



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

59/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

PINI LORENZO

CUSTODE:

PAOLA GRAZIOSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Carla Peverieri

CF: PVRCL82H47D488V

con studio in PERGOLA (PU) VIALE DANTE 48

telefono: 07211794008

email: CARLAPEVERIERI@HOTMAIL.COM

PEC: carla.peverieri@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **mista** a PESARO via della Tecnologia (parallela direzione est di via dell'esportazione) sn, frazione GINESTRETO, quartiere periferico / zona industriale, della superficie commerciale di **62.649,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di analisi è situato nel Comune di Pesaro, in periferia, nei pressi di una zona industriale pianeggiante denominata Ginestreto.

È composto da sei particelle catastali per una superficie complessiva di 62.649 mq.

in particolare:

Terreno sito in Pesaro Sezione GINESTRETO, di Are 41 Ca 14, distinto in catasto con foglio 3 particella 173.

Terreno sito in Pesaro Sezione GINESTRETO, di Are 36 Ca 39, distinto in catasto con foglio 3 particella 175.

Terreno sito in Pesaro Sezione GINESTRETO, di Ha 2 Are 53 Ca 91, distinto in catasto con foglio 3 particella 180.

Terreno sito in Pesaro Sezione GINESTRETO, di Ha 1 Are 67 Ca 38, distinto in catasto con foglio 3 particella 181.

Terreno sito in Pesaro Sezione GINESTRETO, di Are 42 Ca 23, distinto in catasto con foglio 3 particella 182.

Terreno sito in Pesaro Sezione GINESTRETO, di Are 85 Ca 44, distinto in catasto con foglio 3 particella 183.

La porzione di terreno (non facente parte del lotto in esame) più a nord/ovest è stata espropriata dal Comune di Pesaro – Servizio Economia e Sviluppo Urbano, Ufficio Espropri, con Decreto di Esproprio n. 3 del 12/06/2023, per la realizzazione della cassa di espansione “Chiusa di Ginestreto” sul fiume Foglia.

Tali interventi risultano necessari anche ai fini della futura lottizzazione e rientrano nel Piano Attuativo P.A. 2.3.3 – area Chiusa di Ginestreto.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 173 (catasto terreni), superficie 4114, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: foglio 3 partt: 205, 180, 172, 184
aderente ad una particella oggetto del lotto in analisi
- foglio 3 particella 175 (catasto terreni), superficie 3639, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Foglio 3 partt: 180,174, 182
aderente ad altre particelle oggetto del lotto in analisi
- foglio 3 particella 180 (catasto terreni), superficie 25391, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: foglio 3, partt: 175, 173, 181, 182



aderente ad altre particelle oggetto del lotto in analisi

- foglio 3 particella 181 (catasto terreni), superficie 16738, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: foglio 3 partt: 180, 183, 188

aderente ad altre particelle oggetto del lotto in analisi

- foglio 3 particella 182 (catasto terreni), superficie 4253, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: foglio 3 partt: 186, 187, 178, 183, 180, 175

aderente ad altre particelle oggetto del lotto in analisi

- foglio 3 particella 183 (catasto terreni), superficie 8344, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: foglio 3 partt: 199, 187, 182, 181

aderente ad altre particelle oggetto del lotto in analisi

Il terreno presenta una forma semi-regolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: piante spontanee ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62.649,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.083.079,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.083.000,00
Data di conclusione della relazione:	26/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

I terreni del lotto in esame, al momento del sopralluogo, risultano accessibili.

Si segnala la presenza di un cantiere di bonifica per la realizzazione della vasca di espansione del Fiume Foglia. i Terreni sono stati messi a disposizione da parte dell'esecutato al comuen di Pesaro per i lavori necessari al cantiere di REALIZZAZIONE DELLA CASSA DI ESPANSIONE DENOMINATA "CHIUSA DI GINESTRETO" SUL FIUME FOGLIA 1° LOTTO - 1° STRALCIO. Risultano pertanto temporaneamente occupati.

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**, iscritta il 26/02/2009 ai nn. 2567/571, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,
contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2.500.000,00.

Importo capitale: 1.250.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella 1 -
Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella 2 - Terreno in Pesaro Sezione
GINESTRETO foglio 3 particella 3 - Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella 4 -
Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella 6 - Terreno in Pesaro Sezione
GINESTRETO foglio 3 particella 33 - Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella
34 - Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella 35 - Terreno in Pesaro Sezione
GINESTRETO foglio 3 particella 116 - Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella
119 - Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella 121 - Terreno in Pesaro Sezione
GINESTRETO foglio 3 particella 153 - Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella
155 - Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella 156.

Notaio Buonanno Luciano da Gabicce Mare, rep. n° 248008/17984

ipoteca **volontaria**, iscritta il 08/07/2009 ai nn. 9018/2216, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,
contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2.600.000,00.

Importo capitale: 1.300.000.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella 1 -
Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella 2 - Terreno in Pesaro Sezione
GINESTRETO foglio 3 particella 3 - Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella 4 -
Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella 6 - Terreno in Pesaro Sezione
GINESTRETO foglio 3 particella 33 - Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella
34 - Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella 35 - Terreno in Pesaro Sezione
GINESTRETO foglio 3 particella 116 - Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella
119 - Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella 121 - Terreno in Pesaro Sezione
GINESTRETO foglio 3 particella 153 - Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella
155 - Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella 156.

