

TRIBUNALE DI PESARO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Esecuzione immobiliare RGE n. 99/2025

CREDITORE: *****

DEBITORE: *****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. LORENZO PINI

PREMESSA:

Il sottoscritto *****, nato a *****, con studio in *****,
*****, iscritto all'ordine degli ***** - Urbino al n. *****,
nominato C.T.U. dal Giudice Delegato Dott. Pini Lorenzo in data 27/10/2025 per redigere consulenza
tecnica d'ufficio inerente l'esecuzione immobiliare n. 99/2025 promossa da ***** contro la
società *****, ha eseguito l'accettazione telematica dell'incarico in data
05/11/2025 che prevedeva la consegna entro 60 giorni dall'accettazione dell'incarico. A seguito della
proroga di 60 giorni, autorizzata dal giudice il 08/01/2026, il deposito della perizia del CTU verrà
eseguito entro il 03/03/2026.

Per adempiere al compito ricevuto in primo luogo sono stati esaminati gli atti della procedura, da cui è
risultato che la completezza della documentazione ex. art.567 C.P.C., ovvero la presenza della visura
catastale ed ipotecaria che sono sostituite dalla relazione del Notaio *****, datata
16 Ottobre 2025. La suddetta certificazione, del bene pignorato, risale ad una data antecedente a 20
anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Nella suddetta certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile, gli atti Notarili di
provenienza e sono state allegati gli estratti di mappa dei terreni oggetto di pignoramento.
Non è stato depositato il certificato di stato civile, né di matrimonio, dell'esecutato che non verrà
depositato in quanto trattasi di soggetto giuridico e non di persona fisica.

1° - LOTTO
TERRENI EDIFICABILI
LOCALITA' TAVERNELLE DI COLLI AL METAURO

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA REDAZIONE DELLA PERIZIA:

In data 10/11/2025, è stato eseguito il sopralluogo degli immobili alla presenza del Custode Avv. *****. Inoltre, è stato preso un rilievo fotografico degli spazi esterni (vedi Allegato A), da cui è risultato che i terreni edificabili sono già stati oggetto di un piano di lottizzazione, parzialmente realizzato e completato. In particolare per i terreni oggetto di pignoramento va sicuramente completata l'asfaltatura del manto stradale, delle aree pavimentate adibite a parcheggio, sistemato l'impianto di illuminazione pubblica ed il completamento dei lavori di sistemazione delle aree verdi da cedere poi al Comune.

In data 11/11/2025 è stata eseguita una ricerca documentale presso il Comune di Colli al Metauro, in particolare presso gli uffici di Montemaggiore, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per svolgere l'elaborato peritale e verificare la rispondenza Urbanistica degli immobili ed i Vincoli di Prg presenti. Specificatamente, si sono trovati e visionati i progetti del piano di lottizzazione vigente ed anche il collaudo parziale delle opere già realizzate (vedi Allegato C-D-L).

In data 05/01/2026 è stata eseguita la richiesta dei certificati di destinazione urbanistica per i terreni agricoli, ancora in fase di ottenimento. (vedi Allegato H).

In data 08/01/2026, sono stati acquisiti presso il Notaio Enrico Cafiero di Fano copia degli Atti notarili di provenienza dei beni oggetti di vendita (vedi Allegato E).

In data 08/01/2026, è stata eseguita presso l'ufficio Catasto di Pesaro, un Estratto di Mappa dei terreni Aggiornato delle proprietà oggetto di Pignoramento (vedi Allegato B).

In data 09/01/2026, è stata eseguita presso l'ufficio Conservatoria di Pesaro, una Visura Ipotecaria aggiornata a nome dei soggetti Esecutati (vedi Allegato F), dalla quale non risultano nuove iscrizioni o trascrizioni successive all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale eseguita dalla procedura del fallimento.

In data 09/01/2026, è stata eseguita presso l'ufficio Catasto di Pesaro, una Visura Catastale Aggiornata dei soggetti Esecutati (vedi Allegato G), dalla quale non risultano esserci state modiche catastali successive all'atto di pignoramento.

Non si è resa necessaria la ricerca di eventuali di contratto di Affitto registrati presso l'Agenzia delle entrate perché i terreni risultano liberi ed incolti.

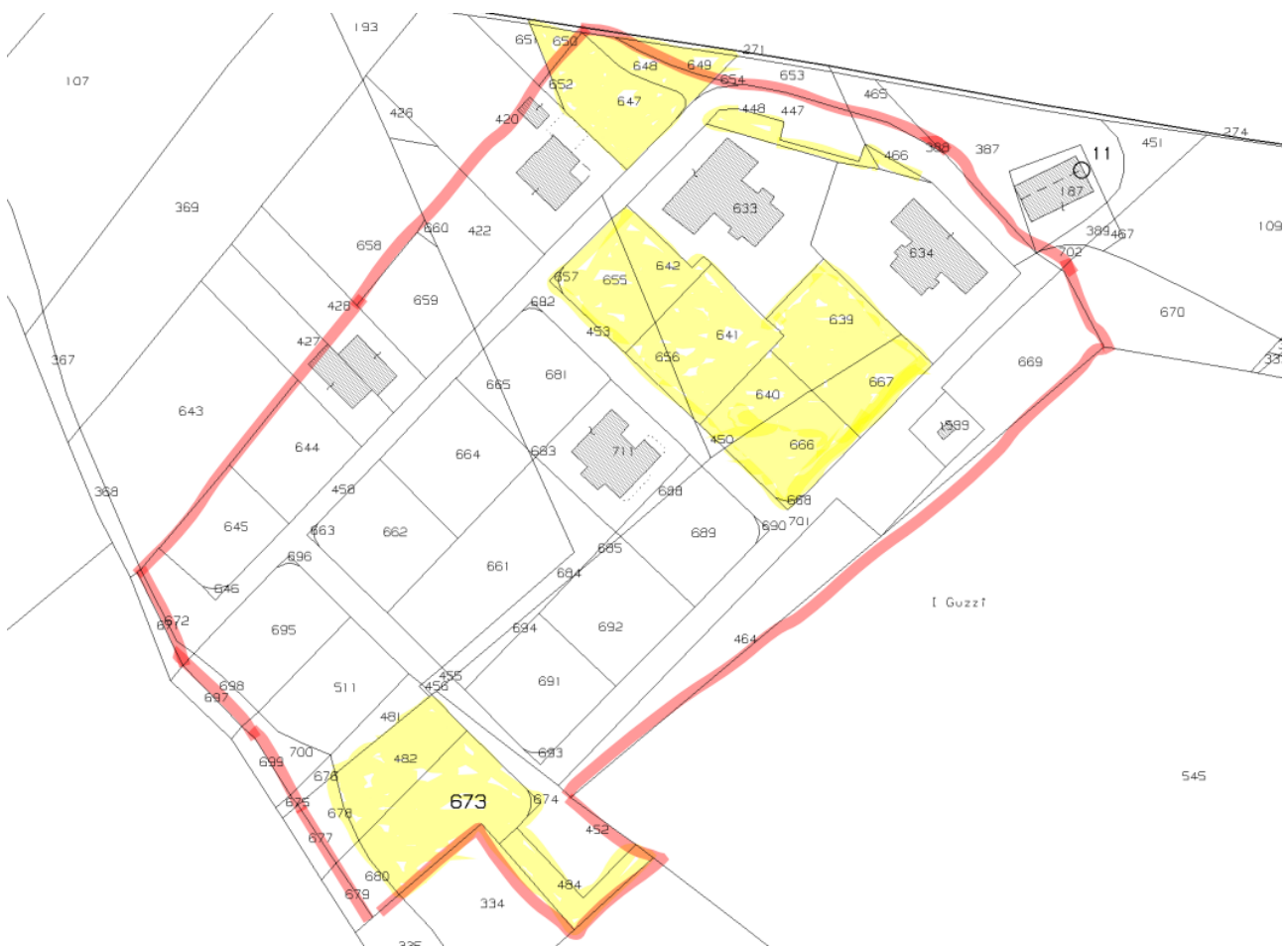
1. ESATTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE (LOTTO 1)

