

FINI ARCH. DONATELLA

Via Roma n° 2/B - 61010 Tavullia (PU)

Tel – Fax 0721476281

e-mail studiotec84@virgilio.it

TRIBUNALE DI PESARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ES. IMM. R.G.E. N. 51/2016
Giudice Istruttore: Dott. Pini Lorenzo

OGGETTO: Esecuzione immobiliare post. L.80

Pesaro, lì 21.09.2023

Il C.T.U.
Dott. Arch. Donatella Fini



INDICE

1) QUESITI

2) SOPRALLUOGHI

3) IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTI DI STIMA

1. Ubicazione e localizzazione dei beni in oggetto
2. Tipologia dei beni
3. Identificazione catastale
4. Titoli urbanistici e abilitativi
5. Destinazione urbanistica in base al Piano di Lottizzazione
6. Stato di manutenzione e occupazione o meno dei beni
7. Stato di possesso degli immobili, assetto proprietario
8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
9. Spese di gestione, di urbanizzazione ed eventuali rendite

4) ANALISI DI STIMA

- I. Criteri utilizzati – riferimenti normativi
- II. Criteri utilizzati – procedimenti di stima

5) CONCLUSIONI

6) ALLEGATI

- A. Stralcio aereofotogrammetrico
- B. Stralcio PRG vigente
- C. Fotografie
- D. Estratto di mappa,
- E. Visure catastali
- F. Determina di spesa n°.1388 del 28/07/2020
- G. Convenzione di Lottizzazione Rep. N°. 28468 del 20/07/2005
- H. Convenzione di Lottizzazione Integrativa Rep. N°. 40644 del 30/04/2013

1) QUESITI

Nell'udienza del 10/01/2023 il Giudice Istruttore Dott. Lorenzo Pini, ha conferito alla sottoscritta Arch. Donatella Fini l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, sottoponendo i seguenti quesiti:

1. *Provveda il CTU all'aggiornamento del valore del compedio pignorato in base alla determina sopravvenuta n. 1388 del 28/07/2020 del Comune di Pesaro.*

2) SOPRALLUOGHI

In data 20/03/2023 la sottoscritta ha effettuato il primo sopralluogo per individuare e localizzare i beni, per una visione diretta dall'esterno degli immobili.

In data 14/04/2023 la sottoscritta si è recata presso gli Uffici competenti del Comune di Pesaro per relazionarsi con il responsabile dell'Ufficio PEEP Opere di Urbanizzazione, oltre ad avere effettuato la richiesta della visione della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico.

In data 04/04/2023 la sottoscritta ha effettuato un incontro con il responsabile tecnico del Consorzio san Lorenzino

In data 18/04/2023 la sottoscritta ha effettuato un incontro con il Giudice L.Pini per fare chiarimento sul quesito.

In data 24/04/2023 la sottoscritta ha effettuato un ulteriore incontro con il Responsabile dell'Ufficio PEEP Opere di Urbanizzazione per visionare tutti i Progetti e i documenti depositati.

In data 03/07/2023 la sottoscritta ha effettuato un ulteriore incontro con il responsabile tecnico del Consorzio san Lorenzino



FINI ARCH. DONATELLA

Via Roma n° 2/B - 61010 Tavullia (PU)

Tel - Fax 0721476281

e-mail studiotec84@virgilio.it

3) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

1. Ubicazione e localizzazione dei beni in oggetto

Gli immobili oggetto di perizia di stima si trovano dislocati tutti nel **Comune di Pesaro** e precisamente nella lottizzazione **"SAN LORENZINO"** a cui si accede dalla strada Provinciale, all'altezza dell'ingresso dell'autostrada. L'intera zona industriale, con scarsa presenza di edifici residenziali, è limitrofa alla zona produttiva industriale di vecchia edificazione (2005). I terreni oggetto di stima, fanno parte del piano particolareggiato e che ad oggi, risulta confinante a **NORD, SUD e OVEST** con la lottizzazione esistente; a **EST** con la Strada Provinciale. (ALL.A)

2. Tipologia dei beni

I beni oggetto di pignoramento, sono porzioni di terreno, di varie dimensioni, facenti parte di Comparto Edificatorio in fase di realizzazione, composto da più particelle catastali, complessivamente pianeggianti e limitrofe a zone industriali già edificate e complete di infrastrutture e ben servite dalla viabilità.

