



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 203/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Pini Lorenzo

[REDACTED]

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/09/2021

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Geom. MARCO MARINI**

CF:MRNMRC78H11D488D

con studio in PERGOLA (PU) VIA PAPA GIOVANNI XXIII 18/P

telefono: 0721736714

email: geommarini78@gmail.com

PEC: marco.marini3@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2020

## LOTTO 1

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

**A** villa singola a FANO Via IX Novembre 163, della superficie commerciale di 971,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Villetta monofamiliare di mq.121 con annessi accessori per mq.96 ed area scoperta di complessivi mq.780, in Comune di Fano Via IV Novembre n.163.

L'immobile si presenta in pessimo stato manutentivo con degradi che interessano sia le strutture portanti che finiture ed impianti, allo stato attuale non abitabile.

L'immobile con la relativa area di pertinenza sviluppano una superficie catastale complessiva di 971 mq, l'intera area risulta urbanisticamente in area B.2.2 "Zone residenziali semisature a monte della strada iterquartieri ed a sud del fiume metauro", su tale zona il piano urbanistico si attua per intervento diretto con un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f=0,60$  mq/mq, H.max di 9,50 m e Indice di permeabilità  $IPE=0,20$  mq/mq.

Viste le condizioni dell'edificio, e in considerazione del fatto che l'area ha una potenzialità edificatoria ben più elevata rispetto all'edificato esistente, si ritiene che la miglior metodologia di valutazione da adottare al fine di perseguire lo scopo del giusto valore a cui l'immobile possa essere compravenduto, sia quella del valore di trasformazione, come meglio descritto nell'apposito paragrafo.

Dalle ricerche presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio si è riscontrato che per l'unità immobiliare Catasto Fabbricati Foglio n.49 Particella 397 non risulta associata la planimetria catastale, inoltre dal primo sopralluogo effettuato si è riscontrata anche una difformità relativa alla rappresentazione dell'edificio nella mappa catasto terreni, si è reso quindi necessario effettuare un aggiornamento catastale con Tipo Mappale per inserimento in mappa dell'edificio e successive variazioni a Catasto Fabbricati per ripristino planimetria mancante e per censire correttamente il fabbricato e le relative pertinenze. Ai sensi della circolare 321457 del 06/10/2020 circa il censimento in catasto di cantine e autorimesse, l'immobile viene censito in n.4 unità immobiliari di cui una con destinazione residenziale, due magazzini e una autorimessa in quanto aventi accesso autonomo dalla corte esclusiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,94. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 397 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 238,60 Euro, indirizzo catastale: via iv novembre 163, piano: S1-T, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione Prot.PS0046786 del 27/09/2021  
Coerenze: stessa proprietà su un lato con terreni oggetto della stessa procedura (part.211 e 437), strada pubblica su due lati, particella F.49 N.798 su un lato.
- foglio 49 particella 397 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 63,78 Euro, indirizzo catastale: via iv novembre 163, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione Prot.PS0046786 del 27/09/2021  
Coerenze: Area scoperta annessa all'abitazione (Sub.1) su due lati, altri accessori stessa proprietà su due lati.(sub. 3 e 4)
- foglio 49 particella 397 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 16,78 Euro, indirizzo catastale: via iv novembre n.163, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione Prot.PS0046786 del 27/09/2021  
Coerenze: area scoperta annessa all'abitazione (sub.1), altri accessori stessa proprietà (su.2 e 4)

- foglio 49 particella 397 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 34,86 Euro, indirizzo catastale: via iv novembre 163, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione Prot.PS0046786 del 27/09/2021  
Coerenze: area scoperta annessa all'abitazione (sub.1), altri accessori stessa proprietà sub 2 e 3
- foglio 49 particella 211 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl.2, superficie 72, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971  
Coerenze: Fabbricato ad uso residenziale altra proprietà sul lato sud-ovest (particella n.209), strada pubblica sul lato Nord, fabbricato residenziale stessa proprietà sul lato est (particella 397), altro terreno stessa proprietà sul lato sud (particella 437)
- foglio 49 particella 437 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato cl.3, superficie 79, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: Fabbricato ad uso residenziale altra proprietà sul lato sud-ovest (particella n.209), strada pubblica sul lato Sud, fabbricato residenziale stessa proprietà sul lato est (particella 397), altro terreno stessa proprietà sul lato sud (particella 211)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	971,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 282.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 253.800,00
Data della valutazione:	27/09/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

A seguito di richiesta alla Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pesaro inoltrata in data 09.03.2021, la stessa comunica in data 15.03.2021 che non risultano contratti di affitto/comodato sugli immobili oggetto di perizia.

