

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

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

Tribunale di Pesaro

Oggetto : Procedimento di espropriazione forzata promossa da
[REDACTED] contro

.....
RGE : **Nr.17/2023 Esec. Imm**

Giudice relatore : Dott.Pini Lorenzo

RELAZIONE Peritale

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

RELAZIONE

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

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

DATI anagrafici proprietario:

dato oscurato

- Individuazione dei beni oggetto del pignoramento e stato catastale

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

- Porzione di terreno situato nel Comune di Pesaro, località

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

- Alla società esecutata gli immobili sono pervenuti:

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

Precedenti proprietari :

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

Destinazione Urbanistica

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

- parte del mapp 163 ricade all'interno della **Zona Omogenea (B)**, dove gli interventi ammessi sono di ristrutturazione (ri)
- parte del mapp 370 ricade all'interno della **zona Omogenea (B)**, dove gli interventi ammessi sono di risanamento conservativo (rc)
- parte del mapp 370 ricade in Zone destinate agli usi agricoli con tutela paesistica **(E5)** del subsistema V2.2 (serbatoi di naturalità a carattere locale: crinale del genica) con l'applicazione dell'art.

2.2.3.5 comma 3 delle NTA del PRG

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

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

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

indice di edificabilità riferito alla Zona BO.2 , di cui alle NTA:

parte di parte del mapp.71, 370

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

- In particolare i tre mappali (n.71,163,370 ,di superficie complessiva 1238 +362+12.968 = **14.568 mq**) ricadono in gran parte (per circa 607+364+11.741 = **12.712 mq**)all'interno di un'area più ampia soggetta a Concessione Convenzionata denominata CC 0.124 e disciplinata dall'art.

2.2.1.14 delle NTA del PRG che recita : " 1. Per CC si intende l'assoggettamento delle aree di trasformazione ad intervento diretto (art. 56 del REC) che per la loro dimensione e localizzazione sono classificabili tra le zone omogenee A,B,e D 2.Gli interventi di CC sono direttamente graficizzati nel piano e prevedono la cessione di parti di aree per la realizzazioe di standards e servizi pubblici 3.Una convenzione tipo redatta ai sensi della legislazione vigente determinerà in modo generale il contenuto delle obbligazioni a carico dei privati relativamente all'attuazione delle opere di urbanizzazione ed alle modalità di attuazione 4. le aree di CC sono da considerare a tutti gli effetti U.M.I (Unità Minime di Intervento) ".

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

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

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

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

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

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

Descrizione dei beni immobili pignorati :

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

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

. Vincoli ed oneri giuridici

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

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

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

[REDACTED] "

-trascrizione del 02/02/2023 Reg part. 826 Reg Gen 1157- Verbale di Pignoramento Immobili a seguito di atto giudiziario da parte dell'Ufficiale Giudiziario a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Valutazione:

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

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

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

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

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

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

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

Come fonti di informazioni si è fatto riferimento a:

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

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

Determinazione dei Costi di Trasformazione (Ccost)

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

Determinazione SL (lorda , commerciale) :

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

(interrati , balconi) = circa 5.000 mq

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

2.640 mq

Determinazione del Valore di Trasformazione (Vtrasf):

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

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

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

Altre informazioni :

Valore dell'area in oggetto ai fini pagamento IMU:

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

l'ingombro a terra)ed anche:

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

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

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

€ 703.800

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

Per quanto sopra esposto e considerando in particolare:

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

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

con il Comune e quindi con probabile difficile concretizzazione in tempi

brevi

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

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

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

limitano il numero di potenziali acquirenti .