Dallo strumento urbanistico approvato, in cui ricade l'intera U.M.I. 2.5.5. risulta che l'area è suddivisa in quattro lotti edificabili A - B - C - D da cui derivano i seguenti parametri edificatori:

Superficie territoriale: 168.607,00 mq- Superficie fondiaria: 63.862,00 mq- Superficie utile netta complessiva: 46.259,81 mq- Numero Piani n. 3 - Subsistema P1 80% min. industriale e 20% max. terziario - Subsistema P3 60% min. industriale e 40% max. terziario. Tutti i terreni oggetto di pignoramento, fanno parte di questa U.M.I. e del relativo Piano Particolareggiato, ma questi valori delle superfici sopra descritte, ad oggi, hanno subito una sostanziale modifica a causa dell'esproprio effettuato dalla Società Autostrade, il cui progetto prevede la realizzazione di una strada che taglia il comparto e dalla "istanza di mitigazione" dell'Autorità di Bacino Distrettuale; queste due variabili hanno comportato anche una riduzione della potenzialità edificatoria di tutto il Piano Attuativo, come riportato nel capitolo 4) ANALISI DI STIMA paragrafo II.

3. Identificazione catastale

Dalle verifiche e dalle visure (ALL. E-ALL. D) effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro gli immobili pignorati risultano così censiti:

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
					Dominicale	Agrario
30	830	Seminativo	mq. 2447,00		€ 8,21	€ 10,74
30	867	Seminativo	mq. 40,00		€ 0,19	€ 0,20
30	868	Seminativo	mq. 40,00		€ 0,19	€ 0,20
30	885	Vigneto	mq. 318,00		€ 2,87	€ 1,81
30	886	Vigneto	mq. 80,00		€ 0,72	€ 0,45
30	888	Seminativo	mq. 953,00		€ 4,43	€ 4,68
30	971	Vigneto	mq. 345,00		€ 3,56	€ 2,14
30	973	Vigneto	mq. 6,00		€ 0,06	€ 0,04
30	1059	Vigneto	mq. 1214,00		€ 10,97	€ 6,90
30	1060	Cabina Enel			Rendita	€ 82,00

4. Titoli urbanistici e abilitativi

Il bene da stimare è una porzione dell'area edificabile P.N. n. 2.5 - San Lorenzino, diviso in più comparti, attuabili separatamente e quello qui in esame costituisce la (Unità Minima di Intervento)

U.M.I. 2.5.5 con le seguenti previsioni di P.R.G.:

zona: produttiva " D" - subsistema: P1 - schema direttore: 2 - progetto norma: 2.5 - UMI: 2.5.5 -



FINI ARCH. DONATELLA

Via Roma n° 2/B - 61010 Tavullia (PU)

Tel – Fax 0721476281

e-mail studiotec84@virgilio.it

La modalità di attuazione per l'edificazione del comparto è il Piano Attuativo (PA) per la cui redazione, i proprietari, hanno costituito il "Consorzio per l'Urbanizzazione del Piano Particolareggiato San Lorenzino" con **atto del Notaio Licini in data 24/07/2001 rep. n. 22561** registrato a Pesaro il 10/08/2001 al n. 1092.