Il bene oggetto di stima è così identificato:

Terreno in buona parte edificabile sito in Comune di Colli al Metauro, località Tavernelle, con accesso alla lottizzazione residenziale da strada principale Via Guazzi, mentre internamente alla lottizzazione i lotti di terreni hanno accesso dalle strade interne di Via Alessandro Volta e Via Enrico Fermi. Le particelle di terreno hanno una superficie catastale totale di 5540mq e sono attualmente ancora censite al catasto come terreni agricoli. Le particelle di terreno sono identificate al C.T. del Comune di Colli al Metauro, nella sezione di Serrungarina, al Foglio 21, mappale 448, 456, 466, 482, 484, 639, 640, 641, 642, 647, 648, 649, 650, 655, 656, 657, 666, 667, 668, 673, 674 (vedi fig.1). Solamente le due particelle n.650-649 per una superficie catastale di 171mq rimangono esterne al piano di lottizzazione e quindi rimarranno come particelle agricole anche dopo il completamento dei lavori di lottizzazione ed edificazione residenziale.

Il piano di lottizzazione Residenziale, a cui appartengono i terreni oggetto di perizia, confina a Nord con la strada principale di Via Guazzi, ad Est con il fiume Metauro, a Sud e a Ovest con dei terreni Agricoli attualmente coltivati (vedi fig.1-2).

Estratto di Mappa dei terreni (immobili evidenziati in Giallo - in Rosso confine lottizzazione) (fig.1):



C.f. *****

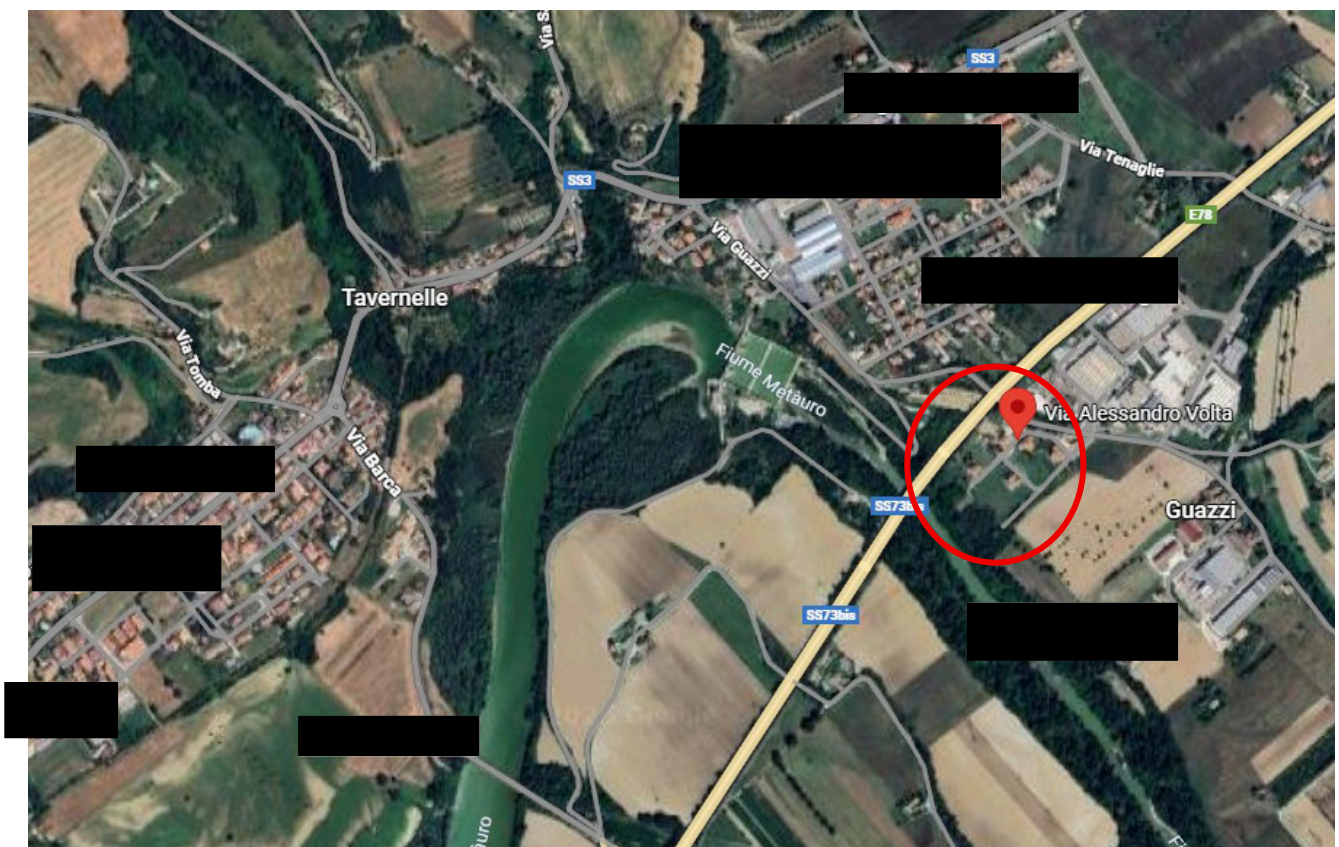
1.1. UBICAZIONE DEL BENE:

Trattasi di lotti di terreno edificabile, parzialmente già lottizzato ed edificato, posti nella frazione di Tavernelle del Comune di Colli al Metauro, con accesso diretto alla lottizzazione dalla strada principale Via Guazzi ed in cui internamente alla lottizzazione, i lotti di terreno edificabile si sviluppano lungo le strade secondarie di Via Volta e Via Fermi (vedi fig.2).

La lottizzazione è posta tra la strada Statale n.73 di Bocca Trabaria, il fiume Metauro e la zona industriale di Tavernelle, mentre a sud/ovest confina con dei terreni agricoli e dista circa 2km dal centro della Frazione di Tavernelle e circa 4km dalla Frazione di Serrungarina, ove sono posti i servizi principali del Comune di Colli al Metauro e delle attività Commerciali presenti nel Comune.

Le aree oggetto di vendita di superficie totale catastale pari a 5540mq, sono attualmente ancora accatastate ad uso agricolo, anche se facenti parte per circa 5369mq di un piano di lottizzazione residenziale in parte già completato ed in parte già edificato (vedi fig.1).

