



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 183/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI GRADARA SOCIETA' COOPERATIVA

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. DAVIDE STORTI

CUSTODE:

AVV. LAURA MONTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**PIER MARCO PRATELLI**

CF: PRTPMR80B14I459A

con studio in TAVULLIA (PU) VIA ROCCA 1 RIO SALSO

telefono: 0721478146

email: piermarco.pratelli@gmail.com

PEC: piermarco.pratelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 183/2016

## LOTTO 1

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

**A** **terreno residenziale** a GABICCE MARE Località Badioli Prolungamento Viale Cairoli snc, frazione Case Badioli (PU), della superficie commerciale di **4.340,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un terreno edificabile sito in Località Case Badioli nel Comune di Gabicce Mare. L'area edificabile interessata è ubicata a Nord della Strada Statale n. 16 a ridosso dell'abitato di Case Badioli.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 719 (catasto terreni), partita 2657, qualita/classe seminativo arboreo classe 2, superficie 40, reddito agrario 0,25 € reddito dominicale 0,26 € indirizzo catastale: Località Case Badioli prolungamento Viale Cairoli, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Acquisto del 27/12/2007  
Coerenze: A Nord ed a Ovest confina con Strada di Comparto, a Sud ed a Est confina con il terreno edificabile di cui alla particella 761.
- foglio 3 particella 761 (catasto terreni), partita 257, qualita/classe seminativo arboreo classe 2, superficie 3954, reddito agrario 24,50 € reddito dominicale 25,53 € indirizzo catastale: Località Case Badioli prolungamento Viale Cairoli, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di acquisto del 30.12.1994  
Coerenze: A ovest confina con i fabbricati di cui alle particelle 378-380, a Nord ed a Ovest confina con la Strada di Lottizzazione ed a Sud con le abitazioni di cui alle particelle 229-242-257-248.
- foglio 3 particella 762 (catasto terreni), partita 257, qualita/classe seminativo arboreo classe 2, superficie 346, reddito agrario 2,14 € reddito dominicale 2,23 € indirizzo catastale: Località Case Badioli prolungamento Viale Cairoli, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di acquisto del 30.12.1994  
Coerenze: A Nord ed a Ovest confina con la Strada di Lottizzazione, a Sud ed a Est con il terreno di cui alla particella 761.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>4.340,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 824.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 824.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/09/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il terreno edificabile oggetto di esecuzione in data del sopralluogo, avvenuto il 14/07/2017, risultava completamente libero tranne che per una piccola porzione della superficie circa 80/100 metri quadrati occupata da una coltivazione di ortaggi realizzata dal confinante autorizzato dalla ditta esecutata da quanto riferito.

Si precisa che dall'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati stipulati dalla Società Esecutata [REDACTED] (Allegato 5)

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/06/2015 a firma di AVV. MARCO BRACCAIOLI, VIA PIANO S. LUCIA 2, URBINO ai nn. 5820-1133 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0283 SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 250000.

Importo capitale: 210000.

(Allegato 6)

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

pignoramento, stipulata il 27/09/2017 a firma di UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI PESARO , registrata il 27/09/2016 a PESARO ai nn. 2903/2016, trascritta il 06/10/2016 a PESARO ai nn. 10848-6875, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

(Allegato 6)

##### 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 insolte 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 NOTAIO LUCIANO BUONANNO (dal 30/12/1994), con atto stipulato il 30/12/1994 a firma di NOTAIO BUONANNO ai nn. 149699-8584 di repertorio, registrato il 17/01/1995 a PESARO ai nn. 134-Vol. 1-Mod. IV, trascritto il 24/01/1995 a PESARO ai nn. 871-639, in forza di ATTO NOTAIO LUCIANO BUONANNO.

Il titolo è riferito solamente a Terreno di cui al Foglio 3, Particella 761-762 (Ex 491/parte).

Acquisto della piena proprietà (Allegato 7) Tipo Frazionamento n. 6 del 02/01/2012 (Allegato 3)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO RIZZI (dal 27/12/2007), con atto stipulato il 27/12/2007 a firma di NOTAIO RIZZI ai nn. 25066-5413 di repertorio, registrato il 04/01/2008 a URBINO ai nn. 1-S.1T Serie, trascritto il 10/01/2008 a urbino ai nn. 25066, in forza di ATTO NOTAIO RIZZI.

Il titolo è riferito solamente a Terreno di cui al Foglio 3, Particella 719 (Ex 497/parte).

