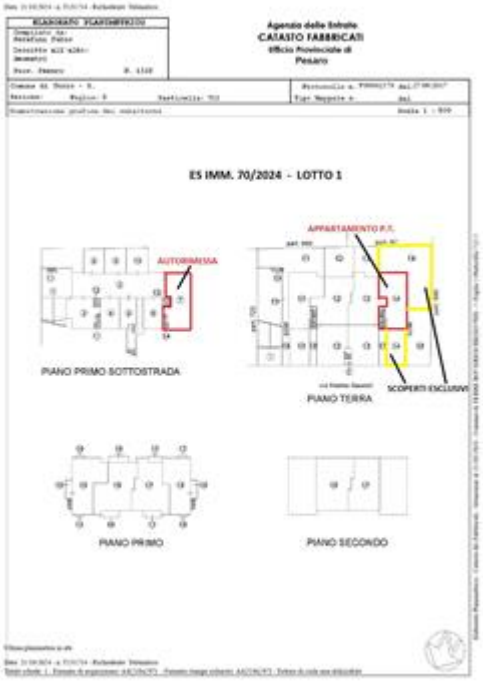
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	mediocre
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	scarso
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

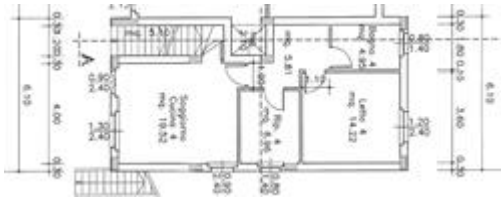


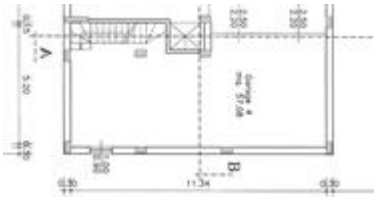
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	68,10	x	100 %	=	68,10
autorimessa	65,60	x	50 %	=	32,80
scoperto	68,10	x	10 %	=	6,81
scoperto	79,66	x	2 %	=	1,59
Totale:	**281,46**				**109,30**





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare Sfera (12/02/2025)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

agenzia immobiliare Il Casolare (12/02/2025)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato al fine di ottenere il valore dell'immobile in esame è il medoto comparativo monoparametrico, utilizzando, previa verifica, le offerte di compravendita di immobili simili ed i relativi dati di mercato, stabilendo una stima del valore mediante processi di confronto. Anche i listini e le offerte possono essere presi in considerazione. Si rileva per la zona in cui ricade il lotto il ristagnante mercato delle compravendite immobiliari, che avuto come effetto il calo dei prezzi di vendita e la non convenienza ad investire nelle costruzioni di nuovi fabbricati, in quanto i costi di realizzazione con l'aggiunta degli oneri concessori e competenze tecniche sono superiori ai valori di vendita. Anche da indagini presso l'Ufficio Tecnico comunale si è rilevata l'assenza di nuove richieste di permessi di costruire per nuove edificazioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	109,30	x	1.000,00	=	**109.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 109.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 109.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro Urbino, ufficio tecnico di Terre Roveresche, agenzie: Sfera - Il Casolare, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare (600,00 - 1000,00) - Valori Omi (780,00- 1100,00) -

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	109,30	0,00	109.300,00	109.300,00
				109.300,00 €	**109.300,00 €**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
importo lavori da sostenere per il completamento della unità immobiliare come da computo		-19.831,54
		19.831,54 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 3.250,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 86.218,46**

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:	**€. 86.218,46**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **appartamento** a TERRE ROVERESCHE Via Marino Saudelli snc, frazione Ex San Giorgio di Pesaro, della superficie commerciale di **77,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Lotto B costituito da: appartamento al piano primo ad uso residenziale e box auto al piano primo sottostrada, oltre parti comuni come rampa carrabile e corsello garage. L'abitazione è costituita da ingresso - soggiorno/pranzo, disimpegno, due camere e un bagno, oltre a piccolo scoperto pertinenziale a verde antistante la scala di accesso esterna che porta al piano primo. L'accesso al box auto al piano sottostrada avviene tramite rampa e corsello comune e scala esterna comune. L'unità immobiliare abitativa è da completare nelle finiture ed impianti. Nello specifico, al fine di renderla fruibile occorre completare i lavori mediante la fornitura e posa sia della pavimentazione interna che dei rivestimenti; fornitura e posa di porte interne; riguardo gli impianti essi sono tutti da completare. Per quello elettrico occorre fornire e posare i frutti, le placche e parte dei cavi elettrici. Per l'impianto di riscaldamento occorre fornire e istallare sia la caldaia che i corpi scaldanti. Per quello idro-sanitario occorre fornire e installare sia i sanitari che le rubinetterie. Infine occorre tinteggiare internamente. Esternamente l'unità immobilare è completata in quanto sono presenti sia gli infissi esterni (in legno con vetrocamera) che le persiane oscuranti. Il lotto è parte di un fabbricato a schiera non costituito in condominio avente 8 unità abitative su 3 livelli fuori terra ed uno interrato edificato nel 2006.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -1°, ha un'altezza interna di 2.70.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 722 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Marino Saudelli snc, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 722 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Marino Saudelli, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**77,86 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 55.252,41**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 55.252,41**
Data della valutazione:	**15/02/2025**