Foto Aerea della Lottizzazione di Via Guazzi/ Via Volta (immobili racchiusi area in Rosso) (fig.2):





2. DESCRIZIONE DEL BENE:

Le particelle di terreno oggetto di vendita fanno parte di un'area residenziale di espansione a TAVERNELLE, con accesso alla lottizzazione da Via Guazzi, Frazione Tavernelle, della superficie catastale di 5.540,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della ditta *****).

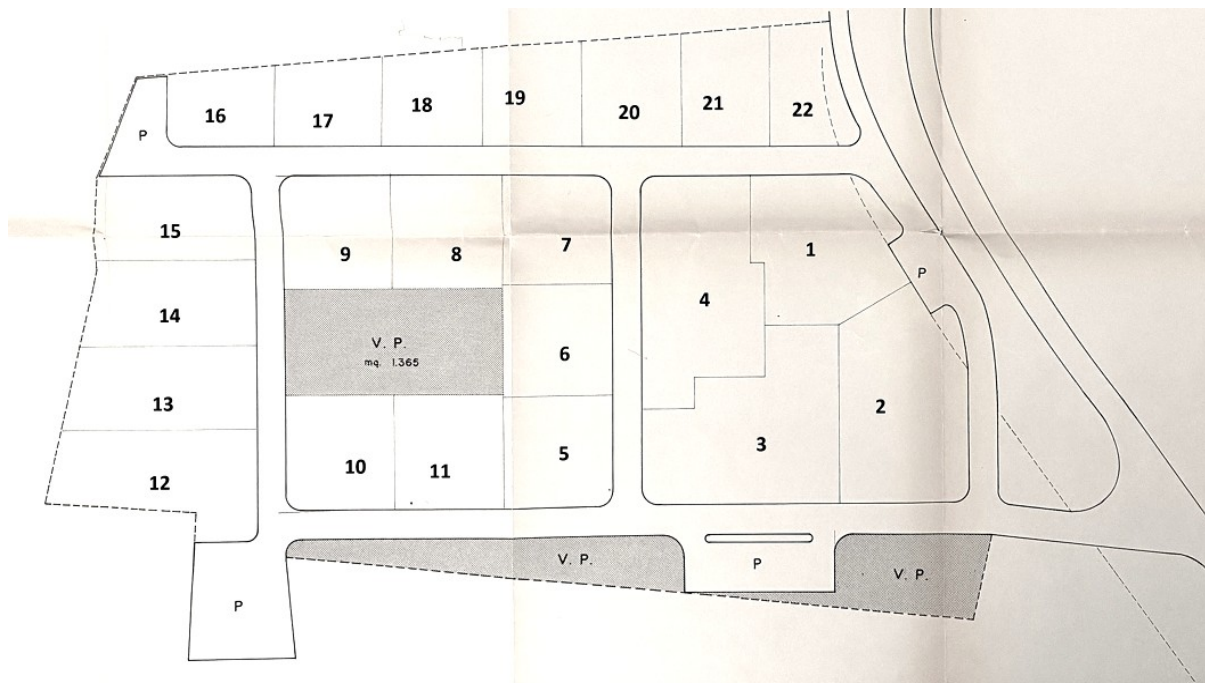
In particolare, solo le particelle identificate al n. 647, 655, 642, 656, 641, 639, 640, 666, 667, 673, 482 a cui corrisponde per una superficie fondiaria di circa mq. 4.742, fanno parte dei lotti edificabili residenziali individuati dal piano di lottizzazione (VEDI FIG.1-3) approvato dalla Giunta Comunale con Convenzione registrata con atto n. 455 rep. del 9.08.1977 (vedi allegato C) e s.m.i (modifica del piano del verde approvato nel 1985 dalla Giunta Comunale posto in Allegato D), in base al progetto presentato dalla ditta richiedente *****. Le rimanenti particelle oggetto di vendita e di perizia, per una superficie catastale di circa 798mq (identificate con la particella n.648-484-674-668-657-448-466-648) fanno in parte delle aree comuni da cedere al Comune, ovvero strade e parcheggi ed in parte anche sono esterne (particella n. 650-649 di mq.171), ma limitrofe al piano di lottizzazione (vedi fig.1). Nell'area oggetto di lottizzazione residenziale in cui sono posti terreni oggetto di vendita (vedi fig.1-2) sono state solo in parte complete le opere di urbanizzazione, come risulta dal Certificato di Collaudo parziale delle opere datata 1 Dicembre 1998 (vedi Allegato L) ed in particolare vanno completi i

seguenti lavori: Predisposizione delle aree verde da cedere al Comune, livellamento dei piazzali a parcheggio, bitumatura parziale delle strade e dei piazzali non completati e sistemazione dei pali di illuminazione lungo le strade ed i parcheggi non ancora completati e ceduti al Comune (vedi Alleg. L). La lottizzazione è posta tra la strada Statale n.73 di Bocca Trabaria, il fiume Metauro e la zona industriale di Tavernelle, mentre a sud/ovest confina con dei terreni agricoli coltivati e dista circa 2km dal centro della Frazione di Tavernelle e circa 4km dalla Frazione di Serrungarina, ove sono posti i servizi principali del Comune di Colli al Metauro e delle attività Commerciali presenti nel Comune.

Si precisa che la vendita immobiliare è soggetta ad IVA in quanto terreno edificabile di proprietà di società a responsabilità limitata che esercita l'attività di compravendita di fabbricati e di aree e la costruzione di fabbricati in proprio.

Si specifica che non sono state effettuate analisi chimiche del terreno staggito per definirne la natura, né sondaggi per bonifica del terreno al fine di segnalare la presenza di ordigni bellici, né sondaggi o scavi più o meno diffusi per verificare la presenza di materiali inquinanti nel sottosuolo delle aree oggetto delle future costruzioni e/o dei lavori di completamento.

Estratto del piano di lottizzazione – individuazione dei lotti – (modifica approvata nel 1985) (fig.3):



2-bis. VERIFICA art. 1 co. 376 legge n. 178/20

Il bene staggito, ai sensi dell'art.1. co. 376 legge n. 178/20, non incorre nel caso richiamato dalla sopra citata legge in quanto trattasi di terreno inedificato e comunque di lavori non soggetti a regime di edilizia residenziale convenzionata o agevolata.

3.- 4. REGOLARITA' URBANISTICA

Trattasi di terreni in parte facenti parte di aree omogenee edificabili, ad esclusione le particelle n.650-649 che sono in zona agricola, in base a piano di lottizzazione approvato con Convenzione del 09.08.1977 (vedi Allegato C-D) e s.m.i., ma al momento ancora inedificato sulle particelle di terreno oggetto di perizia.

5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

Le aree oggetto di vendita fanno sostanzialmente parte di una lottizzazione Residenziale approvata con Convenzione del 09.08.1977 e s.m.i. (vedi Allegato C-D), di cui è stata eseguita solo in parte il completamento delle opere di urbanizzazione ed anche la relativa cessione delle aree pubbliche di strade, parcheggi e zone verdi, come risulta da Collaudo del 1 Dicembre 1998. (vedi Allegato L).

Solo alcune particelle, identificate al Catasto terreni al foglio 21 n. 650-649 pari a mq.171 risultano esterne al comparto edificatorio (vedi fig. 1-2) e sono in area agricola.