Acquisto della sola Capacità Edificatoria relativa agli immobili di cui al Foglio 3, Particella 720 (Ex 497/parte), Particella 496 per complessivi metri quadrati 285,50 (di cui catastali mq 285 - rispettivamente mq 250 e mq 35), quantificata in mq 171,30 di superficie a edificare. Acquisto della piena proprietà del terreno di cui al Foglio 3, Particella 719 (Ex 497/parte) Tipo Frazionamento n. 33998 del 28/02/2007 (Allegato 3)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DELIBERA DI ADOZIONE N. 04 DEL 30/01/2006 N. **PRATICA EDILIZIA 2003/168 - DELIBERA DI ADOZIONE**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI SULL'AREA DI NUOVA ESPANSIONE DENOMINATA "13/B" AI SENSI DELL'ART. 37 DELLE N.T.A., presentata il 20/01/2006 con il n. 999 di protocollo, rilasciata il 30/01/2006 con il n. 04 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a TERRENO DI CUI AL COMPARTO 13/B.

Il Terreno edificabile oggetto di esecuzione di cui ai mappali 719,761,762 di proprietà della ditta eseguita per un totale di mq 4340, ricade all'interno della perimetrazione urbana prevista dal P.R.G. del Comune di Gabicce Mare (Perimetrazione 13/B), la quale a sua volta comprende al suo interno la particella 492 della superficie di mq 645, la particella 496 della superficie di mq 250 e la particella 497/parte ora divenuta particella 720 della superficie di mq 35, per un totale complessivo di mq 5270 di Superficie Territoriale. All'epoca di presentazione dei progetti di lottizzazione la Società Esecutata era proprietaria della particella 491 ora divenuta particella 761-762 e della particella 492 per un totale di mq 4945, mentre il Comune di Gabicce Mare era proprietario delle particelle 496 ed ex 497 ora trasformata nelle particelle 719 e 720 per un totale di mq 325. La particella 719 con atto del 27/12/2007 fu trasferita in seguito alla ditta eseguita. Il Progetto di Lottizzazione prevedeva anche la realizzazione di opere esterne al Comparto tra cui la realizzazione dell'allaccio viario con Via Don Luigi Sturzo individuato al Foglio 3 particella 129/parte della superficie complessiva di mq 410 circa e la sistemazione di un piccolo frustolo di terreno posto a confine con la rotatoria di progetto individuato al Foglio 3, particella 495/parte della superficie complessiva di mq 13.

DELIBERA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA N. 42 DEL 08/06/2006 N. **PRATICA EDILIZIA 2003/168 - DELIB. DI APPROVAZIONE**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI SULL'AREA DI NUOVA ESPANSIONE DENOMINATA "13/B" AI

SENSI DELL'ART. 37 DELLE N.T.A., presentata il 08/06/2006, rilasciata il 08/06/2006 con il n. 04 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a TERRENO DI CUI AL COMPARTO 13/B.

Si precisa che il terreno edificabile oggetto di esecuzione di proprietà della Ditta Esecutata ricade all'interno del comparto 13/B. Il comparto edificatorio di nuova espansione urbana 13/B comprende anche le particelle 492, 496, 720 per una Superficie Complessiva totale di 5270 mq. (Allegato 9) Da quanto potuto appurare durante le operazioni peritali si rileva che le opere di urbanizzazione primaria esterne al Comparto 13/B pare che siano state realizzate nella loro interezza come dai Progetti riportati all'interno del Piano di Lottizzazione. Infatti il nodo viario di collegamento con Via Don Luigi Sturzo è stato completato, l'intero asse stradale A è stato completato, così come la rotatoria di cui una porzione ricadeva all'interno del Comparto 13/A il tutto a spese della Società Esecutata. Pertanto il costo di tali opere che era stato stimato in fase preventiva nel Progetto di Lottizzazione potrà essere decurtato nella stima del più probabile valore di mercato del terreno edificabile oggetto di esecuzione. (Allegato 9 - 9/A - 9/B - 9/C - 9/D ed Allegato 10 relativo all'Atto di Stipula della Convenzione tra i lottizzanti)

