



## **TRIBUNALE DI PESARO**

### **ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Piazzale Carducci 12 – 610121 Pesaro

Tel 0721.697225 – Fax 0721.697349

Sito: [www.tribunalepesaro.it](http://www.tribunalepesaro.it)

### **RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

#### **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 78/2025**

Creditore Procedente: **BCC NPLS 2019 S.R.L.**

*Sede Legale in Via Vittorio Alfieri n. 1 – 31015 CONEGLIANO  
VENETO (TV)*

**DOVALUE S.P.A. MANDATARIA DI BCC NPLS**

*Sede Legale in Viale dell'Agricoltura n. 7 – 37135 VERONA*

Debitore: **XXXXXXXX XXXXXXXX**

*Residente in Via Col D'Orso n. 11 Località Ca Paradisi  
61040 SERRA SANT'ABBONDIO (PU)*



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO**

**RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 78/2025**

**1. PREMESSA**

La presente consulenza tecnica viene effettuata dal sottoscritto dott. Arch. Samuele Melchionda, con studio in Fano viale Romagna 114, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Pesaro Urbino al n. 457, in qualità di CTU, a seguito di nomina da parte del Sig. Giudice Dott. Lorenzo Pini – Giudice dell'Esecuzione – con decreto del 3 Settembre 2025 accettato con verbale depositato in via telematica il 9 Settembre 2025 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

*Il Giudice STABILISCE che il CTU, ai sensi dell'art 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

*Il Giudice FORMULA di seguito il quesito a cui il CTU dovrà rispondere redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.*

*"esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui art. 567 secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice i documenti mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

*a) se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II (Registri Immobiliari) sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure*

*b) se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione del giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*In terzo luogo se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risulta dal certificato.*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

*Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

*1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio*

*dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

*2 bis) a verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art. 1 co. 376 legge n. 178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal caso, segnalandolo al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati;*

*3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

*4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

*5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

*6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

*7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

*15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

*16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip*

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 17/10/2025 con il sopralluogo congiunto con il Custode Avv. Gatticchi Paolo. Siamo arrivati sul posto, in località Coldorso nel Comune di Serra Sant'Abbondio (PU), verso le 10:30 e abbiamo cercato il civico 11 (come indicato nell'atto di Pignoramento) senza trovarlo. Abbiamo telefonato al sig. XXXXXXX XXXXX, proprietario esecutato, che è venuto a prenderci con la sua macchina (Fiat Panda 4x4) per portarci, attraverso strade sterrate, alla località dove risiede che si chiama Ca' Paradisi. Il primo appunto è proprio questo. Il sig. XXXXXXX XXXXX non risiede in località Coldorso (come indicato nell'atto di Pignoramento) ma in località Ca' Paradisi nel Comune di Serra Sant'Abbondio (PU). Località, per altro, indicata anche nelle mappe catastali (cfr all. 2). Cà Paradisi è una frazione formata da 4/5 case sparpagliate che distano tra loro qualche centinaio di metri (cfr all. 8). Ad attenderci c'erano la moglie, la figlia XXXXXX (affittuaria di alcuni terreni), un'altra figlia e il fratello dell'esecutato. Abbiamo visionato le 2 Mappe Catastali (Foglio 11 e Foglio 12) (cfr all. 2) che avevo portato con me, per verificare la corrispondenza tra le particelle indicate nell'atto di pignoramento e quelle di sua proprietà. Dopo attenta analisi con i documenti in possesso dell'esecutato, abbiamo verificato che c'è corrispondenza tra le particelle pignorate e quelle che risultano di sua proprietà. Il sig. XXXXX ha fatto notare che la località scritta nell'atto di pignoramento al punto 2 dei mappali del Foglio 11, non è corretta. Non è località "Poggetto" ma "Coldorso". Questo è il secondo appunto. I mappali del Foglio 11 indicati in località "Poggetto" sono in realtà in località "Coldorso". In località "Poggetto" si trovano solo i mappali del Foglio 12. Con il sig. XXXXXXX XXXXX e il fratello siamo andati in macchina (Panda 4x4) a vedere alcuni terreni pignorati. In particolare i mappali 17, 610 e 612 del Foglio 11 (cfr all. 4). L'Avvocato Gatticchi è rimasto a redigere il Verbale. I terreni che ho potuto visionare sono in collina, non sono delimitati da confini e quindi non distinguibili dalle particelle confinanti non pignorate. I terreni sono affittati come da contratti che il debitore ha consegnato al custode (cfr all. 6 e 7). Il sig. XXXXX ci ha fatto vedere i terreni pignorati in località

"Poggetto" del Foglio 12 della Mappa Catastale, che si trovano lungo la strada Provinciale 42 (cfr all. 5).