L'area facente parte del piano di lottizzazione è pertanto individuata dal vigente P.R.G. come Zona RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PRIVATA (CON PIANO ATTUATIVO VIGENTE), come meglio indicato nel *Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Colli al Metauro in data 24-02-2026 (vedi Allegato H)*, come di seguito riassunto:

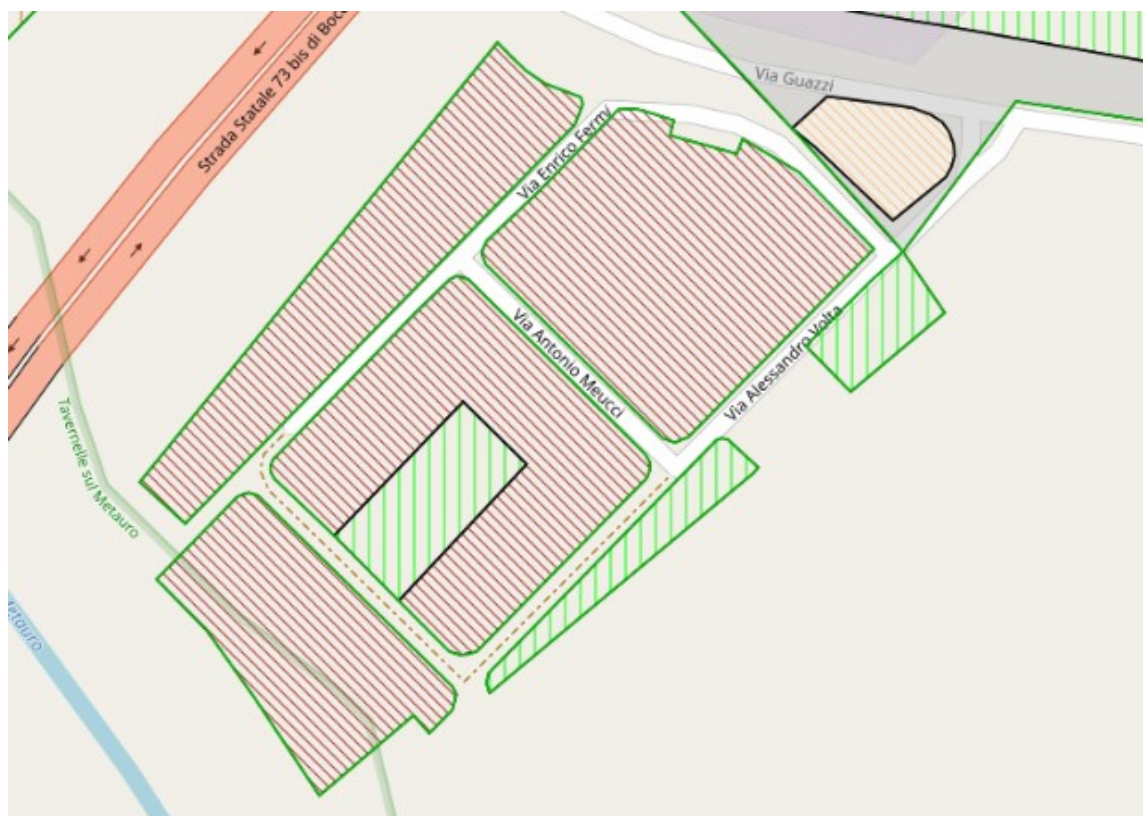
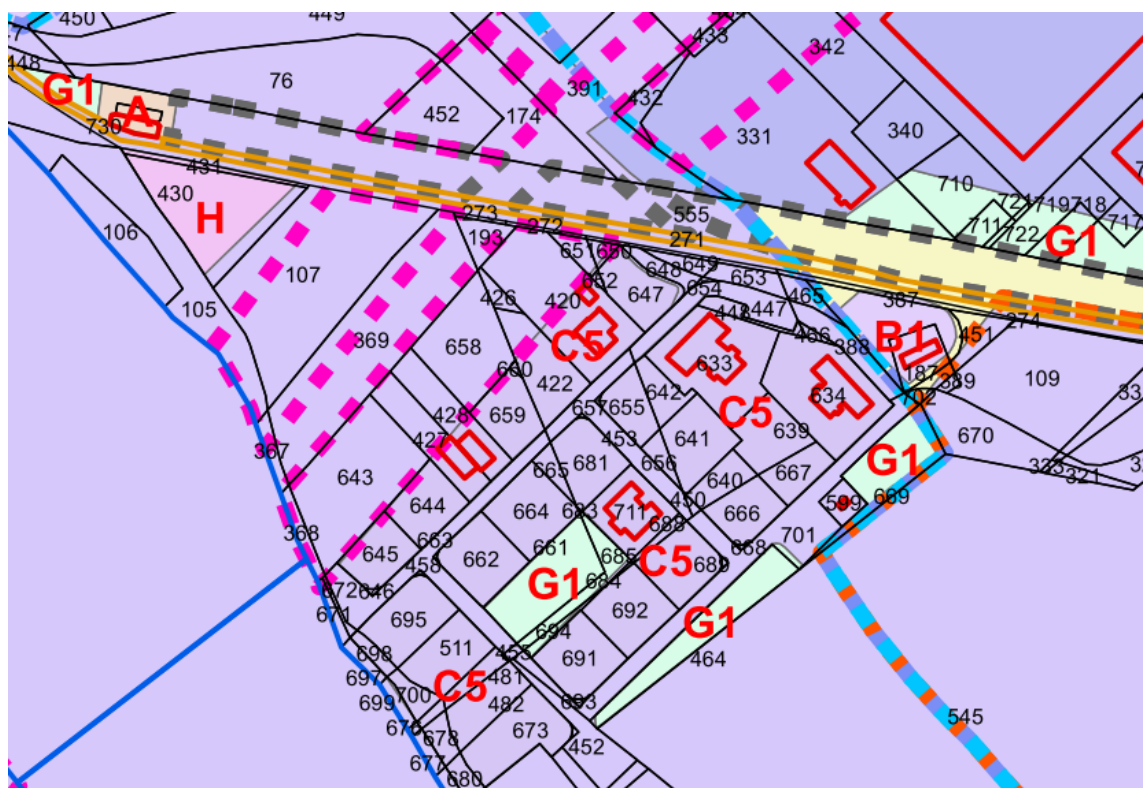
ZONA = quota parte in zona residenziale C5 di espansione privata con piano attuativo Vigente; tranne per 171mq. in zona agricola ai sensi art. 55 delle NTA del PRG vigente (F.21 partic. 650-649) e le particelle (n.648-484-674-668-657-448-466-648) che rientrano nel piano di lottizzazione come aree comuni, tipo strade e parcheggi ai sensi art. 77 delle NTA del Prg vigente;

VINCOLI = tutte le particelle sono oggetto di tutela paesaggistica ai sensi DDMM 31 luglio 1985;

ZONA ZPS/SIC = aree di tutela comunitaria e zone di protezione speciale, ovvero di protezione della natura e fauna, posta in vicinanza del fiume e che insiste in parte sulle particelle n. 482-673;