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CONSIGLIO PROVINCIALE N. 161 DEL 16.10.2000 E RELATIVA VARIANTE APPROVATA CON ATTO C.C. N. 20 DEL 26/05/2008,, l'immobile ricade in zona ZONA "C" DI ESPANSIONE - NUOVA QUOTA URBANA N. 8. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 37 N.T.A. P.R.G. - PERIMETRAZIONE CASE BADIOLI. Il titolo è riferito solamente al COMPARTO 13/B SUL QUALE RICADE IL TERRENO OGGETTO DI ESECUZIONE (MAPPALI 719,761,762). U.T.=0,6 MQ/MQ H MAX= ML 8,50 DISTANZE MINIME DALLA VIABILITA' PRINCIPALE E DAI CONFINI COME DA R.E.C. La strada di nuova costruzione fra le sottozone 13a e 13b dovrà avere carreggiata di 7 ml + marciapiede di 1,5 ml su ogni lato, per un totale di 10 ml di spazio pubblico. Dalle linee guida di P.R.G. del Comune di Gabicce Mare si evince che riveste un'importanza primaria la realizzazione dell'asse stradale di scorrimento interno, anche per la parte esterna ai due comparti, fino all'intersezione con Via Don Luigi Sturzo, ai fini di una completa funzionalità della infrastruttura viaria.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dai dati desunti dal Piano di Lottizzazione approvato dal Comune di Gabicce Mare si rileva uno scompenso di Superficie Territoriale "reale" quantificata in mq 1,65 in più rispetto alla Superficie Catastale Complessiva. Si evince altresì che tale discordanza non inficia in alcun modo la verifica dei parametri urbanistici richiesti dalla normativa vigente e non apporta modifiche alla superficie edificabile complessiva.

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GABICCE MARE LOCALITÀ BADIOLI PROLUNGAMENTO VIALE CAIROLI  
SNC, FRAZIONE CASE BADIOLI (PU)

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a GABICCE MARE Località Badioli Prolungamento Viale Cairoli snc, frazione Case Badioli (PU), della superficie commerciale di **4.340,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un terreno edificabile sito in Località Case Badioli nel Comune di Gabicce Mare. L'area edificabile interessata è ubicata a Nord della Strada Statale n. 16 a ridosso dell'abitato di Case Badioli.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 719 (catasto terreni), partita 2657, qualita/classe seminativo arboreo classe 2, superficie 40, reddito agrario 0,25 € reddito dominicale 0,26 € indirizzo catastale: Località Case Badioli prolungamento Viale Cairoli, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Acquisto del 27/12/2007  
Coerenze: A Nord ed a Ovest confina con Strada di Comparto, a Sud ed a Est confina con il terreno edificabile di cui alla particella 761.
- foglio 3 particella 761 (catasto terreni), partita 257, qualita/classe seminativo arboreo classe 2, superficie 3954, reddito agrario 24,50 € reddito dominicale 25,53 € indirizzo catastale: Località Case Badioli prolungamento Viale Cairoli, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di acquisto del 30.12.1994  
Coerenze: A ovest confina con i fabbricati di cui alle particelle 378-380, a Nord ed a Ovest confina con la Strada di Lottizzazione ed a Sud con le abitazioni di cui alle particelle 229-242-257-248.
- foglio 3 particella 762 (catasto terreni), partita 257, qualita/classe seminativo arboreo classe 2, superficie 346, reddito agrario 2,14 € reddito dominicale 2,23 € indirizzo catastale: Località Case Badioli prolungamento Viale Cairoli, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di acquisto del 30.12.1994  
Coerenze: A Nord ed a Ovest confina con la Strada di Lottizzazione, a Sud ed a Est con il terreno di cui alla particella 761.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gabicce Mare, Gabicce Monte, Fanano, Gradara, Colombarone, ecc...). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO NATURALE DEL MONTE SAN BARTOLO .

### SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media	
campo da calcio	al di sopra della media	
campo da tennis	nella media	
biblioteca	scarso	

farmacie	nella media	☆☆☆☆☆
ospedale	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	nella media	☆☆☆☆☆
palestra	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
verde attrezzato	nella media	☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆
spazi verde	nella media	☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area fabbricabile in oggetto sita in località Case Badioli prolungamento Viale Cairoli presenta un andamento in blando declivio verso est sud-est e consente un'ottima esposizione agli alloggi da quanto si desume dalla relazione tecnica del Progetto di Lottizzazione depositato presso il Comune di Gabicce Mare. Analizzando il progetto approvato con Delibera di C.C. n. 42 del 08/06/2006 risulta possibile edificare n°4 fabbricati distinti in due diversi lotti, di cui al lotto 1 i fabbricati denominati "A" e "B", aventi dimensioni inferiori rispetto a quelli del lotto 2 denominati fabbricato "C" e "D". I fabbricati facenti parte del lotto 1 aventi una superficie inferiore sono posti a Nord-Est, mentre i fabbricati del lotto 2 sono ubicati a Sud-Ovest. Gli edifici di progetto sono composti da n. 3 piani fuori terra destinati ad appartamenti e da un piano interrato adibito ad autorimesse. Complessivamente si potranno sviluppare n.9 appartamenti a palazzina per un totale di n. 36 appartamenti di varia pezzatura che va da mq 70 a mq 95 circa.