Notaio Buonanno Luciano da Gabicce Mare, rep. n° 248462/18220

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritta il 20/06/2025 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà: - Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella 180 - Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella 181 - Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella 182 - Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella 183 - Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella 173 - Terreno in Pesaro Sezione GINESTRETO foglio 3 particella 175

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
Millesimi condominiali:	non pertinente
Ulteriori avvertenze:	
non pertinente	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Unità immobiliare dal 20/04/2015

Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 180, SEMINATIVO, Classe 5, Ha 2 Are 53 Ca 91 Reddito Dominicale di Euro 78,68 Reddito Agrario di Euro 72,12

I

1 *** OSCURATO ***

- Proprieta' 1000/1000

D

Pratica n. PS0031607 in atti dal 20/04/2015

presentato il 20/04/2015 (n. 31607.1/2015)

S

1 *** OSCURATO ***

00666440417* (1) Proprieta' 1000/1000

D

9/1989 Pubblico ufficiale D'OVIDIO Sede

PESARO (PU) Repertorio n. 31735 - UR Sede PESARO (PU) Registrazione Volume 1 n. 969 registrato in data 29/09/1989 - Voltura n. 4761.1/1989 in atti dal 02/04/1990

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:177 ; Foglio:3 Particella:179 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:181 ; Foglio:3 Particella:182 ; Foglio:3 Particella:183 ;

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/04/2015.

Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 177, SEMINATIVO, Classe 5, Ha 4 Are 21 Ca 29 Reddito Dominicale di Euro 130,55 Reddito Agrario di Euro 119,67

S

1 *** OSCURATO ***

- Proprieta' 1000/1000 fino al 20/04/2015

D

5 Pratica n. PS0026458 in atti dal 01/04/2015

presentato il 01/04/2015 (n. 26458.1/2015)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:2 ; Foglio:3 Particella:3 ; Foglio:3 Particella:6 ; Foglio:3 Particella:119 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:



Foglio:3 Particella:172 ; Foglio:3 Particella:173 ; Foglio:3 Particella:174 ; Foglio:3 Particella:175 ;
 Foglio:3 Particella:176 ; Foglio:3 Particella:178 ; Foglio:3 Particella:179 ;
 Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/04/2001

Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 3, SEMINATIVO, Classe 5, Ha 4 Are 21 Ca 52 Reddito Dominicale di Euro 130,62 Reddito Agrario di Euro 119,73

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/11/1989 Pratica n. 66393 in atti dal 28/04/2001 (n. 2140.2/1989)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:89 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/09/1993

Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 3, SEMINATIVO, Classe 5, Ha 6 Are 02 Ca 76 Reddito Dominicale di L. 361.656 Reddito Agrario di L. 331.518

Dati derivanti da: REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 13/09/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 6.2/1990)

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/07/1979

Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 3, SEMIN ARBOR, Classe 4, Ha 6 Are 02 Ca 76 Reddito Dominicale di L. 331.518 Reddito Agrario di L. 331.518

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/07/1979 in atti dal 31/08/1979 (n.11679)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:53 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 3, SEMIN ARBOR, Classe 4, Ha 6 Are 08 Ca 16 Reddito Dominicale di L. 334.488 Reddito Agrario di L. 334.488

Situazione degli intestati dal 11/09/1989

1 *** OSCURATO *** - Proprieta' 1000/1000 fino al 01/04/2015
 D 9/1989 Pubblico ufficiale D'OVIDIO Sede
 PESARO (PU) Repertorio n. 31735 - UR Sede PESARO (PU) Registrazione Volume 1 n. 969
 registrato in data 29/09/1989 - Voltura n. 4761.1/1989 in atti dal 02/04/1990
 S i dall'impianto meccanografico
 1 *** OSCURATO *** ; Di Serafino (3) Comproprietario fino al 11/09/1989
 2 *** OSCURATO *** Serafino (3) Comproprietario fino al 11/09/1989
 3 *** OSCURATO *** ; Di Serafino (3) Comproprietario fino al 11/09/1989
 D pianto meccanografico del 09/12/1971

Unità immobiliare dal 20/04/2015

Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 181, SEMINATIVO, Classe 5, Ha 1 Are 67 Ca 38 Reddito Dominicale di Euro 51,87 Reddito Agrario di Euro 47,54

I

1 *** OSCURATO *** (1) Proprieta' 1000/1000
 D Pratica n. PS0031607 in atti dal 20/04/2015
 presentato il 20/04/2015 (n. 31607.1/2015)

S

1 *** OSCURATO *** 00666440417* (1) Proprieta' 1000/1000
 D 9/1989 Pubblico ufficiale D'OVIDIO Sede
 PESARO (PU) Repertorio n. 31735 - UR Sede PESARO (PU) Registrazione Volume 1 n. 969
 registrato in data 29/09/1989 - Voltura n. 4761.1/1989 in atti dal 02/04/1990

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:177 ; Foglio:3 Particella:179 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:



Foglio:3 Particella:180 ; Foglio:3 Particella:182 ; Foglio:3 Particella:183

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/04/2015

Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 177, SEMINATIVO, Classe 5, Ha 4 Are 21 Ca 29 Reddito Dominicale di Euro 130,55 Reddito Agrario di Euro 119,67

S

1 *** **OSCURATO** ***

- Proprieta' 1000/1000 fino al 20/04/2015

D

5 Pratica n. PS0026458 in atti dal 01/04/2015

presentato il 01/04/2015 (n. 26458.1/2015)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:2 ; Foglio:3 Particella:3 ; Foglio:3 Particella:6 ; Foglio:3 Particella:119 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:172 ; Foglio:3 Particella:173 ; Foglio:3 Particella:174 ; Foglio:3 Particella:175 ;

Foglio:3 Particella:176 ; Foglio:3 Particella:178 ; Foglio:3 Particella:179 ;