### 3. OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA

Costituisce oggetto della presente relazione di stima:

1. Intera proprietà per la quota di 1/1 su Terreno sito in Comune di Serra Sant'Abbondio (PU) località "**Cà Paradisi**" censito al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 11** Mappali 17-45-610-612-615-617-618-620-624-626-629-633-636 della superficie complessiva di HA 7.12.00 [mq 71.200] (cfr all. 3);
2. Intera proprietà per la quota di 1/1 su Terreno sito in Comune di Serra Sant'Abbondio (PU) località "**Coldorso**" (*non "Poggetto"*) censito al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 11** Mappali 101-376-483-488-489-116-117-184-446-564 della superficie complessiva di HA 1.53.69 [mq 15.369] (cfr all. 4);
3. Intera proprietà per la quota di 1/1 su Terreno sito in Comune di Serra Sant'Abbondio (PU) località "**Poggetto**" censito al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 12** Mappali 108-109-110-241-242 della superficie complessiva di HA 1.10.29 [mq 11.029] (cfr all. 5);

Totale superficie Terreni Pignorati HA 9.75.98 [mq 97.598]

### 4. RISPOSTA AI QUESITI

*1) identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Dopo aver ispezionato direttamente i beni pignorati e aver visionato i dati catastali e i registri immobiliari (Servizio Pubblicità Immobiliare), posso riferire quanto segue: i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono Terreni in Comune di Serra Sant'Abbondio (PU), censiti al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 11 e 12 (cfr all. 1) situati in tre frazioni: "**Cà Paradisi**", "**Coldorso**" e "**Poggetto**" per un totale di HA 9.75.98 [mq 97.598].

Si ritiene opportuno la vendita in 3 lotti distinti:

|                                                                    |                         |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| LOTTO 1: Foglio <b>11</b> con mappali nelle frazioni "Cà Paradisi" | HA 7.12.00 [mq 71.200]; |
| LOTTO 2: Foglio <b>11</b> con mappali nelle frazioni "Coldorso"    | HA 1.53.69 [mq 15.369]; |
| LOTTO 2: Foglio <b>12</b> con mappali nella frazione "Poggetto"    | HA 1.10.29 [mq 11.029]; |

*2) una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono Terreni Agricoli, in Comune di Serra Sant'Abbondio (PU), censiti al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 11 e 12 (cfr all. 1) situati in tre frazioni: **"Cà Paradisi", "Coldorso" e "Poggetto"** per un totale di HA 9.75.98 [mq 97.598].

*2 bis) a verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art. 1 co. 376 legge n. 178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal caso, segnalandolo al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati;*

Trattandosi di Terreni Agricoli non rientrano in questa fattispecie.

*3) indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

Trattandosi di Terreni Agricoli non rientrano in questa fattispecie.

*4) accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Trattandosi di Terreni Agricoli non rientrano in questa fattispecie.

*5) allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

1. Intera proprietà per la quota di 1/1 su Terreno sito in Comune di Serra Sant'Abbondio (PU) località **"Cà Paradisi"** censito al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 11** (cfr all. 1)