La proposta progettuale articolata dalla ditta esecutata ed approvata dal Comune di Gabicce Mare prevede la realizzazione di un'asse viario posto all'interno del comparto edificatorio. Tale asse stradale divide il comparto nelle due porzioni di cui ai due lotti edificatori composti da n. 2 palazzine ciascuno. Il viale interno termina con una piazzola adibita a verde ed a parcheggio. Si hanno due accessi carrabili che collegano direttamente alle autorimesse del piano interrato degli edifici, un accesso per ogni lotto, tali accessi sono posti lungo il vialetto, circa a metà della sua lunghezza.

Dal sopralluogo effettuato risultano già realizzate buona parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel progetto di lottizzazione, che da quanto si evince dal calcolo di stima sommario allegato dovrebbero ammontare a complessivi €308.301,42. Di questi:

- € 94.080,19 saranno destinati alle opere di Urbanizzazione Primaria interne al Comparto (Asse Stradale B);
- € 112.220,93 saranno destinati per opere di Urbanizzazione Primaria esterne al Comparto (Asse Stradale A);
- € 57.591,54 saranno destinati per opere di Urbanizzazione Secondaria esterne al Comparto (Collegamento Viario con Via Don Luigi Sturzo);
- €43.694,81 saranno destinati per opere di Urbanizzazione Secondaria esterne al Comparto (Rotatoria ricadente anche nel comparto 13/A);

Le opere di urbanizzazione esterne al comparto 13/B prescritte dal P.R.G., della cui realizzazione risultano obbligati i lottizzanti del comparto 13/B tranne che per la porzione di rotatoria ricadente nel comparto 13/A, ma che di fatto è stata realizzata totalmente a spese dei lottizzanti del Comparto 13/B, che ammontano ad €214.220,93 risultano già eseguite, mentre risultano ancora ad oggi non realizzate le opere interne al comparto che ammontano ad €94.080,19.

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
TERRENO EDIFICABILE	4.340,00	x	100 %	=	4.340,00
<b>Totale:</b>	<b>4.340,00</b>				<b>4.340,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2016

Fonte di informazione: O.M.I.

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 2.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIE IMMOBILIARI DI GABICCE MARE E GRADARA (18/09/2017)

Valore minimo: 2.000,00

Valore massimo: 2.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Pertanto alla luce di quanto sopra descritto ed in base alla proposta di progetto già approvato dal Comune di Gabicce Mare il terreno edificabile è stato stimato in base alla possibilità edificatoria considerando una percentuale del 12% sul valore finito dei fabbricati che si potrebbero andare a realizzare sull'area oggetto di esecuzione, quindi il valore del terreno viene definito a corpo.

Tenuto conto dei valori di mercato praticati in zona per terreni simili e fatto riferimento alle sue caratteristiche (ubicazioni, prescrizioni P.R.G., potenzialità edificatoria) si valuta come segue:

Nel calcolo della Superficie Utile Lorda realizzabile si è tenuto conto anche dell'apporto in termini di Utilizzazione Fondiaria dato dalla particella 492 (Asse Stradale A, ancora di proprietà della Ditta Esecutata, ma nel caso in cui le opere siano tutte completate potrà essere ceduta al Comune di Gabicce Mare) e dalle particelle 496-720 per le quali la Società Esecutata ha già acquisito con atto del 27/12/2007 i diritti edificatori. Pertanto risulta possibile effettuare la stima sull'intera Superficie Territoriale di mq 5270 ad un indice di U.T. di 0,60 mq/mq.

ai progetti approvati abbiamo S.U.L.= 3.128,88 mq

Superficie Interrata adibita ad Autorimese = 960 mq

Considerato un margine del 10% della S.U.L. da adibire a spazi comuni interni/esterni abbiamo che la Superficie Vendibile ad appartamenti è di mq 2.815,99.