- Con **Delibera Comunale n. 58 del 14/04/2003** il consiglio comunale ha approvato in via definitiva il piano particolareggiato di iniziativa privata riguardante il PN 2.5 U.M.I. 2.5.5 attribuendo le diverse capacità edificatorie ai subsistemi.
- Con **Delibera Comunale, n. 78 del 28/4/2004** esecutiva il consiglio comunale ha integrato la convenzione precedente n. 58 del 14/4/2003
- Successivamente, è stata stipulata regolare **Convenzione Urbanistica** in data **20/07/2005** tra il Comune di Pesaro e il Consorzio per l'Urbanizzazione del Piano Particolareggiato San Lorenzino per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ART. 5 nella quale le ditte proprietarie, contestualmente alla stipula della suddetta convenzione hanno ceduto gratuitamente al comune di Pesaro le aree di urbanizzazione libere da persone e cose da ipoteche servitù e attive passive apparenti non apparenti, A meno che le servitù non fossero conosciute ed esplicitamente accettate, individuate nella tavola denominate aree di uso pubblico allegata sotto la lettera E alla convenzione originaria; inoltre, le ditte proprietarie si sono obbligate per loro, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo a accedere gratuitamente al Comune di Pesaro, le aree pubbliche non cedute contestualmente al suddetto atto, libere da persone e cose da ipoteche servitù attive e passive apparenti e non apparenti, a meno che le servitù non siano conosciute ed esplicitamente accettate, individuate nella Tav. n. 3 del Piano particolareggiato approvato ed in particolare : strade, verde pubblico e parcheggi pubblici.
- Che lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione sono iniziati in data 27/10/2006 con comunicazione **prot. n. 112027**.
- che i lavori sono stati parzialmente eseguiti e contabilizzati ed è stato rilasciato il collaudo Tecnico amministrativo parziale con verbale acquisito a protocollo in data 24/6/2008 n.44243
- che il consorzio In data **18/05/2016 Prot. n. 34009** ha presentato una domanda di variante al piano particolareggiato relativo al P.N. n. 2.2.
- che il consiglio comunale con delibera numero **49 del 16/04/2012** ha provato la Variante al PP determinando che il rilascio dei permessi di costruire siano condizionati all'approvazione della variante del progetto esecutivo delle OO.UU. e alla stipula di una nuova convenzione integrativa e modificativa
- che il consorzio in data 6/3/2013 ha presentato la variante alle opere di urbanizzazione **pratica edilizia n. 1511 / 2005**
- che il Consorzio in data 12/03/2013 prot. 19847, ha chiesto una **proroga**, la convenzione del 27/2005 scadeva In data 3/05/ 2013 il comune con determina n. 563 del 10/04/2013 dichiara accolta la proroga e il 30/04/2013 con atto notaio Licini repertorio n. 40644 è stata stipulata la convenzione integrativa e modificativa concedendo proroga fino allo 02/05/ 2016. **Ad oggi risulta anch'essa scaduta.** e con essa tutti gli atti conseguenti e successivi, compresi i relativi permessi, licenze e autorizzazioni;
- Con **Delibera n. 68 del 8 agosto 2016** il comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale ha approvato in prima adozione il piano per l'assetto idrogeologico Pai dei bacini di rilievo regionale aggiornamento 2016.
- Con **Determina di Spesa n. 1388 del 28 luglio 2020** : **ACQUISIZIONE A TITOLO GRATUITO DELLE AREE PREORDINATE A STANDARD PUBBLICO E COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO - DITTA LOTIZZANTE: CONSORZIO PER L'URBANIZZAZIONE DEL P.P. SAN LORENZINO** per acquisire a titolo gratuito dalle ditte proprietarie lottizzanti le aree preordinate a **standard pubblico** relative al piano particolareggiato di iniziativa privata dell'area a destinazione produttiva progetto norma 2.5 San Lorenzino 1 2.55. a soddisfazione delle obbligazioni assunte nei confronti del comune di Pesaro con la stipula della convenzione urbanistica integrativa e modificativa rogito notaio Licini del 30/04/2013 repertorio n. 40644. Questa Determina sancisce inequivocabilmente la volontà dell'amministrazione nei confronti di questi terreni:
 - **DA ACQUISIRE A TITOLO GRATUITO**, a soddisfazione delle obbligazioni assunte nei confronti del Comune di Pesaro con la stipula della Convenzione (DECADUTA) come pure l'U.M.I. 2.5.5 (DECADUTO), con la redazione di 2 tabelle in cui sono elencati tutti i Mappali coinvolti nel Comparto e nelle quali vi sono enumerati anche i mappali oggetto di perizia: **LISTA-POLO SPERIMENTALE PER LA REALIZZAZIONE**
FOG. 30 MAPP. 830 -868 -886 -1060 -867 -973 -971
 - **DA COSTITUIRE A TITOLO GRATUITO SERVITÙ PUBBLICHE SU AREE PRIVATE AD USO PUBBLICO** di fognatura con diritto di accesso e passaggio a piedi e carrabile della larghezza uniforme di ml. 4 e di ml. 5 in asse alla condotta e di illuminazione pubblica a favore del Comune di