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 27/12/2005 a firma di Notaio Colangeli Angelo di Fano ai nn. 58561/20968 di repertorio, iscritta il 29/12/2005 ai nn. 21207 Reg Gen./ 5988 Reg Part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo condizionato.
Importo ipoteca: 1.500.000,00.
Importo capitale: 750.000,00.
Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/05/2024 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 261 di repertorio, trascritta il 31/05/2024 a Pesaro ai nn. Reg. gen 6755 Reg. part.4831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 27/12/2005), con atto stipulato il 27/12/2005 a firma di Notaio Colangeli Angelo di Fano ai nn. 58560/20967 di repertorio, trascritto il 29/12/2005 a Pesaro ai nn. Reg. gen. 21205- Reg. part. 10489

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 2196**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad otto appartamenti,, presentata il 21/07/2005 con il n. 3638 di protocollo, rilasciata il 12/10/2006 con il n. 4235 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività **N. 2651**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento di fabbricato , presentata il 05/08/2011 con il n. 3870 di protocollo di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Voltura del PDC - pratica 2196/2005 **N. 4014 di protocollo**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 27/09/2006

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

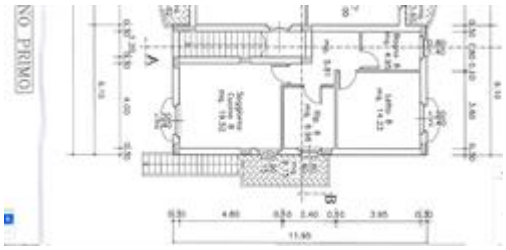
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: aumento di cubatura per maggior altezza del fabbricato (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- oneri concessori in sanatoria: €.1.000,00
- competenze tecniche per pratica di sanatoria: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.
L'importo per oneri di sanatoria è stato valutato in linea di massima con il personale dell'Ufficio Tecnico Comunale. Sarà cura del tecnico dell'aggiudicatario effettuare il calcolo al momento della presentazione della domanda di sanatoria.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: attualmente gli immobili sono censiti catastalmente in costruzione (categoria F3) occorrerà predisporre a fine lavori la pratica di variazione catastale per assegnare la classe e la rendita, oltre che redigere le planimetrie catastali.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale per le 2 unità immobiliari del lotto 2 : €.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg
Questa situazione è riferita solamente a appartamento e box auto.
Da correggere l'elaborato planimetrico in quanto il balcone sul retro è stato erroneamente indicato appartenente al subalterno 17

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERRE ROVERESCHE VIA MARINO SAUDELLI SNC, FRAZIONE EX SAN GIORGIO DI PESARO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a TERRE ROVERESCHE Via Marino Saudelli snc, frazione Ex San Giorgio di Pesaro, della superficie commerciale di **77,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Lotto B costituito da: appartamento al piano primo ad uso residenziale e box auto al piano primo sottostrada, oltre parti comuni come rampa carrabile e corsello garage. L'abitazione è costituita da ingresso - soggiorno/pranzo, disimpegno, due camere e un bagno, oltre a piccolo scoperto pertinenziale a verde antistante la scala di accesso esterna che porta al piano primo. L'accesso al box auto al piano sottostrada avviene tramite rampa e corsello comune e scala esterna comune. L'unità immobiliare abitativa è da completare nelle finiture ed impianti. Nello specifico, al fine di renderla fruibile occorre completare i lavori mediante la fornitura e posa sia della pavimentazione interna che dei rivestimenti; fornitura e posa di porte interne; riguardo gli impianti essi sono tutti da completare. Per quello elettrico occorre fornire e posare i frutti, le placche e parte dei cavi elettrici. Per l'impianto di riscaldamento occorre fornire e istallare sia la caldaia che i corpi scaldanti. Per quello idro-sanitario occorre fornire e installare sia i sanitari che le rubinetterie. Infine occorre tinteggiare internamente. Esternamente l'unità immobilare è completata in quanto sono presenti sia gli infissi esterni (in legno con vetrocamera) che le persiane oscuranti. Il lotto è parte di un fabbricato a schiera non costituito in condominio avente 8 unità abitative su 3 livelli fuori terra ed uno interrato edificato nel 2006.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -1°, ha un'altezza interna di 2.70.Identificazione catastale:

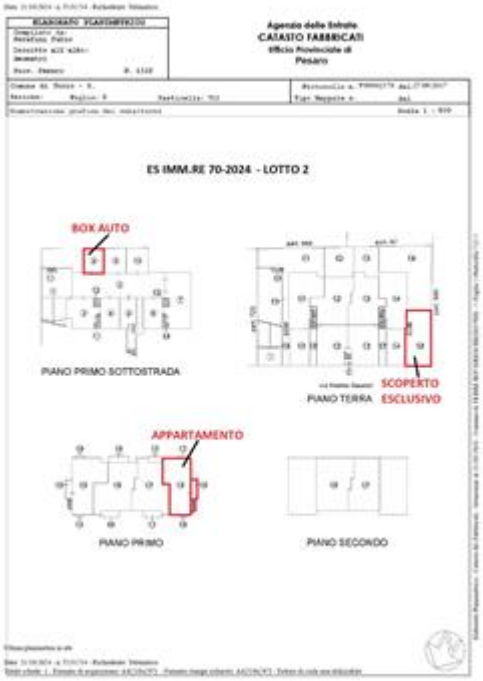
- foglio 5 particella 722 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Marino Saudelli snc, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 722 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Marino Saudelli, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



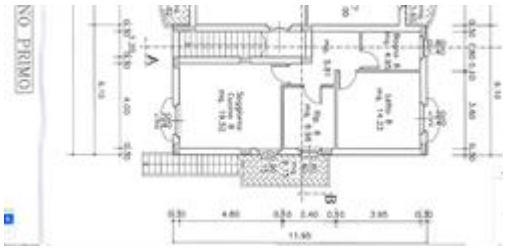
CONSISTENZA:

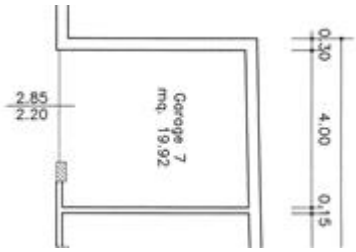
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	60,60	x	100 %	=	60,60

box auto	22,00	x	50 %	=	11,00
balconi e pianerottolo di ingresso	8,80	x	20 %	=	1,76
scoperto piano terra	45,00	x	10 %	=	4,50
Totale:	**136,40**				**77,86**





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Immobiliare Sfera (12/02/2025)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

Agenzia immobiliare Il Casolare (12/02/2025)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato al fine di ottenere il valore dell'immobile in esame è il medoto comparativo monoparametrico, utilizzando, previa verifica, le offerte di compravendita di immobili simili ed i relativi dati di mercato, stabilendo una stima del valore mediante processi di confronto. Anche i listini e le offerte possono essere presi in considerazione. Si rileva per la zona in cui ricade il lotto il ristagnante mercato delle compravendite immobiliari, che avuto come effetto il calo dei prezzi di vendita e la non convenienza ad investire nelle costruzioni di nuovi fabbricati, in quanto i costi di realizzazione con l'aggiunta degli oneri concessori e competenze tecniche sono superiori ai valori di vendita. Anche da verifiche presso l'Ufficio Tecnico comunale si è rilevata l'assenza di nuove richieste di permessi di costruire per nuove edificazioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,86	x	1.000,00	=	**77.860,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 77.860,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 77.860,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Terre Roveresche, agenzie: Sfera - Il Casolare, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare (600,00 - 1000,00) - Valori Omi (780,00- 1100,00) -

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	appartamento	77,86	0,00	77.860,00	77.860,00
				77.860,00 €	**77.860,00 €**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
importo lavori da detrarre per completamento lavori alla u.i. residenziale		-19.357,59
		19.357,59 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 3.250,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 55.252,41**

