

Dott. Ing. ALBERTO CAMPOMORI
Via Genova n. 3 – 61121 Pesaro
tel. - fax 0721.26562 3484764425

c.f. CMPLRT49T21E289A
p.i 00392570412
e-mail alcampo@libero.it

Tribunale di Pesaro

Oggetto : Procedimento di espropriazione forzata promossa da
Banca di Pesaro Credito Cooperativo -Soc. Coop contro

.....
RGE : **Nr.17/2023 Esec. Imm**
Giudice relatore : Dott.Pini Lorenzo

RELAZIONE Peritale

Premesso che, a seguito del pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pesaro ,notificato in data 18/01/2023 Rep. N. 1286 ,trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Pesaro in data 02/02/2023 al n. 826 di Reg. Part. e n. 11574 Reg Gen. a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pesaro il Giudice Dott.Pini Lorenzo affidava in data 09/03/2023 al sottoscritto dott.ing. Campomori Alberto, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Pesaro al n.322 l'incarico per l'esame e la valutazione della proprietà pignorata (con accettazione di incarico in data 13/3/2023) il sottoscritto C.T.U. dopo aver esaminato gli atti e i documenti di cui in possesso , aver assunto opportune informazioni ed acquisita la necessaria documentazione è stato in grado di rispondere ai quesiti indicati nella lettera d'incarico e pertanto presenta la seguente

RELAZIONE

Il sottoscritto Dott.Ing. Campomori Alberto ha provveduto in data 7/5/2023 ad effettuare sopralluogo all'immobile di cui in oggetto ; ha provveduto inoltre alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento , alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo

edilizio ed urbanistico, alla identificazione catastale dell'immobile, ed è risultato quanto segue :

DATI anagrafici proprietario:

dato oscurato

- **Individuazione dei beni oggetto del pignoramento e stato catastale**

Si provvede alla formazione di n. **1 lotto** di vendita , costituito da intera proprietà di :

- Porzione di terreno situato nel Comune di Pesaro, località Monteromanesco , censito al Catasto Terreni del Comune di Pesaro , sezione Ginestreto, al Foglio 17 mapp 71 (di mq 1238 , RD € 0,70 , RA € 0,45 , con qualità : Pascolo di classe U), mapp 163 (di mq 362, con qualità : Area Fabbricabile DM), mapp 370 (di mq 12968 , RD € 36,84, RA € 36,84 , con qualità: Semi Arbor di classe 4) per una superficie complessiva di mq 14.568 , confinante con strada S. Donato, strada Monteromanesco, IDSC di Pesaro, salvi altri .

- Alla società esecutata gli immobili sono pervenuti:

- per acquisto con atto di compravendita del 28/12/2007 a rogito del Dott. Licini Cesare Mario Rep 32859/10704 e trascritto in data 11/1/2008 al n. 425 Rep. Part. e n. 690 Reg. Gen., da

Precedenti proprietari :

-Alla ditta l'immobile proviene per atto di compravendita in data 28/12/2007 da, che ne era proprietaria dalla data dell'impianto meccanografico del 09/12/1971 .

Destinazione Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pesaro , in base al PRG pubblicato nel BUR n. 122 del 30/12/2003 e successive varianti alle NTA risulta quanto segue:

- parte del mapp 163 ricade all'interno della **Zona Omogenea (B)**, dove gli interventi ammessi sono di ristrutturazione (ri)

- parte del mapp 370 ricade all'interno della **zona Omogenea (B)**, dove gli interventi ammessi sono di risanamento conservativo (rc)

- parte del mapp 370 ricade in Zone destinate agli usi agricoli con tutela paesistica **(E5)** del subsistema V2.2 (serbatoi di naturalità a carattere locale: crinale del genica) con l'applicazione dell'art.

2.2.3.5 comma 3 delle NTA del PRG

- parte del mapp 71 ricade in Zone destinate agli usi agricoli con salvaguardia idrogeologica estensiva **(E4)** del Subsistema V2.2

Inoltre parte dei mappali di cui sopra ricade all'interno di un'area soggetta a Concessione Convenzionata, contraddistinta con C.C n. 0.124- Ginestreto- Strada di S. Donato/ strada di Monteromanesco con specifiche destinazioni:

- Zona Omogenea (B) - zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A, del Sub sistema R3 (città in aggiunta) di cui alle NTA :parte di parte del mapp 370
- Zona Omogenea (B) - zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A, del Sub sistema R3 (città in aggiunta) con un

indice di edificabilità riferito alla Zona BO.2 , di cui alle NTA:
parte di parte del mapp.71, 370