FINI ARCH. DONATELLA

Via Roma n° 2/B - 61010 Tavullia (PU)

Tel – Fax 0721476281

e-mail studiotec84@virgilio.it

Pesaro sulle aree di seguito descritte a soddisfazione delle obbligazioni assunte nei confronti del Comune di Pesaro con la stipula della Convenzione Urbanistica (DECADUTA): **DITTA- POLI INDUSTRIALE S.R.L. LIQUIDAZIONE**

FOG. 30 MAPP. 888 (solo per passaggio fognatura).

- L'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino centrale ha espresso parere tecnico sulla istanza di mitigazione con pec del **16 novembre 2018** acquisita al protocollo n. 119338 con le modifiche del perimetro del PAI, interessando con livello "R4" il rischio di esondazione sull'area del PN 2.5 con l'indicazione di nuove opere in aggiunta a quelle di urbanizzazione già previste e con possibili introduzione di parametri da rispettare nella progettazione dei futuri fabbricati.
- Inoltre, la Società Autostrade sta realizzando fra le opere compensativa a suo carico una strada di collegamento che attraversa il Lotto nella conformazione geometrica dividendolo totalmente; tale opera rientra già fra quelle autorizzate dal Ministero delle Infrastrutture; il comune di Pesaro ha già recepito tale progetto che ha comportato anche una riduzione della potenzialità edificatoria di tutto il piano attuativo: tale variante al PRG è già inserita nella sezione cartografica del PRG.

5. Destinazione urbanistica in base al Piano di Lottizzazione

I mappali coinvolti nel pignoramento, sono in tutto, **N° 10**, con diverse **destinazioni d'uso del suolo – zonizzazione-** all'interno del piano stesso e precisamente:

- **AREE DA CEDERE AL COMUNE DI PESARO (in Delibera comunale N°1388)**
 - Con destinazione a parcheggio pubblico- P 2 - Mapp. **830**
 - Con destinazione a parcheggio pubblico- P 1 - Mapp. **868 – 886**
 - Con destinazione a verde pubblico - **P3 Vg** - Mapp **867 –973 – 971-1059**
- **AREE su cui COSTITUIRE SERVITU' di PASSAGGIO E FOGNATURA(in Delibera comunale N°1388)**
 - Con destinazione a verde privato - **P 1** - Mapp. **888**
- **AREE STRALCIATE DAL COMPARTO (NON incluse nella Delibera N°1388)**
 - Con destinazione a zona omogenea - D - Mapp. **885** - Questo mappale, rientra in un area stralciata del comparto ed attualmente ricade all'interno di Zona omogenea (D) dove gli interventi ammessi sono di ristrutturazione;
- **CABINA ENEL (in Delibera comunale N°1388)**
 - Con destinazione a zona omogenea – D1 - Mapp. **1060** - Risulta NON ancora ceduta al Comune, ma è stata oggetto di frazionamento, accatastamento ed è perfettamente funzionante a seguito del PdC in Sanatoria del 2014.