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/04/2001

Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 3, SEMINATIVO, Classe 5, Ha 4 Are 21 Ca 52 Reddito Dominicale di Euro 130,62 Reddito Agrario di Euro 119,73

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/11/1989 Pratica n. 66393 in atti dal 28/04/2001 (n. 2140.2/1989)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:89 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/09/1993

Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 3, SEMINATIVO, Classe 5, Ha 6 Are 02 Ca 76 Reddito Dominicale di L. 361.656 Reddito Agrario di L. 331.518

Dati derivanti da: REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 13/09/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 6.2/1990)

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/07/1979

Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 3, SEMIN ARBOR, Classe 4, Ha 6 Are 02 Ca 76 Reddito Dominicale di L. 331.518 Reddito Agrario di L. 331.518

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/07/1979 in atti dal 31/08/1979 (n.11679)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:53 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 3, SEMIN ARBOR, Classe 4, Ha 6 Are 08 Ca 16 Reddito Dominicale di L. 334.488 Reddito Agrario di L. 334.488

S

1 *** **OSCURATO** ***

- Proprieta' 1000/1000 fino al 01/04/2015

D

9/1989 Pubblico ufficiale D'OVIDIO Sede

PESARO (PU) Repertorio n. 31735 - UR Sede PESARO (PU) Registrazione Volume 1 n. 969 registrato in data 29/09/1989 - Voltura n. 4761.1/1989 in atti dal 02/04/1990

S i dall'impianto meccanografico

1 *** OSCURATO *** ; Di Serafino (3) Comproprietario fino al 11/09/1989

2 *** OSCURATO *** Serafino (3) Comproprietario fino al 11/09/1989

3 *** OSCURATO *** ; Di Serafino (3) Comproprietario fino al 11/09/1989

D

pianto meccanografico del 09/12/1971

Unità immobiliare dal 20/04/2015

Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 182, SEMINATIVO, Classe 5 Are 42 Ca 23 Reddito Dominicale di Euro 13,09 Reddito Agrario di Euro 12,00

I

1 *** **OSCURATO** ***

- Proprieta' 1000/1000



Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/04/2015 Pratica n. PS0031607 in atti dal 20/04/2015 presentato il 20/04/2015 (n. 31607.1/2015)

S
 1 *** **OSCURATO** *** 00666440417* (1) Proprieta' 1000/1000
 D 9/1989 Pubblico ufficiale D'OIDIO Sede
 PESARO (PU) Repertorio n. 31735 - UR Sede PESARO (PU) Registrazione Volume 1 n. 969
 registrato in data 29/09/1989 - Voltura n. 4761.1/1989 in atti dal 02/04/1990
 Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
 Foglio:3 Particella:177 ; Foglio:3 Particella:179 ;
 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
 Foglio:3 Particella:180 ; Foglio:3 Particella:181 ; Foglio:3 Particella:183 ;
 Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/04/2015
 Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto
 Terreni Foglio 3 Particella 179, SEMINATIVO, Classe 5 Ha 1 Are 27 Ca 67 Reddito Dominicale di
 Euro 39,56 Reddito Agrario di Euro 36,26

S
 1 *** **OSCURATO** *** - Proprieta' 1000/1000 fino al 20/04/2015
 D 5 Pratica n. PS0026458 in atti dal 01/04/2015
 presentato il 01/04/2015 (n. 26458.1/2015)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
 Foglio:3 Particella:2 ; Foglio:3 Particella:3 ; Foglio:3 Particella:6 ; Foglio:3 Particella:119 ;
 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
 Foglio:3 Particella:172 ; Foglio:3 Particella:173 ; Foglio:3 Particella:174 ; Foglio:3 Particella:175 ;
 Foglio:3 Particella:176 ; Foglio:3 Particella:177 ; Foglio:3 Particella:178 ;
 Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/09/1993
 Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto
 Terreni Foglio 3 Particella 6, SEMINATIVO, Classe 5 Ha 1 Are 52 Ca 25 Reddito Dominicale di
 Euro 47,18 Reddito Agrario di Euro 43,25
 Dati derivanti da: REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 13/09/1993 COME DA
 MODELLO 26 (n. 7.2/1990)
 Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico
 Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto
 Terreni Foglio 3 Particella 6, SEMIN ARBOR, Classe 4 Ha 1 Are 52 Ca 25 Reddito Dominicale di L.
 83.738 Reddito Agrario di L. 83.738

S
 1 *** **OSCURATO** *** -Proprieta' 1000/1000 fino al 01/04/2015
 D 9/1989 Pubblico ufficiale D'OIDIO Sede
 PESARO (PU) Repertorio n. 31735 - UR Sede PESARO (PU) Registrazione Volume 1 n. 969
 registrato in data 29/09/1989 - Voltura n. 4761.1/1989 in atti dal 02/04/1990
 S estati dal 27/01/1977

1 *** **OSCURATO** *** a PESARO (PU) il 18/04/1937 - Proprieta' 1/3 fino al 11/09/1989
 2 *** **OSCURATO** *** *** **OSCURATO** nata a PESARO (PU) il 13/04/1935 - Proprieta' 1/3 fino al 11/09/1989
 3 *** **OSCURATO** *** a PESARO (PU) il 09/11/1930 - Proprieta' 1/3 fino al 11/09/1989
 D i da: TESTAMENTO OLOGRAFO del 27/01/1977 Pubblico ufficiale FERRI G Sede
 PERGOLA (PU) Repertorio n. 8230 - UR Sede FANO (PU) Registrazione Volume 146 n. 1746
 registrato in data 19/07/1977 - Voltura n. 4379 in atti dal 31/08/1979

S gli intestati dall'impianto meccanografico
 1 *** **OSCURATO** *** Serafino ; Fu Luigi (99) Da verificare fino al 27/01/1977
 D i da: Impianto meccanografico del 09/12/1971.

Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto
 Terreni Foglio 3 Particella 183, SEMINATIVO, Classe 5 Are 85 Ca 44 Reddito Dominicale di Euro
 26,48 Reddito Agrario di Euro 24,27

I
 1 *** **OSCURATO** *** -Proprieta' 1000/1000
 D Pratica n. PS0031607 in atti dal 20/04/2015



presentato il 20/04/2015 (n. 31607.1/2015)

S

1 *** **OSCURATO** *** 00666440417* (1) Proprieta' 1000/1000

D 9/1989 Pubblico ufficiale D'OVIDIO Sede PESARO (PU) Repertorio n. 31735 - UR Sede PESARO (PU) Registrazione Volume 1 n. 969 registrato in data 29/09/1989 - Voltura n. 4761.1/1989 in atti dal 02/04/1990

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:177 ; Foglio:3 Particella:179 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:180 ; Foglio:3 Particella:181 ; Foglio:3 Particella:182 ;

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/04/2015

Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 179, SEMINATIVO, Classe 5 Ha 1 Are 27 Ca 67 Reddito Dominicale di Euro 39,56 Reddito Agrario di Euro 36,26

S

1 *** **OSCURATO** *** - Proprieta' 1000/1000 fino al 20/04/2015

D 5 Pratica n. PS0026458 in atti dal 01/04/2015

presentato il 01/04/2015 (n. 26458.1/2015)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:2 ; Foglio:3 Particella:3 ; Foglio:3 Particella:6 ; Foglio:3 Particella:119 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:172 ; Foglio:3 Particella:173 ; Foglio:3 Particella:174 ; Foglio:3 Particella:175 ;

Foglio:3 Particella:176 ; Foglio:3 Particella:177 ; Foglio:3 Particella:178 ;

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/09/1993

Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 6, SEMINATIVO, Classe 5 Ha 1 Are 52 Ca 25 Reddito Dominicale di Euro 47,18 Reddito Agrario di Euro 43,25

Dati derivanti da: REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 13/09/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 7.2/1990)

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 6, SEMIN ARBOR, Classe 4 Ha 1 Are 52 Ca 25 Reddito Dominicale di L. 83.738 Reddito Agrario di L. 83.738

S

1 *** **OSCURATO** *** -Proprieta' 1000/1000 fino al 01/04/2015

D 9/1989 Pubblico ufficiale D'OVIDIO Sede PESARO (PU) Repertorio n. 31735 - UR Sede PESARO (PU) Registrazione Volume 1 n. 969 registrato in data 29/09/1989 - Voltura n. 4761.1/1989 in atti dal 02/04/1990

S estati dal 27/01/1977

1 *** **OSCURATO** *** a PESARO (PU) il 18/04/1937 - Proprieta' 1/3 fino al 11/09/1989

2 *** **OSCURATO** *** nata a PESARO (PU) il 13/04/1935 - Proprieta' 1/3 fino al 11/09/1989

3 *** **OSCURATO** *** a PESARO (PU) il 09/11/1930 - Proprieta' 1/3 fino al 11/09/1989

D i da: TESTAMENTO OLOGRAFO del 27/01/1977 Pubblico ufficiale FERRI G Sede PERGOLA (PU) Repertorio n. 8230 - UR Sede FANO (PU) Registrazione Volume 146 n. 1746 registrato in data 19/07/1977 - Voltura n. 4379 in atti dal 31/08/1979

S gli intestati dall'impianto meccanografico

1 *** **OSCURATO** *** Serafino ; Fu Luigi (99) Da verificare fino al 27/01/1977

D i da: Impianto meccanografico del 09/12/1971

Unità immobiliare dal 01/04/2015

Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 173, SEMINATIVO, Classe 5 Are 41 Ca 14 Reddito Dominicale di Euro 12,75 Reddito Agrario di Euro 11,69

I

1 *** **OSCURATO** *** - Proprieta' 1000/1000

D Pratica n. PS0026458 in atti dal 01/04/2015



presentato il 01/04/2015 (n. 26458.1/2015)

S

1 *** **OSCURATO** ***

00666440417* (1) Proprieta' 1000/1000

D

9/1989 Pubblico ufficiale D'OVIDIO Sede

PESARO (PU) Repertorio n. 31735 - UR Sede PESARO (PU) Registrazione Volume 1 n. 969 registrato in data 29/09/1989 - Voltura n. 4761.1/1989 in atti dal 02/04/1990

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:2 ; Foglio:3 Particella:3 ; Foglio:3 Particella:6 ; Foglio:3 Particella:119 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:172 ; Foglio:3 Particella:174 ; Foglio:3 Particella:175 ; Foglio:3 Particella:176 ;

Foglio:3 Particella:177 ; Foglio:3 Particella:178 ; Foglio:3 Particella:179 ;

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/04/2001

Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 119, SEMINATIVO, Classe 5 Are 44 Ca 28 Reddito Dominicale di Euro 13,72 Reddito Agrario di Euro 12,58

S

1 *** **OSCURATO** ***

- Proprieta' 1000/1000 fino al 01/04/2015

D

3 Pratica n. 66397 in atti dal 28/04/2001 (n.

2229.1/1993)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:89 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:118 ;

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/04/2001

Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 89, SEMINATIVO, Classe 5, Ha 1 Are 81 Ca 24 Reddito Dominicale di L. 108.744 Reddito Agrario di L. 99.682