## Mappali

|     |          |               |    |        |          |              |              |
|-----|----------|---------------|----|--------|----------|--------------|--------------|
| 17  |          | seminativo    | mq | 884    | Classe 4 | € 0,91 R.D.  | € 1,37 R.A.  |
| 45  |          | pasc. cespug. | mq | 14.009 | Classe 2 | € 1,45 R.D.  | € 0,72 R.A.  |
| 610 |          | semin. arbor. | mq | 14.600 | Classe 4 | € 30,16 R.D. | € 33,93 R.A. |
| 612 | Porz. AA | seminativo    | mq | 13.951 | Classe 4 | € 14,41 R.D. | € 21,62 R.A. |
| 612 | Porz. AB | pascolo       | mq | 609    | Classe 2 | € 0,06 R.D.  | € 0,06 R.A.  |
| 615 | Porz. AA | seminativo    | mq | 1.600  | Classe 3 | € 2,89 R.D.  | € 3,31 R.A.  |
| 615 | Porz. AB | incolto prod. | mq | 2.760  |          | € 0,14 R.D.  | € 0,14 R.A.  |
| 617 | Porz. AA | seminativo    | mq | 3.954  | Classe 4 | € 4,08 R.D.  | € 6,13 R.A.  |
| 617 | Porz. AB | pascolo       | mq | 46     | Classe 2 | € 0,01 R.D.  | € 0,01 R.A.  |
| 618 | Porz. AA | seminativo    | mq | 4.437  | Classe 4 | € 4,58 R.D.  | € 6,87 R.A.  |
| 618 | Porz. AB | pascolo arb.  | mq | 34     | Classe 2 | € 0,02 R.D.  | € 0,02 R.A.  |
| 618 | Porz. AC | pascolo       | mq | 189    | Classe 2 | € 0,01 R.D.  | € 0,01 R.A.  |
| 620 | Porz. AA | seminativo    | mq | 266    | Classe 4 | € 0,27 R.D.  | € 0,41 R.A.  |
| 620 | Porz. AB | pascolo arb.  | mq | 94     | Classe 2 | € 0,02 R.D.  | € 0,02 R.A.  |
| 624 |          | incolto prod. | mq | 2.240  |          | € 0,12 R.D.  | € 0,12 R.A.  |
| 626 | Porz. AA | seminativo    | mq | 6.900  | Classe 3 | € 12,47 R.D. | € 14,25 R.A. |
| 626 | Porz. AB | pasc. cespug. | mq | 580    | Classe 1 | € 0,09 R.D.  | € 0,06 R.A.  |
| 629 | Porz. AA | seminativo    | mq | 761    | Classe 4 | € 0,79 R.D.  | € 1,18 R.A.  |
| 629 | Porz. AB | pascolo       | mq | 77     | Classe 2 | € 0,01 R.D.  | € 0,01 R.A.  |
| 629 | Porz. AC | pascolo arb.  | mq | 1.830  | Classe 2 | € 0,38 R.D.  | € 0,47 R.A.  |
| 629 | Porz. AD | prato         | mq | 948    | Classe 3 | € 0,64 R.D.  | € 0,34 R.A.  |
| 633 | Porz. AA | seminativo    | mq | 169    | Classe 3 | € 0,31 R.D.  | € 0,35 R.A.  |
| 633 | Porz. AB | pascolo arb.  | mq | 252    | Classe 2 | € 0,05 R.D.  | € 0,07 R.A.  |
| 636 |          | pascolo arb.  | mq | 10     | Classe 2 | € 0,01 R.D.  | € 0,01 R.A.  |

**Tot Mq 71.200 Reddito Dom. € 73,88 Agrario € 91,48**

2. Intera proprietà per la quota di 1/1 su Terreno sito in Comune di Serra Sant'Abbondio (PU) località "**Coldorso**" censito al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 11** (cfr all. 1)

## Mappali

|     |          |               |    |       |          |             |             |
|-----|----------|---------------|----|-------|----------|-------------|-------------|
| 101 | Porz. AA | seminativo    | mq | 10    | Classe 4 | € 0,01 R.D. | € 0,02 R.A. |
| 101 | Porz. AB | pasc. cespug. | mq | 1.474 | Classe 2 | € 0,15 R.D. | € 0,08 R.A. |
| 116 |          | prato         | mq | 972   | Classe 3 | € 0,65 R.D. | € 0,35 R.A. |
| 117 |          | bosco ceduo   | mq | 1.180 | Classe 3 | € 0,73 R.D. | € 0,12 R.A. |

|     |          |              |    |       |          |             |             |
|-----|----------|--------------|----|-------|----------|-------------|-------------|
| 184 |          | bosco misto  | mq | 2.722 | Classe 1 | € 2,11 R.D. | € 0,28 R.A. |
| 376 |          | bosco misto  | mq | 2.528 | Classe 1 | € 1,96 R.D. | € 0,26 R.A. |
| 446 | Porz. AA | seminativo   | mq | 1.163 | Classe 4 | € 1,20 R.D. | € 1,80 R.A. |
| 446 | Porz. AB | bosco misto  | mq | 606   | Classe 1 | € 0,47 R.D. | € 0,06 R.A. |
| 483 | Porz. AA | pascolo      | mq | 630   | Classe 2 | € 0,07 R.D. | € 0,07 R.A. |
| 483 | Porz. AB | bosco misto  | mq | 970   | Classe 1 | € 0,75 R.D. | € 0,10 R.A. |
| 488 | Porz. AA | seminativo   | mq | 6     | Classe 4 | € 0,01 R.D. | € 0,01 R.A. |
| 488 | Porz. AB | pascolo arb. | mq | 1.354 | Classe 2 | € 0,28 R.D. | € 0,35 R.A. |
| 489 | Porz. AA | seminativo   | mq | 7     | Classe 4 | € 0,01 R.D. | € 0,01 R.A. |
| 489 | Porz. AB | pascolo      | mq | 1.415 | Classe 2 | € 0,29 R.D. | € 0,37 R.A. |
| 489 | Porz. AC | pascolo      | mq | 138   | Classe 2 | € 0,01 R.D. | € 0,01 R.A. |
| 564 |          | pascolo arb. | mq | 194   | Classe 2 | € 0,04 R.D. | € 0,05 R.A. |