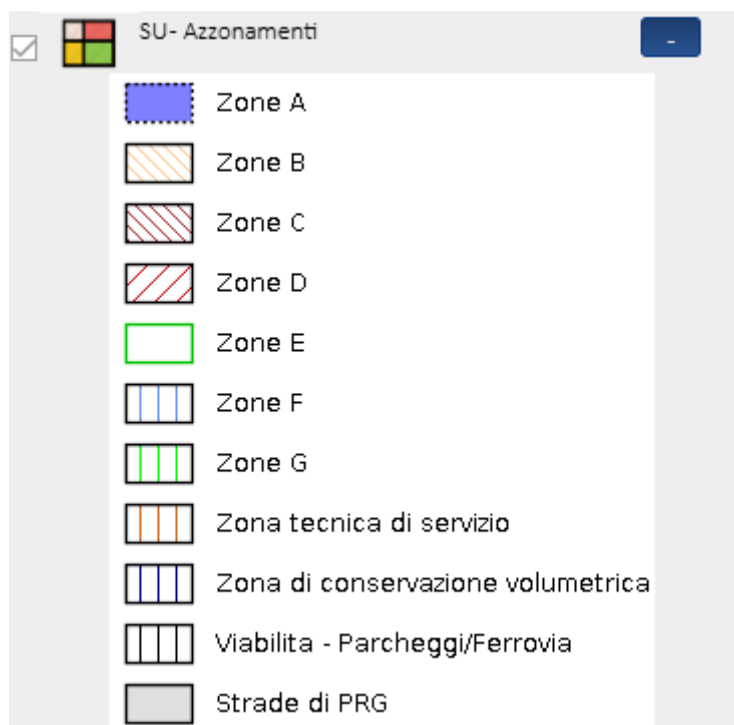
Di seguito, vengono riportati gli estratti del Prg vigente per un migliore chiarimento dei vincoli e delle zonizzazioni delle aree oggetto di perizia.

Inquadramento urbanistico del PRG - zona C5 (Fig. 4)



 C.f. *****

Legenda Azzonamento del Prg



Estratto della Nta del Prg

Art. 22

ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PRIVATA CON PIANO ATTUATIVO VIGENTE

ZONA C. 5

1. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto secondo le indicazioni (norme e zonizzazione) dei singoli Piani di Lottizzazione approvati prima della data di adozione della presente Variante al Piano Regolatore Generale.

Il piano di Lottizzazione prevede un'edificabilità pari a 2mc/mq di superficie, riferita alla sola superficie facente parte dei lotti edificabili individuati dalla Tavola di progetto (vedi fig. 1-2-3), le cui particelle oggetto di perizia corrispondono a 4742 mq di superficie:

Superficie facente parte dei lotti edificabili	(ST)	mq	4.742,00
Indice di edificabilità	(UT)	mc/mq	2
Mc Utile da Realizzare	(MC)	mc	9484,00
Superficie Utile Lorda (Hm=3,1ml)	SUL	mq	3.059,00

Quindi, ipotizzando una altezza media dei piani edificabili da realizzare pari ad almeno 3,1ml, si avranno circa 3059mq di superficie utile lorda da realizzare per il terreno edificatorio oggetto di perizia.

6. IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE DELL'IMMOBILE:

Terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Colli al Metauro:

- 1) Foglio 21, Particella n. 448, Sez. Serrungarina - Ha 0.01.52 – Gelseto – Rd Euro 0,24 – Ra Euro 0,20;
- 2) Foglio 21, Particella n. 456, Sez. Serrungarina - Ha 0.00.24 – Seminatoivo – Rd Euro 0,01 – Ra Euro 0,01;
- 3) Foglio 21, Particella n. 466, Sez. Serrungarina - Ha 0.00.35 – Seminatoivo – Rd Euro 0,12 – Ra Euro 0,11;
- 4) Foglio 21, Particella n. 482, Sez. Serrungarina - Ha 0.04.56 – Seminatoivo – Rd Euro 0,71 – Ra Euro 0,59;
- 5) Foglio 21, Particella n. 484, Sez. Serrungarina - Ha 0.02.52 – Seminatoivo – Rd Euro 0,39 – Ra Euro 0,33;
- 6) Foglio 21, Particella n. 639, Sez. Serrungarina - Ha 0.05.16 – Gelseto – Rd Euro 0,80 – Ra Euro 0,67;
- 7) Foglio 21, Particella n. 640, Sez. Serrungarina - Ha 0.02.59 – Gelseto – Rd Euro 0,40 – Ra Euro 0,33;
- 8) Foglio 21, Particella n. 641, Sez. Serrungarina - Ha 0.06.10 – Gelseto – Rd Euro 0,95 – Ra Euro 0,79;
- 9) Foglio 21, Particella n. 642, Sez. Serrungarina - Ha 0.02.60 – Gelseto – Rd Euro 0,40 – Ra Euro 0,34;
- 10) Foglio 21, Particella n. 647, Sez. Serrungarina - Ha 0.05.56 – Gelseto – Rd Euro 0,86 – Ra Euro 0,72;
- 11) Foglio 21, Particella n. 648, Sez. Serrungarina - Ha 0.01.66 – Gelseto – Rd Euro 0,26 – Ra Euro 0,21;
- 12) Foglio 21, Particella n. 649, Sez. Serrungarina - Ha 0.01.12 – Gelseto – Rd Euro 0,17 – Ra Euro 0,14;
- 13) Foglio 21, Particella n. 650, Sez. Serrungarina - Ha 0.00.59 – Gelseto – Rd Euro 0,09 – Ra Euro 0,08;
- 14) Foglio 21, Particella n. 655, Sez. Serrungarina - Ha 0.03.67 – Seminatoivo – Rd Euro 0,85 – Ra Euro 0,85;
- 15) Foglio 21, Particella n. 656, Sez. Serrungarina - Ha 0.01.08 – Seminatoivo – Rd Euro 0,25 – Ra Euro 0,25;
- 16) Foglio 21, Particella n. 657, Sez. Serrungarina - Ha 0.00.06 – Seminatoivo – Rd Euro 0,01 – Ra Euro 0,01;

- 17) Foglio 21, Particella n. 666, Sez. Serrungarina - Ha 0.04.70 – Seminativo – Rd Euro 1,94 – Ra Euro 1,58;
- 18) Foglio 21, Particella n. 667, Sez. Serrungarina - Ha 0.03.39 – Seminativo – Rd Euro 1,40 – Ra Euro 1,14;
- 19) Foglio 21, Particella n. 668, Sez. Serrungarina - Ha 0.00.06 – Seminativo – Rd Euro 0,02 – Ra Euro 0,02;
- 20) Foglio 21, Particella n. 673, Sez. Serrungarina - Ha 0.08.01 – Seminativo – Rd Euro 1,24 – Ra Euro 1,03;
- 21) Foglio 21, Particella n. 674, Sez. Serrungarina - Ha 0.00.06 – Seminativo – Rd Euro 0,01 – Ra Euro 0,01;

Dati derivanti da: Variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 9/03/2018 Legge reg. n. 29 del 07/12/2016, proveniente dalla soppressione del comune di Serrungarina; trasferito al Comune di Colli al Metauro sezione Serrungarina F348B. (n. 1/2015) (vedi visura catasto in Allegato G).

7. ESATTA INTESATAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta intestato in piena proprietà alla ditta *****.
(PIVA *****) con sede in ***** , Diritto di: Proprieta' per 1/1; quindi, non
compaiono comproprietari indivisi del bene (vedi visura catasto in Allegato C).