- Zona Omogenea (B) - zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A, del Sub sistema R3 (città in aggiunta)con le seguenti destinazioni d'uso e progetti di suolo :
- Pp (aree pubbliche o private di uso pubblico pavimentate: parcheggi a raso) con un progetto di suolo ad area pavimentata : parte di parte dei mapp 71, 370
- Pp (aree pubbliche o private di uso pubblico pavimentate: parcheggi a raso) con un progetto di suolo ad area permeabile alberata : parte di parte dei mapp 370
- Vg (aree pubbliche o private di uso pubblico verdi: giardini) con un progetto di suolo ad area permeabile alberata : parte di parte dei mapp 163,370
- Vg (aree pubbliche o private di uso pubblico verdi: giardini) con un progetto di suolo a prato arborato: parte di parte dei mapp 370
- Parte dei mapp 71, 370 è interessata da una fascia di rispetto stradale , ai sensi del regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada
- Parte dei mapp 71, 370 ricade in aree boscate; parte dei mapp 71, 370 ricade in un ambito di tutela dei crinali; parte dei mapp 71, 370 ricade in un ambito di tutela dei versanti , di cui al Titolo 3.1 delle NTA del PRG.

- In particolare i tre mappali (n.71,163,370 ,di superficie complessiva 1238 +362+12.968 = **14.568 mq**) ricadono in gran parte (per circa 607+364+11.741 = **12.712 mq**)all'interno di un'area più ampia soggetta a Concessione Convenzionata denominata CC 0.124 e disciplinata dall'art. 2.2.1.14 delle NTA del PRG che recita : " 1. Per CC si intende l'assoggettamento delle aree di trasformazione ad intervento diretto (art. 56 del REC) che per la loro dimensione e localizzazione sono classificabili tra le zone omogenee A,B,e D 2.Gli interventi di CC sono direttamente graficizzati nel piano e prevedono la cessione di parti di aree per la realizzazioe di standards e servizi pubblici 3.Una convenzione tipo redatta ai sensi della legislazione vigente determinerà in modo generale il contenuto delle obbligazioni a carico dei privati relativamente all'attuazione delle opere di urbanizzazione ed alle modalità di attuazione 4. le aree di CC sono da considerare a tutti gli effetti U.M.I (Unità Minime di Intervento) " .

- Pertanto essendo tutta l'area considerata UMI, per poterla edificare occorre preventivamente che tutti i proprietari (attualmente n. 8) trovino un accordo , creino un consorzio , redigano un progetto per le opere di urbanizzazione e stipolino una Convenzione con il Comune di Pesaro.

- L'area CC 0.124 è caratterizzata dai seguenti parametri urbanistici :

Zona B 0.2 Sub R3, con Sf (superficie fondiaria)= 8.518 mq , Sc(superficie coperta) = **3.407 mq**, **N.piani: 1** , Rc= 0.4 , St (superficie territoriale)= **24.055 mq** (pertanto con indice it=0.1416), Pp= 2.157 mq,Pz= 1.735mq ,Vg= 3.106 mq ,Ps= 7.883 mq .

- Pertanto ai mappali oggetto di perizia spetta una quota pari a

$12.712/24.055 = 0.5285 = \underline{52.85\%}$. (in quanto tutte le aree comprese all'interno di uno stesso comparto edificatorio hanno lo stesso valore siano esse con destinazione urbanistica di effettiva edificabilità o siano esse aree destinate ad usi diversi (verde pubblico, parcheggio, strade , ecc)

Nota : E' in corso un procedimento per la approvazione di una Variante al PRG, interessante l'area CC 0.124 a seguito di richiesta di scorporo di alcuni terreni inseriti nel comparto edificatorio su istanza degli aventi titolo, comportante una riduzione dell'attinente potenzialità edificatoria e degli standard urbanistici, proporzionalmente all'entità dell'area oggetto di stralcio (nota prot. 59309/2023 del 11/05/2023). Tale Variante **non** dovrebbe comportare modifiche dei diritti edificatori relativamente ai mappali oggetto di stima (**Sc= 1800 mq**), e limitando i mappali interessati e quindi il numero dei proprietari (inoltre i mappali n. 71,163,370 costituirebbero più del 90% del comparto) e probabilmente la entità delle opere di urbanizzazione inciderà presumibilmente in modo positivo sulla appetibilità dell'area .