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:	**€. 55.252,41**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C **terreno residenziale** a TERRE ROVERESCHE Via Marino Saudelli snc, della superficie commerciale di **638,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
il lotto è costituito unicamente da appezzamento di terreno edificabile interposto tra la strada provinciale e il fabbricato a schiera contenente le unità dei lotti 1 e 2. Si segnala che il lotto di forma regolare è rialzato rispetto alla pubblica via è soggetto a vincolo "crinale". Detto vincolo ne impedisce lo sbancamento rispetto alla quota dell'attuale piano di campagna. Si rileva che una piccola parte di esso risulta però sbancato per creare una piccola area a parcheggio.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 723 (catasto terreni), superficie 638, reddito agrario 2,97 €, reddito dominicale 3,29 €, indirizzo catastale: Via Marino Saudelli, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita

Il terreno presenta una forma regolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**638,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 47.850,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 47.850,00**
Data della valutazione:	**15/02/2025**

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**, stipulata il 27/12/2005 a firma di Notaio Colangeli Angelo ai nn. 58561/20968 di repertorio, iscritta il 29/12/2005 a Pesaro ai nn. 21207/5988, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo condizionato.
Importo ipoteca: 1.500.000,00.
Importo capitale: 750.000,00.
Durata ipoteca: 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/05/2024 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 261 rep di repertorio, trascritta il 31/05/2024 a Pesaro ai nn. 6755/4831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

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 C.C. 23/01 del 11/04/2001, l'immobile ricade in zona B/2. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 17 NTA

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 TERRE ROVERESCHE VIA MARINO SAUDELLI SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno residenziale a TERRE ROVERESCHE Via Marino Saudelli snc, della superficie commerciale di **638,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
il lotto è costituito unicamente da appezzamento di terreno edificabile interposto tra la strada provinciale e il fabbricato a schiera contenente le unità dei lotti 1 e 2. Si segnala che il lotto di forma regolare è rialzato rispetto alla pubblica via è soggetto a vincolo "crinale". Detto vincolo ne impedisce lo sbancamento rispetto alla quota dell'attuale piano di campagna. Si rileva che una piccola parte di esso risulta però sbancato per creare una piccola area a parcheggio.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 723 (catasto terreni), superficie 638, reddito agrario 2,97 €, reddito dominicale 3,29 €, indirizzo catastale: Via Marino Saudelli, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita

Il terreno presenta una forma regolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media
panoramicità:	al di sopra della media
livello di piano:	al di sopra della media
stato di manutenzione:	al di sotto della media
luminosità:	ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie lotto edificabile	638,00	x	100 %	=	638,00
Totale:	**638,00**				**638,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

“Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile avrebbe la maggiore probabilità di essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (venditore e compratore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione” (definizione IVS).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1) la metodologia diretta, si esplica in generale mediante il metodo comparativo secondo tutti i vari procedimenti riconducibili ad esso;

2) le metodologie indirette, utilizzate in assenza delle condizioni necessarie all’uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima (in particolare per terreni edificabili il valore di trasformazione).

La metodologia diretta si esprime attraverso il procedimento comparativo e le condizioni per l’applicabilità nella stima del valore di mercato sono:

a) esistenza di beni similari al bene da stimare;

b) sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;

c) conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari (in un periodo prossimo a quello della stima).

Nel caso in cui non si verifichi una o alcuna delle condizioni sopra elencate necessarie all’applicazione, non si potrà procedere alla valutazione utilizzando l’approccio di mercato in quanto mancherebbero gli elementi essenziali per svolgere la comparazione diretta del subject (bene oggetto di stima) con comparables appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Le metodologie indirette sono procedimenti che non conducono alla stima del valore di mercato attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse, bensì attraverso l’analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene, in tal caso risulta applicabile la valutazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, si applica quando il bene è suscettibile di una trasformazione, attuabile sia dal punto di vista normativo che tecnico-economico, che ne accresca il valore economico.

Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un imprenditore ordinario sarebbe disposto a pagare per l’acquisto dell’immobile che rifletta le sue aspettative circa il proficuo impegno della risorsa.

Il valore di trasformazione viene dato dalla differenza dei due seguenti termini: probabile valore venale dell’edificio costruibile sull’area – il probabile valore di costo dello stesso edificio.

Va = Vm - K

QUEST'EQUAZIONE NECESSITA, PER POTER ESSERE APPLICATA CORRETTAMENTE, DI UNA MAGGIOR SPECIFICAZIONE; INFATTI, IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN'AREA FABBRICABILE RISULTERÀ DAL PIÙ PROBABILE VALORE

di mercato del fabbricato ivi costruibile, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione."