Ad oggi siamo nella condizione in cui, tutti i mappali oggetto della presente stima, (ad eccezione dei mapp. 885 e 888) fanno parte delle AREE STANDARD, ossia di tutte quelle aree da cedere all'Amministrazione comunale a titolo gratuito, come da convenzione urbanistica del 2005/2013:

- Art.5 e Art. 5bis (Esecuzione delle opere di urbanizzazione- Termini di cessazione) -
Art.12bis (Estensione soggettiva delle obbligazioni) : "qualora le Ditte procedano l'alienazione delle aree all'interno del piano particolareggiato, le stesse si impegnano a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti, degli oneri assunti nei confronti del comune e non ancora soddisfatti alla data del trasferimento"

6. Stato di manutenzione e occupazione o meno dei beni

Le opere di urbanizzazione non sono state completate.

L'intera area risulta ad oggi, in piccola parte edificata e funzionante e nella maggior parte non edificata, in stato di evidente abbandono, tanto che, la vegetazione è cresciuta rigogliosa anche sopra le opere di urbanizzazione già realizzate, a tal punto che si potrebbe verificare l'eventualità che queste opere debbano subire un intervento manutentivo a lavori di urbanizzazione ultimati, con ulteriore aggravio dei costi.



FINI ARCH. DONATELLA

Via Roma n° 2/B - 61010 Tavullia (PU)

Tel – Fax 0721476281

e-mail studiotec84@virgilio.it

L'area risulta libera da qualunque impedimento fisico a procedere nella costruzione per quanto concerne i settori A1 – C – D, mentre il settore A 2 è parzialmente occupato dal cantiere autostrade e il settore B è già stato oggetto di totale edificazione.

7. Stato di possesso dell'immobile, assetto proprietario

Tutti i beni oggetto di pignoramento, risultano di piena proprietà della ditta : POLO INDUSTRIALE srl con sede legale in Fano (PU) Via XII Settembre, 80, in forza di Atto Pubblico Compravendita del 28/09/2005, Repertorio n. 28704/7759- Notaio Licini Cesare Mario.

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- TRASCRIZIONE DEL 06/04/2016 – Registro Particolare 2063 Registro Generale 3335 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 771 del 09/03/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE DEL 29/08/2016 – Registro Particolare 5997 Registro Generale 9434 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 2338/2016 del 02/08/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

9. Spese di gestione, di urbanizzazione ed eventuali rendite

A carico del **Consorzio** gravano i suddetti pesi:

- completamento delle opere di urbanizzazione per euro 2.118048,79 Salvo ulteriori costi non ancora definiti (PAI)
- spese tecniche per la redazione del nuovo piano particolareggiato direzione lavori e sicurezza eccetera fino a completamento
- spese notarili per la nuova convenzione e atto di cessione ulteriori aree
- spese per la fideiussione da rilasciarsi al Comune a garanzia delle opere
- spese tecniche per la contabilizzazione e collaudo opere di completamento
- spese di manutenzione delle opere di urbanizzazione fino alla consegna del comune
- garanzia per 10 anni delle stesse opere di urbanizzazione

4) ANALISI DI STIMA

I. Criteri utilizzati – Riferimenti normativi

Il TU sulle espropriazioni **DPR 8/06/2001 n. 327** modificato dal **DL n. 302 del 27/12/2002** Conferma l'orientamento giurisprudenziale della divisione tra aree edificabili e aree non edificabili (L. n. 359/1992). ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio che le equipara **alle aree agricole** e dispone Testualmente: *“se un suolo non è edificabile tenuto conto delle sue possibilità legali ed effettive di edificazione il suolo stesso va considerato agricolo e l'indennità di espropriazione va commisurata al valore agricolo medio della coltura effettivamente praticata sul fondo, qualora l'area non sia effettivamente coltivata l'indennità è commisurata al valore agricolo medio del tipo di coltura prevalente nella zona”*.