S

1 *** **OSCURATO** ***

-Da verificare fino al 07/10/1993

D

9 Pratica n. 66393 in atti dal 28/04/2001 (n.

2140.2/1989)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:3 ;

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/09/1993

Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 3, SEMINATIVO, Classe 5, Ha 6 Are 02 Ca 76 Reddito Dominicale di L. 361.656 Reddito Agrario di L. 331.518

Dati derivanti da: REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 13/09/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 6.2/1990)

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/07/1979

Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 3, SEMIN ARBOR, Classe 4, Ha 6 Are 02 Ca 76 Reddito Dominicale di L. 331.518 Reddito Agrario di L. 331.518

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/07/1979 in atti dal 31/08/1979 (n.11679)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:53 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 3, SEMIN ARBOR, Classe 4, Ha 6 Are 08 Ca 16 Reddito Dominicale di L. 334.488 Reddito Agrario di L. 334.488

S

1 *** **OSCURATO** ***

- Proprieta' 1000/1000 fino al 01/04/2015

D

9/1989 Pubblico ufficiale D'OVIDIO Sede

PESARO (PU) Repertorio n. 31735 - UR Sede PESARO (PU) Registrazione Volume 1 n. 969 registrato in data 29/09/1989 - Voltura n. 4761.1/1989 in atti dal 02/04/1990



S i dall'impianto meccanografico
 1 *** OSCURATO *** ; Di Serafino (3) Comproprietario fino al 11/09/1989
 2 *** OSCURATO *** Serafino (3) Comproprietario fino al 11/09/1989
 3 *** OSCURATO *** ; Di Serafino (3) Comproprietario fino al 11/09/1989
 D impianto meccanografico del 09/12/1971

Unità immobiliare dal 11/12/2024

Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 175, INCOLT PROD, Classe 1, Are 36 Ca 39 Reddito Dominicale di Euro 0,38 Reddito Agrario di Euro 0,19

I
 1 *** OSCURATO *** - Proprieta' 1000/1000
 D 01/08/2024 Pratica n. PS0098192 in atti dal 11/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 98192.1/2024)
 Situazione dell'unità immobiliare dal 01/04/2015
 Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 175, SEMINATIVO, Classe 5, Are 36 Ca 39 Reddito Dominicale di Euro 11,28 Reddito Agrario di Euro 10,34
 Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 01/04/2015 Pratica n. PS0026458 in atti dal 01/04/2015 presentato il 01/04/2015 (n. 26458.1/2015)

S
 1 *** OSCURATO *** - Proprieta' 1000/1000
 D 9/1989 Pubblico ufficiale D'OVIDIO Sede PESARO (PU) Repertorio n. 31735 - UR Sede PESARO (PU) Registrazione Volume 1 n. 969 registrato in data 29/09/1989 - Voltura n. 4761.1/1989 in atti dal 02/04/1990
 Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
 Foglio:3 Particella:2 ; Foglio:3 Particella:3 ; Foglio:3 Particella:6 ; Foglio:3 Particella:119 ;
 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
 Foglio:3 Particella:172 ; Foglio:3 Particella:173 ; Foglio:3 Particella:174 ; Foglio:3 Particella:176 ;
 Foglio:3 Particella:177 ; Foglio:3 Particella:178 ; Foglio:3 Particella:179 ;
 Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/04/2001
 Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 2, SEMINATIVO, Classe 5, Ha 1 Are 61 Ca 80 Reddito Dominicale di Euro 50,14 Reddito Agrario di Euro 45,96
 Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/11/1989 Pratica n. 66393 in atti dal 28/04/2001 (n. 2140.1/1989)
 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
 Foglio:3 Particella:88 ;
 Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico
 Comune di PESARO (Codice:G479C) Sezione GINESTRETO (Provincia di PESARO) Catasto Terreni Foglio 3 Particella 2, SEMINATIVO, Classe 5, Ha 1 Are 74 Ca 10 Reddito Dominicale di L. 104.460 Reddito Agrario di L. 95.755

S
 1 *** OSCURATO *** -Proprieta' 1000/1000 fino al 01/04/2015
 D 9/1989 Pubblico ufficiale D'OVIDIO Sede PESARO (PU) Repertorio n. 31735 - UR Sede PESARO (PU) Registrazione Volume 1 n. 969 registrato in data 29/09/1989 - Voltura n. 4761.1/1989 in atti d
 Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico 1 *** OSCURATO *** ; Di Serafino (3)
 C rio fino al 11/09/1989
 2 *** OSCURATO *** Serafino (3) Comproprietario fino al 11/09/1989
 3 *** OSCURATO *** ; Di Serafino (3) Comproprietario fino al 11/09/1989
 D nto meccanografico del 09/12/1971 STORIA DEL DOMINIO
 Il terreno in Pesaro id catasto al foglio 3 particelle 1 - 2 - 3 - 4 - 6 - 33 - 34 - 35 - 53 è pervenuto alla società *** OSCURATO *** S.R.L. con sede in Pesaro - codice fiscale 00666440417, per la quota dell'intero in pie à, giusta atto di compravendita del 11.09.1989 in not D'ovidio di Pesaro rep. n. 31735, trascritto il 11.10.1989 ai nn. 8463/5311, da potere di *** OSCURATO ***



*** OSCURATO *** nata a Pesaro il 13 aprile 1935 codice fiscale SRFGCR35D53
 esaro il 9 novembre 1930 codice fiscale SRFLGU30S09G479P e
 nata a Pesaro il 18 aprile 1937 codice fiscale SRFNLD37D58G479U.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il lotto fa parte di un area detta chiusa di Ginestreto. L'area è oggetto di variante al PRG (si allegano le Norme Tecniche di Attuazione) ed è suddivisa in comparti attuativi A1, A2 e B.