**Tot Mq 15.369**

3. Intera proprietà per la quota di 1/1 su Terreno sito in Comune di Serra Sant'Abbondio (PU) località "**Poggetto**" censito al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 12** (cfr all. 1)

Mappali

|     |  |                   |    |       |          |             |             |
|-----|--|-------------------|----|-------|----------|-------------|-------------|
| 108 |  | seminativo        | mq | 1.470 | Classe 2 | € 4,18 R.D. | € 4,18 R.A. |
| 109 |  | seminativo arbor. | mq | 1.770 | Classe 3 | € 4,11 R.D. | € 4,11 R.A. |
| 110 |  | seminativo        | mq | 2.775 | Classe 2 | € 7,88 R.D. | € 7,88 R.A. |
| 241 |  | seminativo arbor. | mq | 1.807 | Classe 2 | € 5,60 R.D. | € 7,00 R.A. |
| 242 |  | seminativo        | mq | 3.207 | Classe 2 | € 9,11 R.D. | € 9,11 R.A. |

**Tot Mq 11.029**

- 6) *identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

Al Catasto Terreni risulta quanto indicato al punto 5 (cfr. all. 1):  
Comune di SERRA SANT'ABBONDIO (Codice: I654) Provincia di Pesaro

**1. Intestazione degli immobili località CA' PARADISI Foglio 11**

| N.                       | DATI ANAGRAFICI                            | CODICE FISCALE                                                                                                                                                                                     | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1                        | XXXXXXX XXXXX nato in BELGIO il XX/XX/XXXX | XXXXXXXXXXXXXXXXX*                                                                                                                                                                                 | (1) Proprietà 1/1     |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> |                                            | RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 06/02/2016 Pubblico ufficiale PARADISI Sede SERRA SANT'ABBONDIO (PU) – CAUSA MORTE XXXXXXXX Voltura n. 1769.1/2016 – Pratica n. PS0022365 in atti dal 15/03/2016 |                       |

**2. Intestazione degli immobili località COLDORSO Foglio 11**

| N.                       | DATI ANAGRAFICI                            | CODICE FISCALE                                                                                                                                                                                           | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1                        | XXXXXXX XXXXX nato in BELGIO il XX/XX/XXXX | XXXXXXXXXXXXXXXXX*                                                                                                                                                                                       | (1) Proprietà 1/1     |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> |                                            | Atto del 08/04/2005 Pubblico ufficiale RIZZI ROBERTO sede CAGLI (PU) Repertorio n. 21789 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3426.1/2005 Repertorio PI di PESARO in atti dal 18/04/2005 |                       |

**3. Intestazione degli immobili località POGGETTO Foglio 12**

| N.                       | DATI ANAGRAFICI                            | CODICE FISCALE                                                                                                                                                                                           | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1                        | XXXXXXX XXXXX nato in BELGIO il XX/XX/XXXX | XXXXXXXXXXXXXXXXX*                                                                                                                                                                                       | (1) Proprietà 1/1     |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> |                                            | Atto del 08/04/2005 Pubblico ufficiale RIZZI ROBERTO sede CAGLI (PU) Repertorio n. 21789 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3426.1/2005 Repertorio PI di PESARO in atti dal 18/04/2005 |                       |

Risulta accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. La località di residenza del Proprietario esecutato XXXXXXX XXXXX è "Ca' Paradisi" e non "Coldorso".

*7) appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

All'atto della notifica del Pignoramento la parte esecutata, XXXXXXX XXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), nato a Charleroi (Belgio) il XX/XX/XXXX e residente a Serra Sant'Abbondio località Cà Paradisi, era proprietaria dell'immobile per la quota di 1/1 del diritto di proprietà:

**1. Intestazione degli immobili località CA' PARADISI Foglio 11 Mappali 17-45-610-612-615-617-618-620-624-626-629-633-636**

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 06/02/2016 Pubblico ufficiale PARADISI Sede SERRA SANT'ABONDIO (PU) – CAUSA MORTE XXXXXXXXXXXXXXXX Voltura n. 1769.1/2016 – Pratica n. PS0022365 in atti dal 15/03/2016.