Con la **Sentenza n. 348 del 24/10/2007** e la conseguente **L. 244 del 24/12/2007** art. 2 com. 89-90 - Finanziaria 2008, le regole sopra descritte sono state cambiate dichiarandole illegittime e anticostituzionali.

Nasce la necessità di individuare un parametro certo per la discriminazione tra aree edificabili e non, che a sua volta richiama un altro problema: quello delle distinzioni tra **vincoli conformati** e **Vincoli espropriativi**, poiché il vincolo conformativo, essendo connaturato al regime legale della proprietà, assume rilevanza ai fini della determinazione dell'indennità, (a differenza del vincolo espropriativo che non può avere alcun incidenza nella misura dell'indennizzo). Hanno carattere conformativo le destinazioni pubbliche realizzabili ad iniziativa privata o promiscua pubblico privato. A questa categoria appartengono tutti i suoli che ricadono in zone destinate dalla programmazione urbanistica ad opere di interesse generale, le quali sebbene non rientrano in quelle di stretta cura della pubblica amministrazione, comprendono impianti e attrezzature idonei a soddisfare bisogni della collettività, ancorché vengano realizzati e gestiti da soggetti privati. In questi casi il



FINI ARCH. DONATELLA

Via Roma n° 2/B - 61010 Tavullia (PU)

Tel – Fax 0721476281

e-mail studiotec84@virgilio.it

criterio di determinazione dell'indennità indicato dall'articolo 36 del TU è il valore venale del bene. Questo dipende dal fatto che le aree ad attrezzature e infrastrutture non costituiscono un semplice accessorio a servizio ed ornamento delle aree destinate all'edilizia residenziale, ma insieme a queste compongono un corpo articolato in modo equilibrato e inscindibile fra spazi urbani della collettività e spazi urbani privati. Per questo le aree a standard devono essere ricomprese nelle "zone omogenee urbane" come aree destinate all'edilizia residenziale, commerciale o produttiva, come parti di esse; in linea con l'indirizzo giurisprudenziale che nega la distinzione tra specifiche destinazioni, ad attrezzature o ad infrastrutture, ai fini del calcolo dell'indennità, poichè le aree destinate ad infrastrutture e attrezzature, partecipano al valore delle aree edificabili private. Con ciò tuttavia non deve intendersi che il valore della componente infrastrutturale si presenta interamente trasferito (rimanendo nullo) sulle aree edificabili private.

II. Criteri utilizzati – Procedimenti di stima

Questa perizia di stima parte dall'analisi di due precedenti perizie C.T.U. depositate agli atti, che sono state redatte seguendo due metodologie di stima completamente differenti:

1. la prima CTU del 29/11/2016 adotta il criterio di valutazione della MCA Market Comparison Approach o confronto di mercato, definendo un valore totale di stima del bene di € 983.631,80 e al mappale n°. 1060 -cabina Enel, attribuisce un valore pari a € 0,00/mq per quanto riguarda le due particelle della cabina Enel "avendo questa carattere comprensoriale e dovrà essere ceduta al comune gratuitamente".
2. La seconda CTU 10/12/2016 adotta il criterio di valutazione del valore di trasformazione di un bene. Giungendo alla conclusione che il valore di mercato delle aree è pari ad € 227.696,33 a partire da una Superficie Fondiaria calcolata sulle aree stesse, mentre il valore di stima per il mapp. 885 è di € 14.310,00. Definendo, poi, un valore totale di stima del bene € 230.000,00.

Questa perizia di stima, condivide il criterio del Valore venale della seconda perizia, attribuito tramite il calcolo del **Valore di trasformazione**, che scaturisce dalla differenza tra il Valore di mercato dell'immobile trasformato al netto dei Costi necessari alla trasformazione, ma, a partire però da una Superficie Territoriale e non da una Superficie Fondiaria.