## 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 02/03/2010 a firma di Notaio Angelo COLANGELI ai nn. 70086/30440 di repertorio, iscritta il 05/03/2010 ai nn. R.G. n.2765 R.P. n.711, a favore di CARIFANO-CASSA DI RISPARMIO DI FANO S.P.A., contro [REDACTED] in qualità di Terzo Datore di Ipoteca, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 360.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 08/05/2015 ai nn. R.G. n.4220 R.P. n.805, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO S.C., contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo - Tribunale di Pesaro Rep.n.549/2015 del 05/05/2015 .

Importo ipoteca: 110.000,00.

Importo capitale: 56.528,75.

Descrizione della condizione risolutiva riportata in nota: "SI INTENDE GARANTIRE IL CREDITO PORTATO DA DECRETO INGIUNTIVO OLTRE INTERESSI E SPESE LEGALI LIQUIDATE OLTRE SUCCESSIVE DI RITO OCCORRENDE COMPRESA LA TREGISTRAZIONE DEL TITOLO, DITITTI COPIE, NOTIFICA DECRETO E PRECETTO, SUCCESSIVA EVENTUALE FASE ESECUTIVA OLTRE SPESE DELLA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA."

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 08/05/2015 ai nn. R.G. n.4221 R.P. n.806, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO S.C., contro [REDACTED]; [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo - Tribunale di Pesaro Rep.n.554/2015 del 05/05/2015 .

Importo ipoteca: 27.000,00.

Importo capitale: 13.372,26.

Descrizione della condizione risolutiva riportata in nota: "SI INTENDE GARANTIRE IL CREDITO PORTATO DA DECRETO INGIUNTIVO OLTRE INTERESSI E SPESE LEGALI LIQUIDATE OLTRE SUCCESSIVE DI RITO OCCORRENDE COMPRESA LA TREGISTRAZIONE DEL TITOLO, DITITTI COPIE, NOTIFICA DECRETO E PRECETTO, SUCCESSIVA EVENTUALE FASE ESECUTIVA. OLTRE SPESE DELLA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA SI CHIEDE L'APPLICAZIONE DEL DPR 601/73 IN QUANTO IL CREDITO E' FONDATA SU MUTUO N. 01/21715915 SOGGETTO AD IMPOSTA SOSTITUTIVA AI SENSI DEL DPR 601/73.SI ALLEGA MUTUO"

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 09/06/2015 ai nn. R.G. n.5456 R.P. n.1044, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo - Tribunale di Pesaro Rep.n.699/2015 del 05/06/2015 .

Importo ipoteca: 78.500,00.

Importo capitale: 55.579,95.

Descrizione della condizione risolutiva riportata in nota: "QUADRO A: L'ISCRIZIONE RICHIESTA PER L'IMPORTO DI EURO 78.500,00=, A GARANZIA DELLA SORTE DEL TITOLO DI EURO 55.759,95=, DEGLI INTERESSI AL TASSO DEL 7,207% + 2% DI MORA E COMUNQUE NEI LIMITI DI LEGGE, IVI COMPRESA LA LEGGE 108/96 SU EURO 32.163,10=, DAL 01.01.2015 AL SALDO, ED AL TASSO DEL 13,60% SU EURO 21.563,70= E COMUNQUE NEI LIMITI DI LEGGE, IVI COMPRESA LA LEGGE 108/96, DAL 17.04.2015 AL SALDO, DELLE SPESE DEL PROCEDIMENTO MONITORIO, COME LIQUIDATE, DELLE SUCCESSIVE OCCORSE ED OCCORRENDE, INCLUSE QUELLE DELLA PRESENTE FORMALIT."

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 22/12/2020 a PESARO ai nn. R.G. n.13878 R.P. n.8997, a favore di



[REDACTED] derivante da Verbale di Pignoramento Immobili- Tribunale di Pesaro Rep.n.1627 del 22/12/2020 .