8. PROVENIENZA, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, VINCOLI:

Gli immobili oggetto di perizia sono pervenuti alla ditta ***** con sede in ***** , in
forza di Atto del 28/11/2005 Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO con Sede in FANO (PU) Repertorio
n. 95552/15233 – COMPRAVENDITA CONTRO ***** – Trascrizione a Pesaro il
16/12/2005 al n.10059 di formalità (vedi relazione notarile depositata da parte Creditrice).

Originariamente di proprietà della Immobiliare Nasoni srl con sede a Fano, per la piena proprietà, in
virtu' di atto giudiziario di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Ancona, ufficio fallimenti,
in data 11/02/2005 rep. 429/2005, trascritto a Pesaro il 04/03/2005 al 2.113 di formalità.

Nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, sul
conto dell'esecutata, del dante causa e di tutti i soggetti intervenuti, le unità immobiliari innanzi
descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità (vedi relazione notarile depositata da
parte Creditrice):

- iscrizione ipoteca volontaria n. 63 del 17/01/2012 di euro 5.200.000,00 a favore di BANCA ***** – con sede a FANO, domicilio ipotecario in ***** a Fano, con atto notarile del Notaio Cafiero Enrico, in Mondolfo, del 10/01/2012 rep.112952/26865;
- Iscrizione ipoteca per riscossione n. 801 del 11/05/2023 di euro 197.722,96 a favore di ***** – con sede a ***** , domicilio ipotecario non indicato, derivante da Decreto Ingiuntivo Fiscale, per conto del servizio riscossione del Comune di Trecastelli in data 27/04/2023 rep.75/2023;
- Iscrizione ipoteca per riscossione n. 1999 del 11/11/2023 di euro 205.594,24 a favore di ***** – con sede a ***** , domicilio ipotecario non indicato, derivante da Decreto Ingiuntivo Fiscale, per conto del servizio riscossione del Comune di Trecastelli in data 03/11/2023 rep.188/2023;
- Iscrizione ipoteca per riscossione n. 1248 del 29/05/2025 di euro 143.490,20 a favore di ***** – con sede a ***** , domicilio ipotecario non indicato, derivante da Decreto Ingiuntivo Fiscale, per conto del servizio riscossione del Comune di Trecastelli in data 06/05/2025 rep.105/2025;
- Pignoramento immobiliare n. 9071 del 15/10/2025 a favore di ***** con sede in Conegliano – Pubblico ufficiale UNEP presso tribunale di Pesaro in data 05/09/2025 rep. 1838;

In base alla Convenzione approvata dalla Giunta Comunale nel 1977(vedi Allegato C) per l'esecuzione dei lavori di lottizzazione, i precedenti proprietari nel 1977 ed anche i successivi acquirenti ed aventi causa, ovvero anche gli attuali proprietari, delle particelle di terreno oggetto di perizia che fanno parte della piano di lottizzazione approvato nel 1977 ancora vigente, avranno l'obbligo di completare i lavori comuni di lottizzazione assieme agli altri com-proprietari facenti parti del comparto edificatorio e ciò al fine poi di poter eseguire l'edificazione nei lotti rimanenti ed oggetto dell'attuale perizia.

In data 12/01/2026 si è provveduto ad effettuare una ispezione ipotecaria aggiornata, riscontrando che non sono intervenute altre Iscrizioni in data successiva alla relazione Notarile (Vedi visura ipotecaria aggiornata successiva alla perizia notarile depositata da parte Creditrice in allegato D).

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE ai sensi dell'Art. 569 c.p.c.**POTENZIALITÀ EDIFICATORIA DEL TERRENO OGGETTO DI STIMA**

Il piano di Lottizzazione prevede un'edificabilità pari a 2mc/mq di superficie, riferita alla superficie facente parte ai lotti edificabili, le particelle oggetto di perizia corrispondono a 4742 mq di superficie:

<i>Superficie facente parte dei lotti edificabili</i>	(ST)	mq	4.742,00
<i>Indice di edificabilità</i>	(UT)	mc/mq	2
<i>Mc Utile da Realizzare</i>	(MC)	mc	9484,00
<i>Superficie Utile Lorda (Hm=3,1ml)</i>	SUL	mq	3.059,00

VALUTAZIONE PORZIONE TERRENO

ZONA C5 – ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CON PIANO ATTUATIVO GIA' APPROVATO

STIMA PER TRASFORMAZIONE

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impegno della risorsa.

STIMA DEL TERRENO

Scopo della valutazione è l'individuazione del più probabile valore di mercato del terreno edificabile (nell'ottica della sua permuta con altro bene, semplice alienazione, ecc) quale fattore di produzione impiegato nel processo trasformativo edilizio.

Il valore dell'edificato è la sintesi del contributo recato da due fattori produttivi: Suolo + costruzione. Per il terreno in esame si è ritenuto opportuno adottare il procedimento analitico di stima, in considerazione delle sue caratteristiche alquanto peculiari e per l'inesistenza di altre aree consimili oggetto di recente compravendita.

La stima analitica verte sulla determinazione del valore venale dell'area edificabile attraverso il più probabile prezzo di trasformazione che viene dato dalla differenza dei due seguenti termini:

VALORE TERRENO = probabile valore di mercato dell'edificio costruibile sull'area - probabile valore di costo di costruzione dello stesso edificio.

Pertanto si ha: $V_{tr} \text{ (valore area)} = (V_{mp} - K_{tr})/q(n)$

dove:

V_{mp} (valore di mercato post trasformazione);

$q(n) = (1+r)^n$ dove r è il saggio di sconto applicato nel processo trasformativo e n è il numero di anni per completare l'opera edilizia;

K_{tr} (costi della trasformazione) = $(K_c + K_{lott} + C_c + St + Of + Om + P)$

dove:

a1. Costo di Costruzione (K_c);

a2. Costo di Lottizzazione (K_{lott});

b. Contributo di costruzione (C_c) = 3% di K_c ;

c. Spese tecniche (St) = 8% di K_c ;

d. Interessi passivi (Of) = 3,5% annuo di $(K_c + K_{lott} + C_c + St)$;

e. Costo di mediazione (Om) = 2% di V_{mp} .

f. Profitto del promotore (P) = 15% di V_{mp} .

PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO

Valore di mercato post trasformazione (V_{mp})

Sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari e siti web specializzati nella pubblicità di vendite immobiliari, per la zona di Tavernelle il valore medio di vendita di un nuovo immobile residenziale a libero mercato è pari a circa €2.200,00 al mq (vedi valutazione OMI in All.G):

Valore del Residenziale Libero Mercato $\rightarrow 3.059 \text{ mq} * €2.200,00/\text{mq} = €6.729.800,00$

$V_{mp} \rightarrow €6.729.800,00$

Costi di trasformazione (K_{tr})

a1. Costo di costruzione (K_c)

Si stima un costo di costruzione di un complesso residenziale a libero mercato pari a circa €1.450,00 al mq.