Bisogna considerare inoltre, un fattore fondamentale che ci discosta da quei valori, ossia il fattore tempo, poichè, dal deposito delle sopra citate perizie, **sono trascorsi quasi 7 anni**, nel corso dei quali, sono sopraggiunti molti cambiamenti, di natura esogena ed endogena, che hanno mutato l'intero scenario sia del settore edile in generale, sia dell'intervento in specifico:

1. Il Mapp. 1060 – Cabina Enel edificata, poichè non è stata ancora ceduta gratuitamente al comune di Pesaro e ad oggi viene utilizzata in piena funzionalità da ENEL S.p.a.; il manufatto edilizio ha un valore di stima da periziare. Il bene è stato accatastato con una superficie di **mt.(8.00 x 3.25)=mq. 26.00** e frazionato con area di pertinenza avente superficie di mt.(9.50 x 4.75)= mq 45.125 con un valore di rendita catastale pari a € 82.00.
Il costo di costruzione, riferito all'epoca censuaria di riferimento, si traduce in circa 350,00 €/mq. oltre al costo del terreno, a cui applicheremo una svalutazione del 30%.
2. La convenzione urbanistica del 2005 è scaduta ART. 4 (validità della convenzione) - 4.1 La validità del PP e della presente convenzione è stabilita in 10 anni a decorrere dalla data di approvazione definitiva del Piano Particolareggiato - 4.2 alla data di scadenza della convenzione in caso di non realizzazione anche parziale da parte delle ditte il comune **diverrà autonomamente proprietario delle superfici destinate a standard**
3. La convenzione urbanistica integrativa del 2013 è scaduta il 02/05/2016 come da art. 4bis 1).
4. E' stata approvata la Determina di Spesa n. 1388 del 28 luglio 2020 dal Comune di Pesaro per l'acquisizione a titolo gratuito delle aree preordinate a standard pubblico e costituzione di servitù di uso pubblico - ditta lottizzante: consorzio per l'urbanizzazione del p.p. San Lorenzino. Nella Delibera viene precisato che tali aree, una volta acquisite, saranno messe a bilancio con un valore economico di € 2,00/mq e che la giunta comunale con delibera n. 48 del



FINI ARCH. DONATELLA

Via Roma n° 2/B - 61010 Tavullia (PU)

Tel – Fax 0721476281

e-mail studiotec84@virgilio.it

31/03/2020 ha approvato la suddetta variazione di bilancio. Questo valore messo a bilancio, non implica che tali aree abbiano un valore di mercato equivalente.

5. Il mercato ha avuto un' inflessione di quasi il 15%, pertanto i valori di stima di mercato da un'analisi comparativa diretta dei prezzi di vendita degli immobili produttivi e commerciali, **sono decisamente più bassi**. Le indagini di mercato per calcolare il valore della stima dell'immobile, sono state fatte sulla base di fonti dirette (agenzie immobiliari, tecnici che operano sul posto, impresari, pochissimi atti di vendita registrati negli ultimi 3 anni) e da fonti indirette (osservatori immobiliari, Borsini). Raccogliendo dati che permettono di creare un sistema sintetico comparativo sulla base dei prezzi correnti e dei prezzi noti, riferiti a beni simili per caratteristiche tipologiche, tecniche, architettoniche. Sulla base di quanto sopra esposto, si può affermare che il **valore di mercato medio lordo produttivo €/mq 660,00** e il **valore di mercato medio lordo Commerciale €/mq 1.220,00**:
prezzi di vendita
degli immobili, coerenti con i prezzi attuali di mercato della stessa tipologia di immobili nella zona di Pesaro.
6. Il costo di costruzione con l'avvento del superbonus 110% ha subito un trend crescente, i prezzi del nuovo BUR delle Marche 2022 hanno avuto un aumento dei prezzi del **15 %**.
7. La serie di rialzi è stata così repentina che a maggio 2023 i tassi sui mutui si sono attestati in media al **4,24%**. Rapporto **Abi** (Associazione bancaria italiana). L'Associazione bancaria ricorda come il tasso medio era pari a 2,05% a maggio 2022, come da quasi un decennio.
8. L' intervento di realizzazione della strada e il correlato esproprio di alcune aree effettuato dalla Società Autostrade, ha determinato anche una riduzione della potenzialità edificatoria di tutto il piano attuativo, le cui superfici sono state modificate: **Superficie territoriale: 161.465,00 mq- Superficie fondiaria: 63.862,00 mq – Superficie utile netta complessiva: 44.895,00 mq-** Numero Piani – 3.
9. Non tutti i terreni, anche se fanno parte delle aree a standard sono da cedere al comune.