Ulteriori informazioni riportate in nota: "IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO L'08/06/2020 PER LA SOMMA DI EURO 161.208,66 OLTRE INTERESSI COME LIQUIDATI N DECRETO SINO AL SALDO, SPESE DI NOTIFICA DEL PRECETTO E SPESE DI REGISTRAZIONE DEL DECRETO INGIUNTIVO , IVA SULLE SPESE LEGALI SE ED IN QUANTO DOVUTA.IL PIGNORAMENTO SI ES TENDE SU TUTTI GLI ANNESSI E CONNESSI, DIPENDENZE, PERTINENZE ED ACCESSIONI E CON TUTTI I DIRITTI ANCHE CONDOMINIALI BENCHE' NON SPECIFICATA MENTE INDICATI NELLA DESCRIZIONE."

pignoramento, trascritta il 22/09/2021 ai nn. R.G. n.12551 R.P. n.7817, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO S.C., [REDACTED], derivante da Verbale di Pignoramento Immobili- Tribunale di Pesaro Rep.n.3120 del 03/11/2016 .

La formalità è riferita solamente a N.C.T. Foglio n.49 Particella n.211; N.C.T. Foglio n.49 Particella n.437

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:

[REDACTED], in forza di atto di compravendita (dal 22/07/1953), con atto stipulato il 22/07/1953 a firma di Notaio Leandro Benini ai nn. Rep. n.5745 di repertorio, registrato il 28/07/1953 a U.R. Fano ai nn. n.99 vol.108, trascritto il 23/07/1953 ai nn. R.P. n.1535.

Il titolo è riferito solamente a Terreno in Fano Foglio 49 Particella 3 di mq. 5.020 ex 3/a con sovrastante abitazione di 4 vani.

Precisazioni da relazione notarile: "Si precisa che da accertamenti effettuati presso l'Archivio di Stato, la particella 397 corrisponde alla particella 3/c di mq.820, la particella 3/c di mq.820 deriva dalla particella 3 di mq.5.020."

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 02/12/1999), registrato il 31/05/2000 a U.R. Fano ai nn. n.36 vol.424, trascritto il 03/05/2003 a U.R. Fano ai nn. R.G. n.6266 R.P. n.3855.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n.49 Particella n.397

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2004), con atto stipulato il 27/10/2004 a firma di Notaio PAOLO CIOCCIA ai nn. Rep.96748 di repertorio, trascritto il 12/11/2004 ai nn. R.G. n.17759 R.P. n.9301.

Il titolo è riferito solamente a Terreni in Fano Foglio n.49 Particelle n.211 e 437

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/05/1973 fino al 27/10/2004), con atto stipulato il 15/05/1973 a firma di Notaio De Martino ai nn. Rep. n.1989 di repertorio, trascritto il 18/05/1973 a U.R. Fano ai nn. R.G. n.4686 R.P. n.3383.

Il titolo è riferito solamente a Terreno in Fano Foglio n.49 Particelle n.211 e 274 .



La particella Foglio 49 N.437 deriva per frazionamento n.233/68 del 01/10/1968 dalla particella n.274.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile con la relativa area di pertinenza sviluppano una superficie catastale complessiva di 971mq, l'intera area risulta urbanisticamente in area B.2.2 di cui si riporta un estratto delle norme tecniche con relativi indici al paragrafo 7.2.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 155/1955, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione muretto di cinta con sovrastante recinzione metallica, presentata il 02/03/1955 con il n. 3845 di protocollo, rilasciata il 17/03/1955 con il n. 511 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a Fabbricato Foglio 49 Particella 397

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 4425, intestata a [REDACTED], presentata il 29/03/1986.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 49 Particella 397.

Si condonano superfici non residenziali per complessivi mq.73,29 non individuate graficamente in quanto sono state presentate le sole domande di condono con relativo pagamento dell'oblazione di £.541.000.

Concessione Edilizia N. 423/02, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un Fabbricato Residenziale, presentata il 14/03/2002 con il n. 14335 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 49 Particella 397.