**2. Intestazione degli immobili località COLDORSO Foglio 11 Mappali 101-116-117-184-376-446-483-488-489-564**

Atto del 08/04/2005 Pubblico ufficiale Notaio RIZZI ROBERTO sede CAGLI (PU) Repertorio n. 21789/3506 – COMPRAVENDITA, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro il 16/04/2005 al n. 3423 di formalità.

**3. Intestazione degli immobili località POGGETTO Foglio 12 Mappali 108-109-110-241-242**

Atto del 08/04/2005 Pubblico ufficiale Notaio RIZZI ROBERTO sede CAGLI (PU) Repertorio n. 21789/3506 – COMPRAVENDITA, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro il 16/04/2005 al n. 3423 di formalità.

Non risultano comproprietari indivisi.

Si ritiene opportuno la vendita in 3 lotti distinti:

LOTTO 1: Foglio **11** con mappali nelle frazioni "Cà Paradisi" HA 7.12.00 [mq 71.200];

LOTTO 2: Foglio **11** con mappali nelle frazioni "Coldorso" HA 1.53.69 [mq 15.369];

LOTTO 3: Foglio **12** con mappali nella frazione "Poggetto" HA 1.10.29 [mq 11.029];

*8) verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Gli immobili oggetto di attestazione risultano essere liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

Sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (Ispezione Ipotecaria):

1. ISCRIZIONE del 15/11/2010 – R.P. 28243 R.G. 7648

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a seguito di atto notarile pubblico Notaio Rizzi Roberto di Cagli (PU) in data 11/11/2010, num. Repertorio 3603 – CAPITALE € 580.000,00, di cui € 290.000,00 per sorte – durata 20 anni, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA SOCIETA'

COOPERATIVA con sede in PERGOLA (PU) viale Martiri della Libertà 45/B, C.F. 00141120410, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro XXXXXXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato in Belgio il XX/XX/XXXX;

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2025 n. 6961

Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 1356 del 19/06/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) C.F. 05033050260, per essa la mandataria DOVALUE S.P.A. con sede in Verona, Viale dell'Agricoltura 7, C.F. 00390840239 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro XXXXXXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato in Belgio il XX/XX/XXXX;

*9) determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI

a) DESCRIZIONE DEI TERRENI PIGNORATI (cfr all. 2-3-4-5-8-9)

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono Terreni in Comune di Serra Sant'Abbondio (PU), censiti al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 11 e 12 (cfr all. 1) situati in tre frazioni: "**Cà Paradisi**", "**Coldorso**" e "**Poggetto**" per un totale di HA 9.75.98 [mq 97.598].

Le tre località sono confinanti e fanno parte di 2 Fogli Catastali distinti, il Foglio 11 e il 12. La zona è prettamente collinare e tutti i terreni presentano pendenze più o meno accentuate. Fanno eccezione i mappali del Foglio 12 località "Poggetto" che presentano un declivio in prossimità del fiume Cesano. I terreni in zona "Cà Paradisi" sono classificati principalmente come "seminativo" e "pascolo", quelli in località "Coldorso" come "seminativo", "pascolo" e "bosco", quelli in località "Poggetto" come "seminativo". Le particelle sono sparpagliate, anche distanti tra loro, non hanno confini definiti e tracciati, si trovano affiancate a particelle che non sono oggetto di pignoramento e che non è facile distinguere. Sono definite solo sulle mappe catastali. Ancora più difficile risulta la distinzione delle particelle boschive. Soprattutto nel Foglio 11 si possono trovare particelle isolate molto distanti fra loro e di dimensioni ridotte (cfr all. 3 e 4). Le particelle del Foglio 12 in località "Poggetto" hanno i confini definiti.

## b) SITUAZIONE URBANISTICA

L'intera zona del Comune di Serra Sant'Abbondio fa parte del Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato con Deliberazione Amministrativa n. 197 del 3.11.1989.

Il Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) è regolato dalla Legge 8 agosto 1985, n. 431 e L.R. 8 giugno 1987, n. 26. (restituita senza rilievi dalla C.C.A.R. con decisione n. 899230 del 15 dicembre 1989).

Il PPAR, in adempimento di quanto disposto dall'articolo 1 bis della legge 8 agosto 1985, n. 431 e dalla L.R. 8 giugno 1987, n. 26, disciplina gli interventi sul territorio con il fine di conservare l'identità storica, garantire la qualità dell'ambiente e il suo uso sociale, assicurando la salvaguardia delle risorse territoriali.

## VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore attuale dei terreni pignorati si procede secondo il criterio della stima sintetico-comparativa in base ai parametri caratteristici dei terreni e sulla base dei prezzi di mercato correnti nella zona, tenendo conto delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si adotta come parametro di misura la superficie del terreno considerata in ettaro (10.000 m<sup>2</sup>) e in m<sup>2</sup> e la sua classificazione principale.

I prezzi dei terreni sono fortemente influenzati dal contesto: siamo in una zona collinare e montana interna dell'Appennino, lontana dalla costa e dai principali centri urbani, ma con un grande pregio naturalistico (è alle porte del Parco Regionale del Monte Cucco).

### **Fattori Determinanti per il Prezzo a Serra Sant'Abbondio**

1. **Posizione Geografica:** Comune montano nell'entroterra. Questo implica:

- **Vantaggi:** Paesaggio incontaminato, tranquillità assoluta, aria pulita, vicinanza a percorsi naturalistici (Parco del Monte Cucco, famoso per speleologia e volo libero).
- **Svantaggi:** Distanza da servizi principali (ospedali, grandi supermercati, università), necessità dell'auto per qualsiasi spostamento. Il mercato è quindi di nicchia, rivolto a chi cerca una vita tranquilla e il contatto con la natura.

2. **Tipologia di Terreno:** La distinzione principale è:

- **Terreni Agricoli/Boschivi:** Sono la tipologia più comune. Il valore dipende dall'accessibilità (strada vicinale), dalla pendenza, dalla presenza di acqua e dalla produttività (uliveto, vigneto, seminativo, bosco ceduo).
- **Terreni Edificabili/a Destinazione Urbanistica:** Estremamente rari e preziosi in piccoli centri come questo. Il valore schizza se il terreno è classificato come "edificabile" dal PRG (Piano Regolatore Generale) del comune.

3. **Vista e Accessibilità:** Un terreno con **vista panoramica** sulla vallata o sulle montagne, ben esposto a sud e servito da una **strada asfaltata carrabile**, vale molto di più di un terreno boschivo in pendenza raggiungibile solo da una strada sterrata.
4. **Servizi Allacciabili:** La presenza nelle vicinanze di allacci per energia elettrica, acqua (acquedotto o fonte sorgiva) e, in misura minore, linea telefonica/fibra, influisce sul prezzo.

Consultando alcune delle più importanti Agenzie Immobiliari della zona è emersa una certa disomogeneità del prezzo di vendita per terreni della stessa tipologia.

Da ricerche effettuate nell'ambito della stessa zona, secondo criteri di ordinarietà e oggettività, consultando le più importanti Agenzie Immobiliari di zona e la pubblicazione dei bollettini semestrali del Borsino del Mercato immobiliare della zona interessata (tra cui anche quello dei VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI PESARO dell'AGENZIA DEL TERRITORIO) sono emerse le seguenti Fasce di Prezzo:

### **Fasce di Prezzo per Terreni Agricoli e Boschivi**

I prezzi possono rientrare nella seguente forbice:

**A) Bosco Ceduo/Terreno Boscato Incolto (pendenza media-alta):**

- **€ 0,80 - € 1,30 / m<sup>2</sup>**
- Tra **€ 8.000 e € 13.000 per ettaro (10.000 m<sup>2</sup>)**.
- Il valore minimo si applica a boschi difficili da raggiungere e gestire.

**B) Terreno Agricolo (seminativo, prato, pascolo) in lieve pendio e accessibile:**

- **€ 0,50 - € 1,20 / m<sup>2</sup>**
- Tra **€ 5.000 e € 12.000 per ettaro**.
- Il prezzo sale se il terreno è pianeggiante o semi-pianeggiante ("piano di montagna").

**C) Terreno con Colture Specializzate (piccolo uliveto, vigneto, frutteto familiare):**

- **€ 2,50 - € 4,00 / m<sup>2</sup>**
- Da **€ 25.000 a € 40.000 per ettaro**, ma spesso si vendono lotti piccoli (2.000-5.000 m<sup>2</sup>).
- Il valore è dato più dalla coltura esistente e dal panorama che dalla produttività agricola intensiva.