Descrizione dei beni immobili pignorati :

L'area oggetto di perizia è ubicata in zona periferica , a circa 600-700 m dal centro della frazione di Ginestreto in Comune di Pesaro , e a circa 4 km dal Comune di Montelabbate ; è ubicata in corrispondenza di un crinale a circa 250/300 m slm fra le vie Monteromanesco (a fondo cieco

, a servizio di alcune abitazioni) e via S. Donato che collega Ginestreto al fondo valle (montelabbatese) . Attualmente lo stato è incolto , con vegetazione spontanea , non recintato .Non sono stati effettuati rilievi topografici per poter esprimersi su eventuali sconfinamenti o difetti sulle linee di confine.

. Vincoli ed oneri giuridici

A carico della U.I risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni :

- trascrizione del 11/01/2008 reg Part. 425 reg Gen. 690 : atto di compravendita a rogito del dott. Licini Cesare Mario , notaio in Pesaro a favore di contro

- iscrizione del 28/12/2011 -Registro Part 3363 Registro Gen 15683- IPOTECA VOLONTARIA per € 860.000 concessa a garanzia di finanziamento fondiario del 23/12/2011 , con atto redatto dal Dott. Licini Cesare Mario , Notaio in Pesaro , a favore di " Banca di Pesaro Credito Cooperativo-Società Cooperativa "

-trascrizione del 02/02/2023 Reg part. 826 Reg Gen 1157- Verbale di Pignoramento Immobili a seguito di atto giudiziario da parte dell'Ufficiale Giudiziario a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pesaro

Valutazione:

Sono diversi i fattori da considerare nella stima di un terreno edificabile che a loro volta si possono distinguere in *estrinsechi* ed *intrinsechi*. Tra i primi si possono annoverare tutti quei parametri che concorrono a rendere un edificio di nuova costruzione più o meno appetibile

agli occhi dei potenziali acquirenti (come posizione dell'area rispetto alla città , vicinanza e comodità rispetto a negozi, scuole, mezzi pubblici e servizi vari oltre a salubrità , tranquillità , rumorosità e panoramicità del sito); per quelli intrinseci occorre tenere conto della estensione del lotto e della sua conformazione piano altimetrica (superfici non pianeggianti comportano maggiori costi di costruzione totali), e di alcuni parametrici urbanistici tra cui l'indice di fabbricabilità if(maggiore è if più alto sarà il suo valore di mercato).

Nella stima di un'area fabbricabile si possono seguire due metodi diversi

a) quello definito " metodo diretto o sintetico " in cui il valore dell'area viene stimato come quota % del valore di mercato dell'edificazione (che può essere variabile dal 10%al 30% a seconda dei fattori sopracitati)

b) quello chiamato " metodo indiretto o analitico " in cui si usa il Valore di Trasformazione. $(V_{trasf}) = \text{Valore di mercato del bene trasformato} (V_m) - \text{Costo di trasformazione} (C_{costr})$ (in cui vanno considerati vari contributi come il costo di costruzione , i costi di progettazione , gli oneri concessori e le spese per le opere di urbanizzazione interne al lotto , gli oneri finanziari , le spese generali, l'utile d'impresa e e ogni altro costo ed onere che è necessario per la realizzazione completa dell'opera).

Tutto ciò premesso , considerata la assenza di transazioni di compravendita di terreni assimilabili a quello in oggetto ed in aree adiacenti si è ritenuto non possibile ricorrere al metodo " sintetico", adottando pertanto il metodo "analitico".

Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato (Vm):

Come fonti di informazioni si è fatto riferimento a:

- Banca Dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - semestre 2 anno 2022 , che per zona periferica R1 in fascia/zona extraurbana/pianeggiante -collinare con insediamenti sparsi per abitazioni civili in stato di conservazione normale, attribuisce un valore di mercato pari a € 1350/1600 e pari a € 2100/2850 per ville per mq di Sl (lorda). Relativamente alle aree attigue non è stato reperito un numero di atti sufficiente dal 2019 al 2022.
- Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro Urbino redatto da FIAIP ,anno 2022 ,ove relativamente alla zona 26 (Ginestreto-Monteciccardo-Montegaudio-Villa Betti) non riporta valori per assenza di atti relativamente alla nuova cantieristica , riportando valori di 1200-1400 €/mq per edifici ristrutturati (da 0 a 15 anni)
- perizia per espropriazione immobiliare n. 170/2021, relativa a porzione di Villa Bifamiliare di 145 mq in Strada Monteromanesco in stato di conservazione normale , in cui viene riportato un valore di mercato pari a €1300/mq .
- IMU-Determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili (delibera Comune di Pesaro del 23/11/2021 , in cui per Zona 16 , residenziale di completamento riporta il valore pari a 1.700€/mq di SL per edifici residenziali