Tutto queste variabili, hanno mutato notevolmente i parametri da applicare alla formula di trasformazione, elaborate precedentemente; inoltre, la diversità della loro destinazione d'uso, ha posto la necessità di dividere i terreni pignorati in 2 LOTTI, poiché il mappale 885, stralciato dal comparto, non essendo sottoposto a vincolo, ha un mercato diverso, come ad esempio, la proprietà della restante area di stralcio, eventualmente interessata ad ampliare l'area di pertinenza del proprio edificio. Il tutto specificato meglio nella tabella sottostante.

LOTTI 1 : TERRENI da NON CEDERE al COMUNE	SUP. CATASTALE mq.	VALORE € / mq	VALORE TOTALE
Mappale 885	318,00	45,00	€ 14.310,00



FINI ARCH. DONATELLA

Via Roma n° 2/B - 61010 Tavullia (PU)

Tel – Fax 0721476281

e-mail studiotec84@virgilio.it

LOTTO 2: TERRENI a STANDARD da CEDERE al COMUNE Strade - parcheggi - verde	SUP. CATASTALE Mq.	VALORE € / mq	VALORE TOTALE
Mappale 830	2447,00	9,00	
Mappale 867	40,00	9,00	
Mappale 868	40,00	9,00	
Mappale 886	80,00	9,00	
Mappale 971	345,00	9,00	
Mappale 973	6,00	9,00	
Mappale 1059	1.214,00	9,00	
TOTALE	4.172,00	9,00	€ 37.548,00
Mappale 888 VERDE PRIVATO	953,00	12,00	€ 11.436,00
Mappale 1060 CABINA ENEL	26,00	255,00	€ 6.630,00
TOTALE			€ 55.614,00

CONCLUSIONI

Il valore da determinare è il più probabile valore di mercato, quantunque in realtà un mercato per tali aree non esiste giacché l' apposizione del vincolo, inevitabilmente finisce per annullarne la domanda, e l'eventualità che le aree in questione siano oggetto di scambio è configurabile quasi esclusivamente con il trasferimento di esse collegato alla procedura di cessione.

L'approccio consiste nel ritenere che un acquirente razionale non sia disposto a pagare per l'acquisto di un bene con costo superiore al valore attuale dei flussi di reddito ordinari attivi che il bene Sarà in grado di produrre in futuro.

LOTTO 1 - il valore globale degli immobili oggetto di perizia di stima, sia equivalente a: € 14.310,00 che per arrotondamento possiamo quantificare in **€ 14.000,00** (quattordicimila/00).

- LOTTO 2 - il valore globale degli immobili oggetto di perizia di stima, sia equivalente a: **€ 55.614,00** che per arrotondamento possiamo quantificare in **€ 55.000,00** (cinquantacinquemila/00)

Quanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

6) ALLEGATI

Che qui si allegano come parte integrante e sostanziale della perizia.

Pesaro, lì 21/09/2023

Il tecnico incaricato
Arch. Donatella Fini