Sono già state stabilite le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici, le quantità edificatorie e gli standard urbanistici (strade, parcheggi, verde pubblico e privato) per ciascun comparto e le opere di urbanizzazione da realizzare (tra cui bacino di espansione del Fiume Foglia, collettori fognari e infrastrutture) e le relative prescrizioni. Si rimanda al piano attuativo e alle relative norme tecniche ed attuazione per comprendere i vincoli (idrogeologici, paesaggistici, infrastrutturali), le condizioni per l'attuazione, comprese norme per fasce verdi, altezze, distanze, parcheggi, tipologie edilizie e manutenzione aree verdi.

Infine definisce i documenti allegati (elaborati grafici, relazioni tecniche, schemi di convenzione) con valore prescrittivo per la progettazione esecutiva e la convenzione urbanistica.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano particolareggiato vigente, in forza di delibera 03.06.2020 DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N.33,. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Piano Particolareggiato, relativo al P.N. 2.3 – Chiusa di Ginestreto – UMI 2.3.3, che definisce i mappali di cui in premessa come segue: Comparto A1: - Aree per viabilità pubblica: parte di parte del mappale 181. - Aree per marciapiedi (Pz), con un progetto di suolo ad area pavimentata alberata: parte di parte del mappale 181. - Aree per piste ciclabili (Pz), con un progetto di suolo ad area pavimentata: parte di parte del mappale 181. - Aree per verde di arredo (Pz e Pp), con un progetto di suolo ad area pavimentata alberata: parte di parte del mappale 181. Comparto A2: - Aree private destinate alle edificazioni (lotti): parte del mappale 183 e parte di parte del mappale 181. - Aree per parcheggi pubblici (Pp), con un progetto di suolo ad area pavimentata alberata: parte del mappale 183 e parte di parte del mappale 181. - Aree per viabilità pubblica: parte del mappale 183 e parte di parte del mappale 181. - Aree per marciapiedi (Pz), con un progetto di suolo ad area pavimentata alberata: parte del mappale 183 e parte di parte del mappale 181. - Aree per piste ciclabili (Pz), con un progetto di suolo ad area pavimentata: parte del mappale 183 e parte di parte del mappale 181. - Aree per verde pubblico (Vg), con un progetto di suolo a prato: mappali 173, 175, 180, 182. - Aree per verde di arredo (Pz e Pp), con un progetto di suolo ad area pavimentata alberata: parte del mappale 183 e parte di parte del mappale 181. - Area per invarianza idraulica (Vg), con un progetto di suolo a prato: parte del mappale 183. - Area per cabina Enel: parte del mappale 183. Parte dei mappali 175, 182 ricade in un'area paesaggistico ambientale, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera C), di cui al D.Lgs. n. 42/2004.

I mappali 175, 182, 183 e parte dei mappali 173, 180, 181 ricadono all'interno del Piano stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico – P.A.I., approvato con DPCM del 14.03.2022: aree a rischio esondazione, con

pericolosità R2, di cui all'art. 3.1.1.3 delle NTA del PRG. I mappali ricadono in un'area con vulnerabilità idrogeologica alta; parte dei mappali 175, 180, 181, 183 è interessata dalla presenza di elettrodotto su tralicci o pali, di cui al Titolo 3.1 delle NTA del PRG.

Per quanto riguarda gli aspetti sismici si applicano anche le disposizioni di cui all'art. 3.1.1.3 delle



NTA del PRG, così come modificato dalla variante approvata in via definitiva con delibera di C.C. n. 126 del 21.12.2020.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PESARO VIA DELLA TECNOLOGIA (PARALLELA DIREZIONE EST DI VIA DELL'ESPORTAZIONE) SN, FRAZIONE GINESTRETO, QUARTIERE PERIFERICO / ZONA INDUSTRIALE

MISTA

DI CUI AL PUNTO A

mista a PESARO via della Tecnologia (parallela direzione est di via dell'esportazione) sn, frazione GINESTRETO, quartiere periferico / zona industriale, della superficie commerciale di **62.649,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di analisi è situato nel Comune di Pesaro, in periferia, nei pressi di una zona industriale pianeggiante denominata Ginestreto.

È composto da sei particelle catastali per una superficie complessiva di 62.649 mq.

in particolare:

Terreno sito in Pesaro Sezione GINESTRETO, di Are 41 Ca 14, distinto in catasto con foglio 3 particella 173.

Terreno sito in Pesaro Sezione GINESTRETO, di Are 36 Ca 39, distinto in catasto con foglio 3 particella 175.

Terreno sito in Pesaro Sezione GINESTRETO, di Ha 2 Are 53 Ca 91, distinto in catasto con foglio 3 particella 180.

Terreno sito in Pesaro Sezione GINESTRETO, di Ha 1 Are 67 Ca 38, distinto in catasto con foglio 3 particella 181.

Terreno sito in Pesaro Sezione GINESTRETO, di Are 42 Ca 23, distinto in catasto con foglio 3 particella 182.

Terreno sito in Pesaro Sezione GINESTRETO, di Are 85 Ca 44, distinto in catasto con foglio 3 particella 183.

La porzione di terreno (non facente parte del lotto in esame) più a nord/ovest è stata espropriata dal Comune di Pesaro – Servizio Economia e Sviluppo Urbano, Ufficio Espropri, con Decreto di Esproprio n. 3 del 12/06/2023, per la realizzazione della cassa di espansione “Chiusa di Ginestreto” sul fiume Foglia.