SI riporta la presente pratica edilizia ai soli fini di informazione in quanto dall'esame della documentazione depositata in Comune di Fano, non risultano effettuati gli adempimenti necessari al rilascio della concessione, compreso il pagamento degli oneri di urbanizzazione per €.30.628,11. La pratica risulta ad oggi decaduta.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.34 del 19.02.2009, l'immobile ricade in zona B 2.2 Zone residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro.. Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Le zone B2.2 sono zone residenziali semisature caratterizzate da differenti densità fondiariae, poste a monte della strada interquartieri, sud del Fiume Metauro ed in generale nelle frazioni, in cui sono ancora possibili dei margini di completamento dei tessuti esistenti. 2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto. 3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati. UF = 0,60 mq/mq Utilizzazione fondiaria HMAX = 9,50 ml Altezza massima degli edifici IPE = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato completamento della pratica di condono n.4425, ai sensi della Legge 28/02/1985 n.47, permesso in sanatoria non rilasciato. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e succ.)



Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di rilascio Permesso in Sanatoria, produzione di tutta la documentazione tecnica prevista.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche: €.3.000,00
- Oneri, bolli e diritti : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato Foglio 49 Particella n.397

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



**villa singola** a FANO Via IX Novembre 163, della superficie commerciale di **971,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Villetta monofamiliare di mq.121 con annessi accessori per mq.96 ed area scoperta di complessivi mq.780, in Comune di Fano Via IV Novembre n.163.

L'immobile si presenta in pessimo stato manutentivo con degradi che interessano sia le strutture portanti che finiture ed impianti, allo stato attuale non abitabile.

L'immobile con la relativa area di pertinenza sviluppano una superficie catastale complessiva di 971 mq, l'intera area risulta urbanisticamente in area B.2.2 "Zone residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del fiume metauro", su tale zona il piano urbanistico si attua per intervento diretto con un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f=0,60$  mq/mq , H.max di 9,50 m e Indice di permeabilità  $IPE=0,20$  mq/mq.

Viste le condizioni dell'edificio, e in considerazione del fatto che l'area ha una potenzialità edificatoria ben più elevata rispetto all'edificato esistente, si ritiene che la miglior metodologia di valutazione da adottare al fine di perseguire lo scopo del giusto valore a cui l'immobile possa essere compravenduto, sia quella del valore di trasformazione ,come meglio descritto nell'apposito paragrafo.

Dalle ricerche presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio si è riscontrato che per l'unità immobiliare Catasto Fabbricati Foglio n.49 Particella 397 non risulta associata la planimetria catastale, inoltre dal primo sopralluogo effettuato si è riscontrata anche una difformità relativa alla rappresentazione dell'edificio nella mappa catasto terreni, si è reso quindi necessario effettuare un aggiornamento catastale con Tipo Mappale per inserimento in mappa dell'edificio e successive variazioni a Catasto Fabbricati per ripristino planimetria mancante e per censire correttamente il fabbricato e le relative pertinenze. Ai sensi della circolare 321457 del 06/10/2020 circa il censimento in catasto di cantine e autorimesse, l'immobile viene censito in n.4 unità immobiliari di cui una con destinazione residenziale, due magazzini e una autorimessa in quanto aventi accesso autonomo dalla corte esclusiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,94. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 397 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 238,60 Euro, indirizzo catastale: via iv novembre 163, piano: S1-T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione Prot.PS0046786 del 27/09/2021  
Coerenze: stessa proprietà su un lato con terreni oggetto della stessa procedura (part.211 e 437), strada pubblica su due lati, particella F.49 N.798 su un lato.



- foglio 49 particella 397 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 63,78 Euro, indirizzo catastale: via iv novembre 163, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione Prot.PS0046786 del 27/09/2021  
Coerenze: Area scoperta annessa all'abitazione (Sub.1) su due lati, altri accessori stessa proprietà su due lati.(sub. 3 e 4)
- foglio 49 particella 397 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 16,78 Euro, indirizzo catastale: via iv novembre n.163, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione Prot.PS0046786 del 27/09/2021  
Coerenze: area scoperta annessa all'abitazione (sub.1), altri accessori stessa proprietà (su.2 e 4)
- foglio 49 particella 397 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 34,86 Euro, indirizzo catastale: via iv novembre 163, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione Prot.PS0046786 del 27/09/2021  
Coerenze: area scoperta annessa all'abitazione (sub.1), altri accessori stessa proprietà sub 2 e 3
- foglio 49 particella 211 (catasto terreni), qualità/classe seminativo cl.2, superficie 72, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971  
Coerenze: Fabbricato ad uso residenziale altra proprietà sul lato sud-ovest (particella n.209), strada pubblica sul lato Nord, fabbricato residenziale stessa proprietà sul lato est (particella 397), altro terreno stessa proprietà sul lato sud (particella 437)
- foglio 49 particella 437 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato cl.3, superficie 79, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: Fabbricato ad uso residenziale altra proprietà sul lato sud-ovest (particella n.209), strada pubblica sul lato Sud, fabbricato residenziale stessa proprietà sul lato est (particella 397), altro terreno stessa proprietà sul lato sud (particella 211)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.