Sentiti gli operatori immobiliari e consultati i valori O.M.I. il valore di mercato di appartamenti nuovi aventi le stesse caratteristiche di quelli in esame si attesta su 2.300,00 €/mq

Ricavi dalle Vendite Appartamenti= 2.815,99 mq x 2.300,00 €/mq x 100% = €6.476.777,00

Ricavi vendite Spazi Comuni annessi agli App.ti= 312,89 mq x 2.300,00 €/mq x 30% = €215.894,10

Ricavi Vendite Garage= 960,00 mq x 2.300,00 €/mq x 50% = €1.104,00,00

Ricavi Complessivi= €7.796,671,10

Siccome tale area fabbricabile risulta già in parte urbanizzata con le opere di cui alle prescrizioni impartite dal P.R.G. si potranno detrarre dal Ricavo complessivo i costi parzialmente già sostenuti delle opere già realizzate che si potranno cedere al Comune di Gabicce Mare i quali dagli elaborati progettuali ammontano circa ad €214.220,93, pertanto:

€(7.796,671,10 - 214.220,93) = €7.582.450,17

Valore Area Edificabile= V.Trasformazione x 12% / (1+r)<sup>n</sup> = 7.582.450,17 x 0,12 / 1,104080803200 = € 824.119,05

Si ricava pertanto il Valore di Mercato del Terreno Edificabile Attualizzato, dove n=5 (durata dell'investimento) - r=2% (saggio di capitalizzazione).

Valore di Mercato Terreno al netto degli arrotondamenti= €824.000,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **824.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 824.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 824.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente valutazione immobiliare tendente alla ricerca del più probabile valore di mercato dell'area edificabile è stata compiuta tenuto conto delle scarse condizioni generali sulle quali riversa ormai da anni il mercato immobiliare.

Sono state altresì messe al vaglio anche tutte le buone caratteristiche intrinseche del lotto edificabile tra cui l'ottima giacitura e orientamento e la buona conformazione geomorfologica del terreno, condizioni che molto probabilmente significheranno risparmi nei costi di realizzazione futuri e buona

riuscita del progetto.

Le informazioni di carattere tecnico che sono state riportate nel presente elaborato peritale sono il frutto del reperimento di tutta la documentazione presente agli atti depositati presso gli uffici del Comune di Gabicce Mare, alla quale il sottoscritto ha avuto accesso tramite apposita richiesta scritta.

Altri tipi di informazioni sono state reperite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pesaro e la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari sia per quanto riguarda gli atti di aggiornamento cartografico che per quanto riguarda le richieste sull'esistenza o meno di contratti di locazione.

Per quanto riguarda informazioni di carattere economico relative ai Valori di Mercato attuali della zona in oggetto sono stati trovati dopo indagine diretta presso operatori economici (Agenzie Immobiliari site in Gabicce Mare e nei pressi della località Case Badioli).

In ultimo si sono consultati i Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliari (O.M.I.) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Documentazione allegata:

Allegato 1 (Doc. Fotografica);

Allegato 2 (Visure Catastali ed estratto di Mappa);

Allegato 3 (Frazionamenti Catastali);

Allegato 4 (C.D.U.);

Allegato 5 (Attestato Ag. Entrate);

Allegato 6 (Isp. Ipotecaria);

Allegato 7 (Atti di Compravendita);

Allegato 8 (Statuto Società Esecutata);

Allegato 9 (Delibera di Approvazione Piano Particolareggiato);

Allegato 9/A (Relazione Tecnica e Relazione Geologica di P. di L.);

Allegato 9/B (Estratto di P.R.G. - Norme di P.R.G. - Linee Guida di P.R.G.);

Allegato 9/C (Tipologie Edilizie di Piano di Lottizzazione);

Allegato 9/D (Viste 3D);

Allegato 10 (Nota di Trascrizione Convenzione Lottizzanti);

Allegato 11 (Verbale di Sopralluogo);

Allegato 12 (Valori O.M.I. di riferimento).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di GABICCE MARE, agenzie: GABICCE MARE - GRADARA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - AGENZIA ENTRATE

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	terreno residenziale	4.340,00	0,00	824.000,00	824.000,00
				<b>824.000,00 €</b>	<b>824.000,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 824.000,00**

**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: **€ 824.000,00**

data 20/09/2017



il tecnico incaricato  
PIER MARCO PRATELLI