Tali interventi risultano necessari anche ai fini della futura lottizzazione e rientrano nel Piano Attuativo P.A. 2.3.3 – area Chiusa di Ginestreto.



Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 173 (catasto terreni), superficie 4114, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: foglio 3 partt: 205, 180, 172, 184
 aderente ad una particella oggetto del lotto in analisi
- foglio 3 particella 175 (catasto terreni), superficie 3639, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: Foglio 3 partt: 180,174, 182
 aderente ad altre particelle oggetto del lotto in analisi
- foglio 3 particella 180 (catasto terreni), superficie 25391, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: foglio 3, partt: 175, 173, 181, 182
 aderente ad altre particelle oggetto del lotto in analisi
- foglio 3 particella 181 (catasto terreni), superficie 16738, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: foglio 3 partt: 180, 183, 188
 aderente ad altre particelle oggetto del lotto in analisi
- foglio 3 particella 182 (catasto terreni), superficie 4253, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: foglio 3 partt: 186, 187, 178, 183, 180, 175
 aderente ad altre particelle oggetto del lotto in analisi
- foglio 3 particella 183 (catasto terreni), superficie 8344, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: foglio 3 partt: 199, 187, 182, 181
 aderente ad altre particelle oggetto del lotto in analisi

Il terreno presenta una forma semi-regolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: piante spontanee ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono PESARO). Il traffico nella zona è scorrevole.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6500 m

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto riguarda il lotto in esame questo ricade per gran parte della sua estensione in un comparto edilizio destinato ad attività produttive. In particolare: nel Comparto A1 sono individuate aree per viabilità pubblica, che interessano parte del mappale 181. Sono inoltre presenti aree per marciapiedi (Pz), con un progetto di suolo ad area pavimentata alberata, sempre su parte di parte del mappale 181. All'interno del medesimo comparto si trovano anche aree per piste ciclabili (Pz), con un progetto di suolo ad area pavimentata, su parte di parte del mappale 181. Infine, il Comparto A1 comprende aree per verde di arredo (Pz e Pp), con un progetto di suolo ad area pavimentata alberata, anch'esse su parte di parte del mappale 181.

Nel Comparto A2 sono presenti aree private destinate alle edificazioni (lotti), che interessano parte del mappale 183 e parte di parte del mappale 181. Sono inoltre previste aree per parcheggi pubblici (Pp), con un progetto di suolo ad area pavimentata alberata, situate in parte del mappale 183 e in parte di parte del mappale 181. Il comparto comprende anche aree per viabilità pubblica, collocate in parte del mappale 183 e in parte di parte del mappale 181, nonché aree per marciapiedi (Pz), con un progetto di suolo ad area pavimentata alberata, sempre in parte del mappale 183 e in parte di parte del mappale 181. Sono inoltre presenti aree per piste ciclabili (Pz), con un progetto di suolo ad area pavimentata, in parte del mappale 183 e in parte di parte del mappale 181.

Le aree per verde pubblico (Vg), con un progetto di suolo a prato, interessano i mappali 173, 175, 180 e 182. Nel comparto si trovano anche aree per verde di arredo (Pz e Pp), con un progetto di suolo ad area pavimentata alberata, localizzate in parte del mappale 183 e in parte di parte del mappale 181. È inoltre prevista un'area per invarianza idraulica (Vg), con un progetto di suolo a prato, in parte del mappale 183, nonché un'area per cabina Enel situata in parte del mappale 183.

Parte dei mappali 175 e 182 ricade in un'area paesaggistico ambientale, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera C), di cui al D.Lgs. n. 42/2004.

In aggiunta, i mappali 175, 182, 183 e parte dei mappali 173, 180, 181 ricadono all'interno del Piano stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico – P.A.I., approvato con DPCM del 14.03.2022, come aree a rischio esondazione, con pericolosità R2, di cui all'art. 3.1.1.3 delle NTA del PRG. I mappali ricadono in un'area con vulnerabilità idrogeologica alta; parte dei mappali 175, 180, 181, 183 è inoltre interessata dalla presenza di elettrodotto su tralicci o pali, di cui al Titolo 3.1 delle NTA del PRG. Per quanto riguarda gli aspetti sismici, si applicano anche le disposizioni di cui all'art. 3.1.1.3 delle NTA del PRG, così come modificato dalla variante approvata in via definitiva con delibera di C.C. n. 126 del 21.12.2020.

L'edificabilità dell'intero lotto è pertanto subordinata agli interventi previsti. Al momento del sopralluogo, l'area era già destinata alle opere per la cassa di espansione e alla relativa bonifica bellica.





immagine aerea con individuazione del lotto complessivo



immagine tridimensionale (da ovest verso est)



veduta verso est



particolare cancello strada di accesso mezzi



vista generale direzione Fiume Foglia



immagine tridimensionale (da est a ovest)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

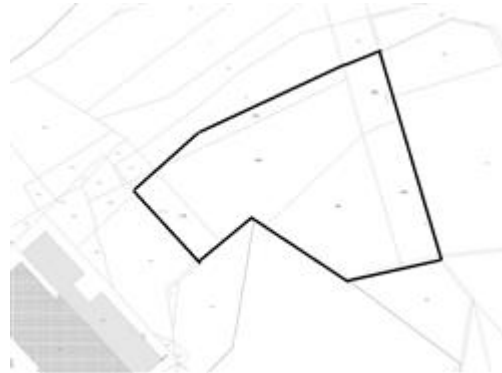
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
valore del lotto	62.649,00	x	100 %	=	62.649,00
Totale:	62.649,00				62.649,00