#### 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





**SERVIZI**

- asilo nido
- centro sportivo
- centro commerciale
- farmacie
- ospedale
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare

- buone ★★★★★★★★★★
- al di sotto della media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★



**COLLEGAMENTI**

- autostrada distante 3,5 km
- ferrovia distante 3,5 km
- autobus distante fermata trasp. pubblico locale di fronte al bene
- tangenziale distante interquartieri a 350mt dal bene

- buone ★★★★★★★★★★
- buone ★★★★★★★★★★
- buone ★★★★★★★★★★
- ottimo ★★★★★★★★★★

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

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

- nella media ★★★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★★★
- molto scarse ★★★★★★★★★★
- modeste ★★★★★★★★★★
- per niente ★★★★★★★★★★
- pessimo ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

La proprietà oggetto dell'esecuzione è costituita da una villetta indipendente sita nella prima periferia



della città di Fano con annessa area scoperta. Dalle documentazioni disponibili il fabbricato risulta edificato in data antecedente il 1953 e successivamente ampliato con corpi accessori edificati nel '62 e nel '75 come risulta dalla domanda di condono edilizio presentata nel 1986 ai sensi della L.47/85 il cui iter per il rilascio del relativo permesso in sanatoria non è mai stato concluso.

L'accesso principale alla proprietà è posto su via IV Novembre dove è presente un muretto di cinta in cemento con sovrastante rete metallica e due cancelli di ingresso, di cui uno carrabile ed uno pedonale, da qui si accede, attraverso l'area scoperta, all'ingresso dell'abitazione composto da una piccola veranda esterna da cui si accede al portone principale. Internamente l'abitazione si compone di un ampio corridoio centrale da cui si accede alle stanze poste lateralmente: soggiorno, cucina, n.2 camere ed un bagno. Un secondo accesso si trova sul lato opposto verso Via G.Papini dove è presente una tettoia in legno aperta su un lato, dal pianerottolo esterno posto in corrispondenza dell'accesso secondario si accede ad un vano uso ripostiglio e centrale termica posto allo stesso piano dell'abitazione. Al di sotto del vano ripostiglio/centrale termica è stata realizzata una cantina parzialmente interrata a cui si accede dalla tettoia. Sempre sul lato di Via G.Papini sono presenti tre vani accessori realizzati in un corpo di fabbrica distaccato dall'edificio principale, la tettoia di cui sopra appoggia in parte su questo secondo corpo e copre quindi lo spazio tra l'abitazione e una parte degli accessori come da planimetria allegata. Gli accessori sono: un vano magazzino con accesso carrabile dalla corte esterna, un piccolo magazzino con porta di accesso sul lato di via Papini e un'autorimessa con serranda metallica dall'area esterna lato via IV Novembre.

Sulla corte esterna è presente un piccolo manufatto in muratura a copertura di un pozzo.

LA corte esterna comprende l'area scoperta della particella 397 e le particelle n.211 e 437 per una superficie catastale complessiva di 780mq, oltre ai fabbricati. La superficie complessiva del "lotto" compresi i fabbricati è di mq. 971. Il lotto risulta delimitato sul lato Ovest da un muro di cinta in cemento armato di circa 1,50mt di altezza con sovrastante rete metallica di recente costruzione, sul lato di via IV Novembre (lato Nord) è presente una recinzione composta da un cordolo in cemento e mattoni di circa 50cm di altezza con sovrastante rete metallica di 1 mt di altezza circa, sul lato Est non è presente alcuna delimitazione verso i terreni censiti al Foglio 47 particelle 798 e 595. Si evidenzia che sul terreno adiacente lato EST sopra citato sono presenti attrezzature agricole ivi abbandonate e presumibilmente utilizzate dallo stesso esecutato, la stessa recinzione su Via IV Novembre prosegue senza interruzioni dalla proprietà dell'esecutato fino a delimitare parte della particella n.595 di altra proprietà, facendo presumere che anche queste siano in uso allo stesso esecutato.