Pertanto considerato l'attuale sfavorevole situazione di mercato relativamente alle zone extraurbane, periferiche ma confidando in una rivalutazione di dette aree , si ipotizza un valore medio unitario di mercato di Superficie Utile Lorda realizzabile nell'area in oggetto pari a **2.100 €/m** (anche se attualmente non supportato dal mercato).

Determinazione dei Costi di Trasformazione (Ccost)

- Costo di costruzione : 1370 €/mq (da Valutazione " Cresme ")
- Oneri concessori e opere di urbanizzazione interne al lotto :
180
- oneri finanziari 5% : 70
- spese tecniche 10% : 130
- spese generali 3% : 40
- utile imprea 13% : 180
- totale : **1.970 €/mq**

Determinazione Sl (lorda , commerciale) :

Sl commerciale, complessiva : 3.407mq (Sc) + 50% di S accessoria

(interrati , balconi) = circa 5.000 mq

Pertanto per l'area in oggetto: SL commerciale =circa 5.000 x 0,5285=

2.640 mq

Determinazione del Valore di Trasformazione (Vtrasf):

Il Valore di Trasformazione non attualizzato = (2100-1970)x 2640 = €
343.200

Considerando un periodo stimato per la trasformazione del bene : 3 anni con
tasso di attualizzazione : 5% , si ha :

Valore di trasformazione attualizzato, per l'area in oggetto = 343.200x
0,86 = circa € 295.000

Altre informazioni :

Valore dell'area in oggetto ai fini pagamento IMU:

ai fini IMU risulta : St= 12.712 mq da cui SL = 1800 mq (considerando

l'ingombro a terra)ed anche:

-per anno 2020-2022 :per ambito territoriale 16 : (area extraurbana-

Colli-tre Ponti), destinazione : residenza , area di completamento :da

tabelle : valore area € 391,00/mq di SL per cui Valore area = 1800 x 391=

€ 703.800

-per anno 2018 : 1800x 363 €/mq= € 653.000

Per quanto sopra esposto e considerando in particolare:

-1)l'edificabilità che è subordinata all'accordo preventivo fra tutti i

prprietari (attualmente n. 8) e successivamente a stipula di Convenzione

con il Comune e quindi con probabile difficile concretizzazione in tempi

brevi

-2)le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'area ed in particolare la

posizione periferica (seppur panoramica), il terreno di crinale ,la

tipologia dei fabbricati (con hmax di gronda pari a 4,5 m ,n. 1 piano)che

limitano il numero di potenziali acquirenti .

-3)l'andamento del mercato non favorevole ad investimenti soprattutto in
aree periferiche

il sottoscritto Ing. Campomori Alberto dichiara che il valore più probabile
di mercato attuale dei beni oggetto di stima si possa ritenere pari a

A) area agricola non edificabile : Stotale mappali- Sedificabile = 14.568-

12.712 =1856 mq 1856 x 2€ /mq = € 3.700

B) area edificabile :St= 12.712 mq = € 295.000

riduzione di cui ai pt 1-2-3 sopra citati : 10% - € 30.000

€ 268.700

Valore di vendita giudiziaria :

- riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi e per la
immediatezza della vendita giudiziaria -5% € 13.400

per cui : Valore di vendita giudizia dell'immobile al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova :

con arrotondamento : **€ 255.000**

Allegati :

- certificato di destinazione urbanistica (certificato di destinazione urbanistica.pdf)
- Visura catasto terreni (visura .pdf)
- Certificato storico (certificato storico .pdf)
- Visura ipotecaria (certificatopotecaria.pdf)
- Localizzazione (vista aerea.pdf ,) con documentazione fotografica (fotografie.pdf)
- Dati urbanistici (0124.pdf e piante aree.pdf)
- Informazioni immobiliari (valutazioni.pdf e valori per IMU .pdf) quotazioni.pdf)
- foglio riassuntivo dati catastali
- check list

Pesaro , lì 20/5/2023

In fede

Ing. Campomori Alberto