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Dall’analisi di mercato condotta direttamente con interviste presso operatori

immobiliari locali e ricerca di atti di compravendita, si è riscontrata una sostanziale stagnazione del mercato immobiliare locale riferibile al segmento terreni edificabili a destinazione residenziale. Dalle ricerche effettuate in merito a possibili comparabili non si sono rilevati atti recenti di compravendita relativamente a terreni edificabili. Dalle ricerche delle offerte in vendita tramite il sito certificato www.immobiliare.it (più diffuso ed utilizzato dagli operatori del settore), si sono rilevati due lotti edificabili localizzato ad Orciano e San Giorgio, con prezzo medio pari ad €/mq. 70. I lotti risultano invenduti dal 2022 e tale situazione mostra sicuramente un mancato interesse alla produzione di nuove costruzioni, il prezzo richiesto risulta in linea con il valore venale ai fini IMU stabilito dal Comune al netto dei coefficienti di aggiustamento.

VALUTAZIONE

Nel caso di beni immobili quali i terreni, la determinazione del valore di mercato è comunque legata a condizioni “estrinseche” quali la posizione, la panoramicità, il livello di inquinamento, la rumorosità, condizioni intrinseche quali: le dimensioni del lotto, la forma geometrica, la lunghezza sul fronte stradale, la giacitura del terreno, la natura del terreno e condizioni giuridiche quali: i vincoli ricadenti sull’area, la distanza di rispetto dalle strade, dai confini, da fabbricati esistenti, l’indice di edificabilità, il rapporto di copertura nonché il tempo necessario ad ottenere le autorizzazioni a costruire.

Non si può pertanto prescindere dalle potenzialità di “trasformazione” che i sedimi stessi possiedono. Il valore di detti beni dipende non tanto dalle condizioni fisiche in essere quanto dalla possibilità, o meno, della loro mutazione in senso edificatorio. A parità di tutti gli altri elementi, difatti, il fattore discriminante tra differenti giudizi di valore riguardanti sedimi, si basa, essenzialmente, sull’entità di volumetria che il bene terra consente di generare, in rapporto vincolante con la relativa destinazione d'uso della stessa.

In rifermento alle condizioni dell’immobile si descrive quanto segue:

- l’immobile è di forma regolare e compreso all’interno di una lottizzazione,
- è accessibile direttamente dalla strada;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono completate e la zona è consolidata.

Per quanto riguarda pertanto il criterio di valutazione non risulta possibile applicare alcuno dei metodi sopra identificati:

- per quanto riguarda il metodo comparativo non si sono rilevati atti

di compravendita di terreni che presentino similari caratteristiche,

- il metodo della trasformazione non è altrettanto utilizzabile in quanto i costi di costruzione sono superiori al prezzo di vendita del nuovo (per tale ragione il mercato è sostanzialmente fermo, per poter avere minimi ricavi dalle vendita il valore del terreno dovrebbe essere pari a zero.

- nell'ambito del criterio di stima per trasformazione per l'immobile si possono prospettare diversi tipi di trasformazione. L' "Highest and Best Use" (HBU) ossia il più conveniente e miglior uso che presenta il massimo valore tra le trasformazioni applicabili indica la destinazione maggiormente redditizia, ma tale destinazione può anche essere quella attuale dell'immobile se non vi sono destinazioni alternative.

In questo caso le modifiche non sono fisicamente e tecnicamente realizzabili, finanziariamente sostenibili ed economicamente convenienti, il valore allo stato d'uso applicabile sarebbe pertanto la destinazione "agricola" ma non si può non tener conto del P.R.G. approvato che lo classifica come edificabile;

9. METODOLOGIA ADOTTATA

Non avendo ulteriori riferimenti e comparabili per la stima ci si riferisce all'unico dato disponibile ed utilizzabile al momento per la particella oggetto di stima, ossia il Valore Venale delle aree edificabili ai fini IMU stabilito dal Comune di Terre Roveresche (con Deliberazione della Giunta Comunale n. 78 del 28/12/2023).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	638,00	x	75,00	=	**47.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 47.850,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 47.850,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
C	terreno residenziale	638,00	0,00	47.850,00	47.850,00
				47.850,00 €	**47.850,00 €**

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: **€. 47.850,00**

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: **€. 47.850,00**

data 15/02/2025

il tecnico incaricato
Antonio Orassi