Si rileva che sulla corte sono presenti alcune vecchie attrezzature agricole abbandonate, una vecchia cisterna gasolio in ferro in disuso ed una piccola baracca realizzata in maniera posticcia con materiali di diversa natura (legno-onduline plastiche-lamiera) utilizzata come stalletto per animali domestici o da cortile.

Sia all'esterno in prossimità dei fabbricati che all'interno dei vari accessori sono presenti svariati materiali di risulta di varia natura ivi abbandonati, oltre a vecchie attrezzature utilizzate per l'attività svolte dall'esecutato o da chi aveva in uso le strutture.

Strutturalmente si evidenziano le due epoche di realizzazione : l'abitazione di prima edificazione è realizzata in muratura di mattoni intonacata e solai in legno, a questo sono state aggiunte in ampliamento le strutture dei vani accessori realizzate in muratura portante di mattoni forati e solai in laterocemento. Dal punto di vista strutturale non si rilevano cedimenti, crolli o lesioni importanti bensì si rilevano deformazioni a livello dei solai in legno in particolar modo per il solaio di calpestio del piano terra, posto a quota rialzata rispetto il piano del terreno, che presenta avvallamenti dovuti alla naturale deformazione delle strutture lignee degradate. Si ritiene che per loro caratteristiche e stato manutentivo le strutture portanti attualmente non soddisfano i requisiti di idoneità statica e sismica attuali e necessitano di interventi di sostituzione e consolidamento.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico e termico. Per quanto riguarda l'impianto elettrico si rileva la presenza di un contatore con chiari segni di bruciature dovute ad un cortocircuito, ed un secondo contatore ancora in tensione ma disattivato. Viste le condizioni fatiscenti dell'edificio e di alcuni cablaggi visibili si ritiene che l'impianto elettrico vada completamente sostituito. Per quanto riguarda l'impianto termico questo è composto da una caldaia a gasolio posta nella centrale termica e da corpi scaldanti in ghisa, anche questo in stato di abbandono è da ritenersi non funzionante. Per la produzione di acqua calda è presente un boiler elettrico nel bagno.



All'interno dell'abitazione sono ancora presenti tutti gli arredi ed elettrodomestici.

Tutte le finiture di pareti, pavimenti e soffitti sono ormai completamente degradate a causa delle diffuse infiltrazioni di umidità dal tetto, in conclusione l'edificio nello stato in cui si trova è da considerarsi non abitabile e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria globale a livello di tutti i componenti l'edificio, sia strutturali che non.

Viste le condizioni dell'edificio, e in considerazione del fatto che l'area ha una potenzialità edificatoria ben più elevata rispetto all'edificato esistente, si ritiene che la miglior metodologia di valutazione da adottare al fine di perseguire lo scopo del giusto valore a cui l'immobile possa essere compravenduto, sia quella del valore di trasformazione, come meglio descritto nell'apposito paragrafo.

CLASSE ENERGETICA:



[407,59 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

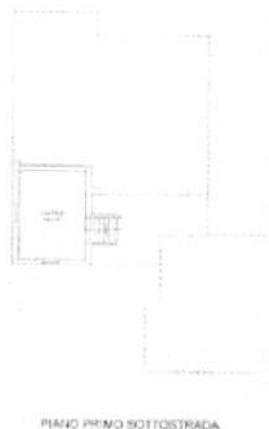
Certificazione APE N. 20210927-041013-05299 registrata in data 27/09/2021

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Superficie Territoriale complessiva edificabile	971,00	x	100 %	-	971,00
<b>Totale:</b>	<b>971,00</b>				<b>971,00</b>



VALUTAZIONE:



**DEFINIZIONI:**

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/09/2021

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: In bellissima posizione nel quartiere di S. Orso "vecchia", proponiamo appartamenti di prossima realizzazione in Palazzina composta da 9 unità immobiliari, di varie metrature.