Tenendo conto delle Fasce di Prezzo sopra elencate possiamo determinare il valore di mercato:

1. Terreno sito in Comune di Serra Sant'Abbondio (PU) località "**Cà Paradisi**" censito al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 11** Mappali 17-45-610-612-615-617-618-620-624-626-629-633-636, superficie complessiva di HA 7.12.00 [mq 71.200]

Rientra nella categoria *B) Terreno Agricolo (seminativo, prato, pascolo) in lieve pendio e accessibile*, consideriamo un prezzo equo **€ 0,90/m<sup>2</sup>** (€ 9.000 per ettaro)

superficie complessiva mq 71.200 x € 0,90 = **€ 64.080,00;**

2. Terreno sito in Comune di Serra Sant'Abbondio (PU) località "**Coldorso**" censito al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 11** Mappali 101-376-483-488-489-116-117-184-446-564 della superficie complessiva di HA 1.53.69 [mq 15.369];

Rientra nella categoria *A) Bosco Ceduo/Terreno Boscato Incolto (pendenza media-alta)*, consideriamo un prezzo equo **€ 1,00/m<sup>2</sup>** (€ 10.000 per ettaro)

superficie complessiva mq 15.369 x € 1,00 = **€ 15.369,00**;

3. Terreno sito in Comune di Serra Sant'Abbondio (PU) località "**Poggetto**" censito al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 12** Mappali 108-109-110-241-242 della superficie complessiva di HA 1.10.29 [mq 11.029];

Rientra nella categoria *B) Terreno Agricolo (seminativo, prato, pascolo) in lieve pendio e accessibile*, consideriamo un prezzo equo **€ 1,00/m<sup>2</sup>** (€ 10.000 per ettaro)

superficie complessiva mq 11.029 x € 1,00 = **€ 11.029,00**

In sintesi possiamo così stimare il valore di mercato:

1. Intera proprietà su Terreno sito in Comune di Serra Sant'Abbondio (PU) località "**Cà Paradisi**" censito al Catasto Terreni al Foglio 11 *Mappali 17-45-610-612-615-617-618-620-624-626-629-633-636*. Superficie complessiva mq 71.200 x € 0,90 = **€ 64.080,00**;
2. Intera proprietà su Terreno sito in Comune di Serra Sant'Abbondio (PU) località "**Coldorso**" censito al Catasto Terreni al Foglio 11 *Mappali 101-376-483-488-489-116-117-184-446-564* Superficie complessiva mq 15.369 x € 1,00 = **€ 15.369,00**;
3. Intera proprietà su Terreno sito in Comune di Serra Sant'Abbondio (PU) località "**Poggetto**" censito al Catasto Terreni al Foglio 12 *Mappali 108-109-110-241-242* Superficie complessiva mq 11.029 x € 1,00 = **€ 11.029,00**;

€ 64.080,00+ € 15.369,00+ € 11.029,00 = **€ 90.478,00** (euro novantamila/478)

Il valore così determinato si riferisce alla piena proprietà dell'intera superficie oggetto di valutazione peritale.

*10) formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

Si ritiene opportuno la vendita in 3 lotti distinti:

LOTTO 1: Foglio **11** con mappali nelle frazioni "Cà Paradisi" HA 7.12.00 [mq 71.200] (cfr all. 3);  
**€ 64.080,00**

LOTTO 2: Foglio **11** con mappali nelle frazioni "Coldorso" HA 1.53.69 [mq 15.369] (cfr all. 4);  
**€ 15.369,00**

LOTTO 3: Foglio **12** con mappali nella frazione "Poggetto" HA 1.10.29 [mq 11.029] (cfr all. 5);  
**€ 11.029,00**



11) accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Come indicato nel punto 7 i terreni Pignorati oggetto della procedura sono intestati a XXXXXX XXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX), nato a Charleroi (Belgio) il XX/XX/XXXX e residente a Serra Sant'Abbondio località Cà Paradisi, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di proprietà. Non risultano comproprietari indivisi.

Ci sono 2 contratti di locazione in essere (cfr all. 6 e 7).

1) CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO IN DEROGA in data 29/01/2012 (cfr all. 00)

Tra XXXXXX XXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX) proprietario concedente e XXXXXX XXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX) affittuaria.

- Durata del Contratto dal 30/01/2012 al 10/11/2032 (venti anni);
- Canone di Affitto € 500,00 (euro cinquecento) complessive annue;
- Importo complessivo € 10.000,00 (euro diecimila/00);
- Data di Stipula 29/02/2012.

XXXXXXX XXXXX concede in affitto a XXXXX XXXXXX, che accetta, il terreno posto in Comune di Serra Sant'Abbondio contraddistinto al NCT al FOGLIO 11 Mappali:

138-566 (non pignorati);

17-48 (errato, è il 45)-610-612-615-617-618-620-624-629-933(errato, è il 633)-636 (Cà Paradisi);

101-116-117-184-376-445-483-488-9 (errato, non c'è nella visura)-564 (Coldorso);

FOGLIO 12 Mappali 110-242 (Poggetto)

Superficie Catastale di HA 9.56.18 con R.A. 112.86 e R.D. 99.69

2) CONTRATTO DI LOCAZIONE DI TERRENO NON AGRICOLO in data 15/02/2025 (cfr all. 00)

Tra XXXXXX XXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX) parte locatrice e XXXXXX XXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX) parte conduttrice.