Residenziale Libero Mercato → $3.059 \text{ mq} * €1.450,00/\text{mq} = €4.435.550,00$

Kc → €4.435.550,00

a2. Costo di lottizzazione (Klott)

Si stima un costo di completamento delle opere di lottizzazione pari a €35/mq per SUL di superficie realizzabile attribuibile ai terreni oggetto di perizia e che fanno parte del piano di lottizzazione, ovvero pari a $\text{SUL}=3.059\text{mq}$, quindi:

Klott = €35/mq x 3059 = €107.065 (spese di completamento delle opere di urbanizzazione riferite alla quota terreni oggetto di perizia)

b. Contributo di costruzione (Cc)

Il contributo di costruzione è stimato al 3% del costo di costruzione

Cc → €4.435.550,00 * 3% = €133.067,00

c. Spese Tecniche (St)

Le spese tecniche sono stimate al 8% del costo di costruzione e lottizzazione

St → €. (4.435.550,00+107.065,00) * 8% = €363.409,00

d. Interessi passivi (Of)

Gli interessi passivi sono stimati nel 3,5% annuo (considero almeno 1,5 anni)

Of → (€4.435.550,00 +€107.065 +€133.067,00+ €363.409,00) * 3,5%x1,5 = €264.552,00

e. Costo di mediazione (Om)

Il profitto del promotore è stimato al 2% del valore di post trasformazione (Vmp)

P → €6.729.800,00* 2% = €134.596,00

f. Profitto del promotore (P)

Il profitto del promotore è stimato al 15% del valore di post trasformazione (Vmp)

P → €6.729.800,00* 15% = €1.009.470,00

Costo di trasformazione: Ktr = (Kc +Klott + Cc + St + Of + Om+P)

Ktr→(€4.435.550+€107.065+€133.067+€363.409+€264.552+€134.596+€1.009.470)= €6.447.709

Ktr → €6.447.709 (Costo di Trasformazione)

Valore dell'area edificabile (Vtr)

$Vtr \text{ (valore area)} = (Vmp - Ktr - Klott)/qn$

$qn = (1+r)^3 \rightarrow$ si ipotizza di scontare all'attualità il valore ottenuto per un numero di 4 anni (necessari a completare le opere di urbanizzazione e l'opera edilizia), con un indice di interessi del 3,5% e pertanto:

$Vtr \rightarrow (\text{€}6.729.800 - \text{€}6.447.709) / (1+0,035)^4 = \text{€}245.826,00$

Vtr $\rightarrow$ € 245.000,00 (VALORE ARROTONDATO PER UNA COMPRAVENDITA LIBERA)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Colli al Metauro, pubblicazioni delle agenzie immobiliare di zona ed inoltre, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, FIAIP, Borsino Immobiliare (vedi allegato I).

CONCLUSIONE

Il Regolamento (EU) n.575/2013 art. 4 comma 1, punto 76), definisce il valore di mercato come: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La valutazione immobiliare effettuata per il compendio immobiliare in questione rientra nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale, per la quale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato e precisamente:

1. l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener conto di quanto segue:

- non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore);
- è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso;
- le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato;

2. il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione, in base alla valutazione dell'esperto Ctu.

3. la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;

4. esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;

5. la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato. Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta; nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è prevista una forma di pubblicità nelle forme attuate nel libero mercato immobiliare;

6. il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili.

Inoltre le Linee guida in materia di buona prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari (CSM delibera del 11.10.2017) forniscono indicazioni ai fini dell'esecuzione forzata per espropriazione immobiliare la quale, ai sensi del paragrafo 4 delle linee guida medesime, "deve, infatti, svolgersi secondo criteri di efficienza, efficacia e rapidità al fine di liquidare i cespiti del patrimonio del debitore conseguendo il massimo ricavato da destinare ai creditori e, in via residuale, al debitore esecutato nel più breve tempo possibile".

Quindi, in base alle precedenti considerazioni si considera una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato calcolato per una libera contrattazione.

Vtr → €245.000,00X(1-0.15) ≈ 208.000(VALORE ARROTONDATO PER VENDITA GIUDIZIARIA)

10. LOTTO 1 – TERRENI ZONA TAVERNELLE DI COLLI AL METAURO

Terreni accatastati al catasto terreno, in buona parte facente parte del piano di lottizzazione residenziale di Via Guazzi, con Convenzione del 1977 già approvata e vigente, di mq. totali 5540 e di cui solo mq.171 sono esterni al comparto edificatorio, posti in zona Tavernelle del Comune di Colli al Metauro. Le particelle di terreno sono già frazionate e quindi sono vendibili nello stato di fatto.

IL valore piu' probabile di realizzo per una vendita giudiziaria è pari a €208.000.

11. STATO DI POSSESSO DEL BENE E PRESENZA DI CENSO O USO CIVICO

Al momento del primo sopralluogo, 10 novembre 2025, le particelle di terreno sono risultate incustodite, ovvero non lavorate, non utilizzate da soggetti terzi e quindi in pieno possesso degli attuali proprietari. Non vi sono quindi contratti di affitto su tali terreni e non vi sono vincoli di censo.

12. ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

Il bene staggito non è oggetto di esproprio per pubblica utilità.

Pesaro lì 25.02.2026

Il Tecnico incaricato
Ing. Simone Gaudenzi

In Allegato:

- ***Documentazione Fotografica (all. A)***
- ***Estratto di mappa aggiornato ai terreni (all. B)***
- ***Estratto Convenzione lottizzazione 1977 (all.C)***
- ***Estratto modifica Convenzione lottizzazione 1985 per modifica aree verdi (all.D)***
- ***Copia Atto di Provenienza (all. E)***
- ***Visura ipotecaria aggiornata ad oggi (all. F)***
- ***Visura Catasto Urbano e Terreni (all. G)***
- ***Copia CDU (all. H)***
- ***Copia Valori OMI di Zona (all. I)***
- ***Certificato di Collaudo Parziale delle opere di urbanizzazione (all. L)***
- ***Relazione Privacy (all.M)***
- ***Relazione succinta (all.N)***

2° - LOTTO
TERRENI EDIFICABILI
LOCALITA' MAROTTA DI MONDOLFO

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA REDAZIONE DELLA PERIZIA:

In data 10/11/2025, è stato eseguito il sopralluogo degli immobili alla presenza del Custode *****. Inoltre, è stato preso un rilievo fotografico degli spazi esterni (vedi Allegato A), da cui è risultato che i terreni edificabili da periziare sono ancora da lottizzare ed attualmente utilizzati ad uso agricolo.

In data 14/11/2025-28/01/2026-20/02/2026 sono state eseguite varie ricerche documentali presso il Comune di Mondolfo, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per svolgere l'elaborato peritale e per verificare la rispondenza Urbanistica degli immobili ed i Vincoli di Prg presenti (vedi allegato C-D). Specificatamente, si sono trovati e visionati i progetti del piano particolareggiato di iniziativa pubblica approvato inizialmente con delibera del Consiglio Comunale n. 209/1982 e successiva variante n.67 del 01/08/1997. (vedi Allegato C-D)

In data 05/01/2026 è stata eseguita la richiesta dei certificati di destinazione urbanistica per i terreni agricoli, ancora in fase di ottenimento. (vedi Allegato H).

In data 08/01/2026, sono stati acquisiti presso il Notaio ***** di Fano copia degli Atti notarile di provenienza dei beni oggetti di vendita (vedi Allegato E).

In data 08/01/2026, è stata eseguita presso l'ufficio Catasto di Pesaro, un Estratto di Mappa Aggiornato delle proprietà oggetto di Pignoramento (vedi Allegato B).