Indirizzo: Via Savonarola - Fano

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 218.000,00 pari a 2.725,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 196.200,00 pari a 2.452,50 Euro/mq

**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/09/2021

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Fontemaggi

Descrizione: Fano (PU) Trave. L'immobile di 80mq commerciali è sito al primo piano con ascensore in palazzina di nuova costruzione 2020..composto da zona giorno con terrazza loggiata di 40mq due bagni finestrati, due camere da letto una taverna di 40mq

Indirizzo: Fano, Via Trave

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 350.000,00 pari a 2.692,31 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 315.000,00 pari a 2.423,08 Euro/mq

**COMPARATIVO 3**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/09/2021

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare il Mattone

Descrizione: Fano zona Piazza Italia appartamento al piano primo suddiviso in sala con angolo cottura, 3 camere da letto, 2 bagni, un' ampia terrazza vivibile ed un garage doppio

Indirizzo: Fano Piazza Italia

Superfici principali e secondarie: 137

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 465.000,00 pari a 3.394,16 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 418.500,00 pari a 3.054,74 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

**PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO**

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.

La stima analitica verte sulla determinazione del valore venale dell'area edificabile attraverso il più probabile prezzo di trasformazione che viene dato dalla differenza dei due seguenti termini:

- probabile valore di mercato dell'edificio costruibile sull'area
- probabile valore di costo dello stesso edificio

Pertanto si ha:

$$V_{tr} (\text{valore trasformazione}) = (V_{mp} - K_{tr})/q_n$$

dove

$V_{mp}$  (valore di mercato post trasformazione);

$q = (1+r)^n$  dove  $r$  è il saggio di sconto applicato nel processo trasformativo e  $n$  è il numero di anni per completare l'opera edilizia;

$$K_{tr} (\text{costi della trasformazione}) = (K_d + K_c + C_c + S_t + O_f + P)$$

dove:

- a. Costo di demolizione e smaltimento ( $K_d$ )
- b. Costo di Costruzione ( $K_c$ );
- c. Contributo di costruzione ( $C_c$ ) = 3% di  $K_c$ ;
- d. Spese tecniche ( $S_t$ ) = 7% di ( $K_d+K_c$ );
- e. Interessi passivi ( $O_f$ ) = 4% di ( $K_d+K_c+C_c+S_t$ );
- f. Profitto del promotore ( $P$ ) = 10% di  $V_{mp}$ .

**Potenzialità edificatoria del lotto oggetto di stima:**

Le particelle oggetto di esecuzione immobiliare hanno una superficie catastale complessiva di 971 mq

Secondo gli indici di zona la potenzialità edificatoria risulta:

$$\text{Superficie Utile Lorda potenziale} = \text{Sup.lotto} \times U_f = 971 \times 0,60 = 582,60 \text{ mq}$$

**Valore di mercato post trasformazione:**

Sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari e siti web specializzati nella pubblicità di vendite immobiliari, per la città di Fano, zone semicentrali e periferiche, il valore medio di vendita di un nuovo immobile residenziale (appartamento) è pari a circa €. 2.700,00 al mq.

Ipotizzando la costruzione di un edificio su tre livelli fuoriterza aventi le seguenti caratteristiche:

superficie utile lorda pari a mq.580 di cui 500 per abitazioni e 80 per parti comuni quali scale, ascensori e disimpegni.

piano interrato ad uso autorimesse private per mq 200

aree esterne di uso esclusivo per mq.300

balconi e terrazzi per mq.100

$$\text{La superficie commerciale dell'edificato al nuovo sarà di: } [500,00+(200*0,50)+(300*0,10)+(100*0,30)] = 660 \text{ mq}$$

$$\text{Il valore commerciale dell'immobile potenziale sarà } V_{mp} = 660,00 \text{ mq} * \text{€. } 2.700,00/\text{mq} = \text{€. } 1.782.000,00$$

**Costi di trasformazione ( $K_{tr}$ )**

a. Costo di demolizione e smaltimento ( $K_d$ )

Si considera un costo per demolizione e smaltimento macerie pari a €30 per mc.

$$\text{Volume dell'edificato esistente} = \text{mq. } 194 \times \text{hm. } 5,00 = \text{mc. } 970,00 \times 30,00 \text{ €/mc} = \text{€} 29.100,00$$

a. Costo di costruzione ( $K_c$ )

Si stima un costo di costruzione di un complesso residenziale pari ad €. 1.700,00 al mq.

$$K_c = 660,00 \text{ mq} * \text{€. } 1.700,00/\text{mq} = \text{€. } 1.122.000,00$$