- Durata del Contratto dal 01/03/2025 al 28/02/2031 (sei anni);

- Canone di Affitto € 600,00 (euro seicento) annuali con rate mensili di € 50,00 il 10 del mese;
- Importo complessivo € 3.600,00 (euro diecimila/00);
- Data Stipula 15/02/2025;
- Il Contratto è stato registrato il 10/10/2025.

*«La parte locatrice, con il presente contratto, concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, il terreno di sua proprietà sito in Comune di Serra Sant'Abbondio, località Poggetto, con estremi catastali identificati dal FOGLIO 12 e dai seguenti Mappali: n. 108 (mq 1.470) – n. 109 (mq 1.770) – n. 241 (mq 1.807) – n. 242 (parte) (mq 641), come censito al Catasto Terreni del Comune di Serra Sant'Abbondio avente una superficie complessiva di mq 5.688 e di cui la parte locatrice dichiara e garantisce di essere proprietaria e di avere la sua piena disponibilità. Il contratto avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01.03.2025. Il canone viene pattuito nella misura di € 600,00 (seicento/00) annuali. Il canone dovrà essere versato in rate mensili anticipate, ciascuna di € 50,00 (cinquanta/00) dalla parte conduttrice alla parte locatrice entro il giorno 10 di ogni mese, mediante bonifico bancario o comunque per l'intero entro e non oltre il 15 novembre di ogni anno».*

*12) accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Non è oggetto di espropriazione per pubblica utilità;

*13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

*14) depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*

Vedi punto 9

*15) allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

*16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip*

## 5. CONCLUSIONI

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare sono terreni agricoli nel Comune di Serra Sant'Abbondio Provincia di Pesaro-Urbino. La zona è collinare, poco distante dal Parco del Monte Cucco, lontano dai centri abitati con strade sterrate prive di illuminazione. Le località più vicine sono Serra Sant'Abbondio a circa 3,5 Km, Fonte Avellana a circa 7 Km, Frontone 8 Km e Pergola 6 Km. I terreni sono classificati principalmente come "seminativo", "pascolo" e "bosco misto". Si trovano distribuiti in 3 località vicine tra loro "Cà Paradisi", "Coldorso" e "Poggetto". Le prime due località rientrano nel Foglio 11 delle Mappe catastali di detto Comune, mentre il "Poggetto" nel Foglio 12. I terreni non sono recintati, confinano con altri non oggetto di pignoramento, in un tutt'uno indistinto, e non sono raggruppati in un uno spazio delimitato. Alcune particelle sono isolate e distanti dalle altre, soprattutto nel Foglio 11 (località "Ca Paradisi" e "Coldorso"). I terreni non sono in piano ad eccezione di quelli in località "Poggetto" che presentano un declivio in prossimità del fiume Cesano che scorre lì vicino.

L'appetibilità dei terreni è molto scarsa. Potrebbero interessare a proprietari confinanti che si trovano sul posto. Quindi riservato a una nicchia di mercato. Solo i terreni in località "Poggetto" che si trovano lungo la Strada Provinciale 42 godono di un'appetibilità maggiore, perché facilmente accessibili, delimitati da confini, in piano e raggruppati in un'unica area.

Si è ritenuto opportuno suddividere in 3 Lotti omogenei per favorire la vendita.

Nel ringraziare la S. V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

In fede

Fano 08/01/2026

il C.T.U.

Arch. Samuele Melchionda



## **6. ALLEGATI**

- 1) Visura Catastale Terreni Foglio 11 e 12;
- 2) Estratto Mappa Serra Sant'Abbondio Fg. 11 LOTTO 1 e 2;
- 3) Estratto Mappa Serra Sant'Abbondio Fg. 11 LOTTO 1;
- 4) Estratto Mappa Serra Sant'Abbondio Fg. 11 LOTTO 2;
- 5) Estratto Mappa Serra Sant'Abbondio Fg. 12 LOTTO 3;
- 6) Contratto Affitto 1;
- 7) Contratto Affitto 2;
- 8) Foto Aerea Fg. 11 (Località Cà Paradisi Abitazione Esecutato);
- 9) Foto Aerea Fg. 12 Località POGGETTO;