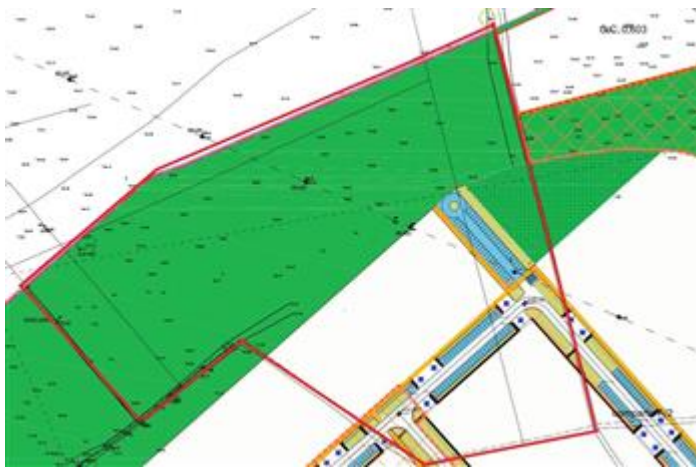




immagine aerea



identificativo catastale



estratto del piano attuativo (col contorno rosso il lotto)

LEGENDA:	
[Red line]	LINEE PIANO ATTUATIVO PULSILI
[Orange square]	COMPARTO A1
[Purple square]	COMPARTO A2
[Green square]	COMPARTO B
[Light blue square]	AREE PRIVATE DESTINATE ALLE EDIFICAZIONI LOTTE
[Blue square]	AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO (PUB)
[Grey square]	AREE PER INFRASTRUTTURE PUBBLICHE
[Yellow square]	AREE PER MERCATO PUBBLICO (PUB)
[Dark green square]	AREE PER PARCHI O GIARDINI (PUB)
[Light green square]	AREE PER VERDE PUBBLICO (PUB)
[Dark green square]	AREE PER VERDE DI ARBUSTI (PUB)
[Green square]	AREE PER MANUTENZIONE STRADALE (PUB)
[S symbol]	SEMPRE
[Blue square]	AREE PER CANTIERI (PUB)
[Blue square]	CONDIZIONATE PER AREE PERMANENTI DI USO PUBBLICO (PUB)
[Blue square]	CONDIZIONATE PER AREE PERMANENTI DI USO PUBBLICO (PUB)

legenda del piano attuativo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/06/2020

Fonte di informazione: Repertorio n.30476 Fascicolo n.13587

Descrizione: Terreno edificabile sito nel Comune di Pesaro (PU), censito al Catasto terreni di Pesaro nel Foglio n.4 - Sezione Ginestreto- particelle n.125-127" di mq. 2.780

Indirizzo: Località Villa Ceccolini

Superfici principali e secondarie: 2780

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 26,98 Euro/mq

Distanza: 200.00 m



Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/10/2020

Fonte di informazione: <https://www.comune.pesaro.pu.it/patrimonioedemanio/aste-e-valorizzazioni-immobili-comunali/terreno-edificabile-chiusa-di-ginestreto/>

Descrizione: Terreno edificabile con sovrastante manufatto zona industriale Chiusa di Ginestreto

Indirizzo: Zona industriale Chiusa di Ginestreto

Superfici principali e secondarie: 9518

Superfici accessorie:

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

Prezzo Base d'Asta: 1.210.688,00 pari a: 127,20 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: DECRETO DI ESPROPRIO N. 3 DEL 12/06/2023

Indirizzo: Comune di Pesaro - Sez. Ginestreto

Superfici principali e secondarie: 93178

Superfici accessorie:

Prezzo: 256.614,00 pari a 2,75 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il terreno comparabile, già compravenduto, è stato aggiudicato in terza asta dopo che le aste precedenti del 14/02/2018 e del 19/09/2019 erano andate deserte.

Si evidenzia inoltre che tale prezzo risale a circa cinque anni fa e quindi non riflette l'attualizzazione dei valori di mercato intervenuta nel periodo successivo.

Il lotto oggetto di stima presenta una potenziale limitata appetibilità, in quanto non interamente edificabile (una porzione di circa 1/4 del lotto della superficie di 15.210 mq è edificabile mentre la maggior parte della superficie restante è destinata a "verde") e risulterà effettivamente indisponibile fino alla completa realizzazione della vasca di espansione del fiume Foglia prevista e alla conclusione dell'iter urbanistico in atto (vedi allegati del piano attuativo e lottizzazioni).

Il Comune di Pesaro, nella Tabella "A" – Valore Medio Ordinario Anno 2022 relativa agli ambiti territoriali con destinazione urbanistica produttiva della zona "Villa Ceccolini", attribuisce un valore pari a € 86,25/m².

Tenuto conto di tutti questi elementi, si ritiene congruo attribuire al lotto in esame un valore unitario intermedio, compreso tra i due valori di riferimento sopra riportati.

Pertanto, il valore di stima del lotto, nel suo complesso, è determinato in € 35,00/m².

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62.649,00 x 35,00 = **2.192.715,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.192.715,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.192.715,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è di tipo comparativo: è stato preso in esame un lotto compravenduto nel 2020 in una zona analoga, con le stesse caratteristiche urbanistiche. Il valore così individuato è stato attualizzato ad oggi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro , conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pesaro, osservatori del mercato immobiliare SITO INTERNET COMUNE DI PESARO, ed inoltre: ufficio tecnico Comune di Pesaro

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	mista	62.649,00	0,00	2.192.715,00	2.192.715,00
				2.192.715,00 €	2.192.715,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 109.635,75
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:	€. 2.083.079,25

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
Arrotondamento del valore finale:	€. 79,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.083.000,00

data 26/09/2025



il tecnico incaricato
Carla Peverieri