**b. Contributo di costruzione (Cc)**

Il contributo di costruzione è stimato al 3% del costo di costruzione

$$Cc = \text{€. 1.122.000,00} * 3\% = \text{€. 33.660,00}$$

**c. Spese Tecniche (St)**

Le spese tecniche sono stimate al 7% del costo di costruzione

$$St = \text{€. 1.122.000,00} * 7\% = \text{€. 78.540,00}$$

**d. Interessi passivi (Of)**

Gli interessi passivi sono stimati nel 4%

$$Of = (\text{€.29.100,00} + \text{€. 1.122.000,00} + \text{€. 33.660,00} + \text{€. 78.540,00}) * 4\% = \text{€. 50.532,00}$$

**e. Profitto del promotore (P)**

Il profitto del promotore è stimato al 10% del valore di post trasformazione (Vmp)

$$P = (\text{€.29.100,00} + \text{€. 1.122.000,00} + \text{€.33.660,00} + \text{€. 78.540,00} + \text{€.50.532,00}) * 10\% = \text{€. 131.383,20}$$

Costo di trasformazione:  $Ktr = (Kd + Kc + Cc + St + Of + P)$

$$Ktr = (\text{€.29.100,00} + \text{€. 1.122.000,00} + \text{€.33.660,00} + \text{€. 78.540,00} + \text{€.50.532,00} + \text{€.131.383,20}) = \text{€.1.445.215,20}$$

$$Ktr = \text{€. 1.445.000,00 (arrotondato)}$$

Valore dell'immobile per trasformazione (Vtr)

$$Vtr = (Vmp - Ktr)/qn$$

$qn = (1+r)^3$  - si ipotizza di scontare all'attualità il valore ottenuto per un numero di 3 anni (necessari a completare l'opera edilizia)

pertanto

$$Vtr = (\text{€. 1.782.000,00} - \text{€. 1.445.000,00}) / (1+0,05)^3 = \text{€.337.000} / 1,157625 = \text{€.291.113,27}$$

$$Vtr = \text{€.291.000,00}$$

In conclusione si stima in €. 291.000,00 il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di perizia.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **291.000,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 291.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 291.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Regolamento (EU) n.575/2013 art. 4 comma 1, punto 76), definisce il valore di mercato come: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". La valutazione immobiliare effettuata per il compendio immobiliare in questione, rientra nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale, per la quale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato e precisamente:

1. l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener conto di quanto segue:

- non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore);

- è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede



evidenti barriere all'accesso;

; le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato;

2. il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...).

3. la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;

4. esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;

5. la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato. Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta; nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è prevista una forma di pubblicità nelle forme attuate nel libero mercato immobiliare;

6. il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i

tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili.

Inoltre le Linee guida in materia di buona prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari (CSM delibera del 11.10.2017) forniscono indicazioni ai fini dell'esecuzione forzata per espropriazione immobiliare la quale, ai sensi del paragrafo 4 delle linee guida medesime, "deve, infatti, svolgersi secondo criteri di efficienza, efficacia e rapidità al fine di liquidare i cespiti del patrimonio del debitore conseguendo il massimo ricavato – da destinare ai creditori e, in via residuale, al debitore esecutato – nel più breve tempo possibile".

Nel caso in esame, visto lo stato di manutenzione dell'immobile, l'ubicazione e la destinazione urbanistica dell'area, al fine di perseguire gli scopi della vendita giudiziaria si ritiene che la migliore metodologia da utilizzarsi per la stima sia il valore di trasformazione, che 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.

Tale criterio di stima trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

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.

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che l'immobile potrebbe raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. Si tratta di individuare il più probabile valore di mercato, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

I dati raccolti nonché le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato che seguono, elementi relativi a immobili con destinazione analoga, con consistenza maggiore o minore a quello in oggetto, tutti riguardanti la vendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Fano

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;



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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	971,00	0,00	291.000,00	291.000,00
				<b>291.000,00 €</b>	<b>291.000,00 €</b>

**ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:**

descrizione	importo
Sgombero e smaltimento materiali presenti internamente ed esternamente.	-5.000,00
	<b>5.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 282.000,00

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

Riduzione del valore del 10% 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: €. 28.200,00

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: €. 253.800,00

data 27/09/2021

il tecnico incaricato  
Geom. MARCO MARINI