In data 09/01/2026, è stata eseguita presso l'ufficio Conservatoria di Pesaro, una Visura Ipotecaria Completa ed aggiornata a nome dei soggetti Esecutati (vedi Allegato F), dalla quale non risultano nuove iscrizioni o trascrizioni successive all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale eseguita dalla procedura del fallimento.

In data 09/01/2026, è stata eseguita presso l'ufficio Catasto di Pesaro, una Visura Catastale Aggiornata dei soggetti Esecutati (vedi Allegato G), dalla quale risultano anche le modiche catastali apportate di recente ed autorizzate dal Giudice.

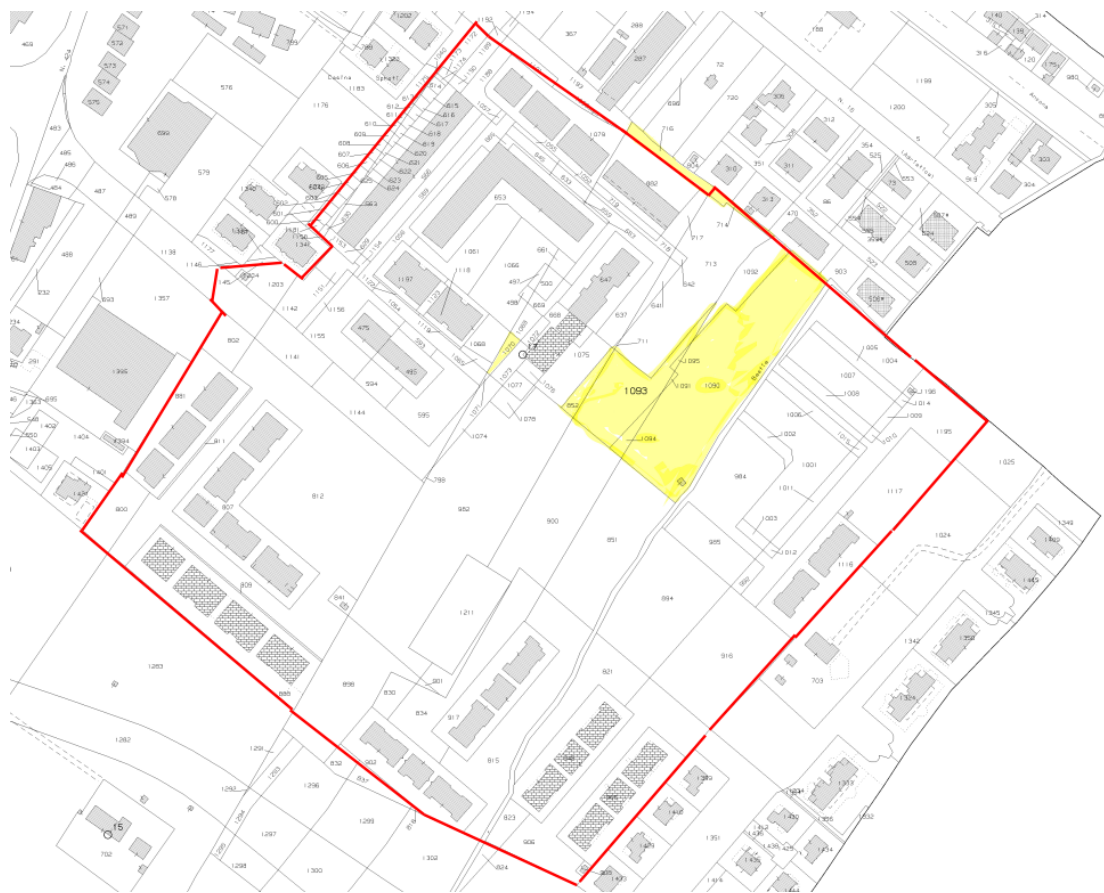
Non si è resa necessaria la ricerca di eventuali di contratto di Affitto registrati presso l'Agenzia delle entrate perché i terreni, come confermato dal legale rappresentante della ditta Esecutata non risultano essere stati affittati con regolare contratto anche se attualmente vengono lavorati a titolo gratuito.

1. ESATTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE (LOTTO 2)

Il bene oggetto di stima è così identificato:

Terreno in buona parte edificabile sito in Comune di Mondolfo, località Marotta, con futuro accesso al piano di lottizzazione da Via Brodolini e Via di Vittorio. Le particelle di terreno oggetto di vendita hanno una superficie catastale totale di mq.6987 e sono attualmente ancora censite al catasto come terreni agricoli. Le particelle sono identificate al C.T. del Comune di Mondolfo, al Foglio 4, mappale 1090,1091,1093,1094,1095,714,716,852,1070 (vedi fig.1). I terreni che risultano edificabili fanno parte di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che prevede per le particelle oggetto di perizia una superficie edificatoria di tipo Residenziale, con un'aliquota Peep al 35%, ovvero a vendita a prezzi calmierati. Parte dei sub-comparti edificatori facenti parte del Piano Particolareggiato sono già stati costruiti (vedi foto in Allegato A), mentre le aree ancora da edificare avranno bisogno della presentazione di un piano di Lottizzazione da parte dei proprietari promotori dell'intervento edificatorio sui sub-comparti da realizzare. (vedi fig.1-2).

Estratto di Mappa dei terreni (immobili evidenziati in Giallo - in Rosso confine Piano Particolareggiato) (fig.1):



 C.f. *****

1.1. UBICAZIONE DEL BENE:

Trattasi di lotti di terreno in buona parte edificabili ed ancora da lottizzare, posti nella frazione di Marotta del Comune di Mondolfo, con accesso diretto al piano particolareggiato di nuova lottizzazione di tipo residenziale/terziaria, con accesso dalla Via Di Vittorio e Via Brodolini, strade che si diramano dalla via principale Statale SS24 detta Valcesano. La futura lottizzazione è posta dietro la strada Statale Litoranea SS16, dista circa 1km dal mare e circa 2km dal centro della Frazione di Marotta, ove sono posti i servizi principali di zona.

Foto Aerea della Lottizzazione di Via Guazzi/ Via Volta (immobili racchiusi area in Rosso) (fig.2):



C.f. *****

2. DESCRIZIONE DEL BENE:

Le particelle di terreno oggetto di vendita fanno parte di piano particolareggiato in parte di tipo residenziale, con aliquota Peep del 35% ed in parte di tipo terziario/commerciale, con accesso alla nuova lottizzazione da Via Di Vittorio e da Via Brodolini, frazione Marotta, della superficie catastale totale di 6.987,00 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà della ditta ++++++

In particolare, si considerano come zone edificabili solo le particelle identificate con il mappale n. 1090,1091,1094,1095, a cui corrisponde una superficie fondiaria di circa mq. 4.943, perché facenti parte dei sub-comparto edificatori IID, ancora da realizzare, in base al piano particolareggiato approvato nel 1982 ed in Variante nel 1997 (Vedi estratto in Fig.3) approvato dalla Giunta Comunale con atto n. 67 del 01.08.1997. Mentre, le rimanenti particelle oggetto di vendita e di perizia, per una superficie catastale di circa 442mq fanno parte o di zone esterne al piano particolareggiato o in parte già edificate e destinate a verde pubblico (particella n. 1070-716-714); infine, le rimanenti particelle n.852 e n.1093 per mq.1602 andranno cedute al Comune per la realizzazione di aree pubbliche.

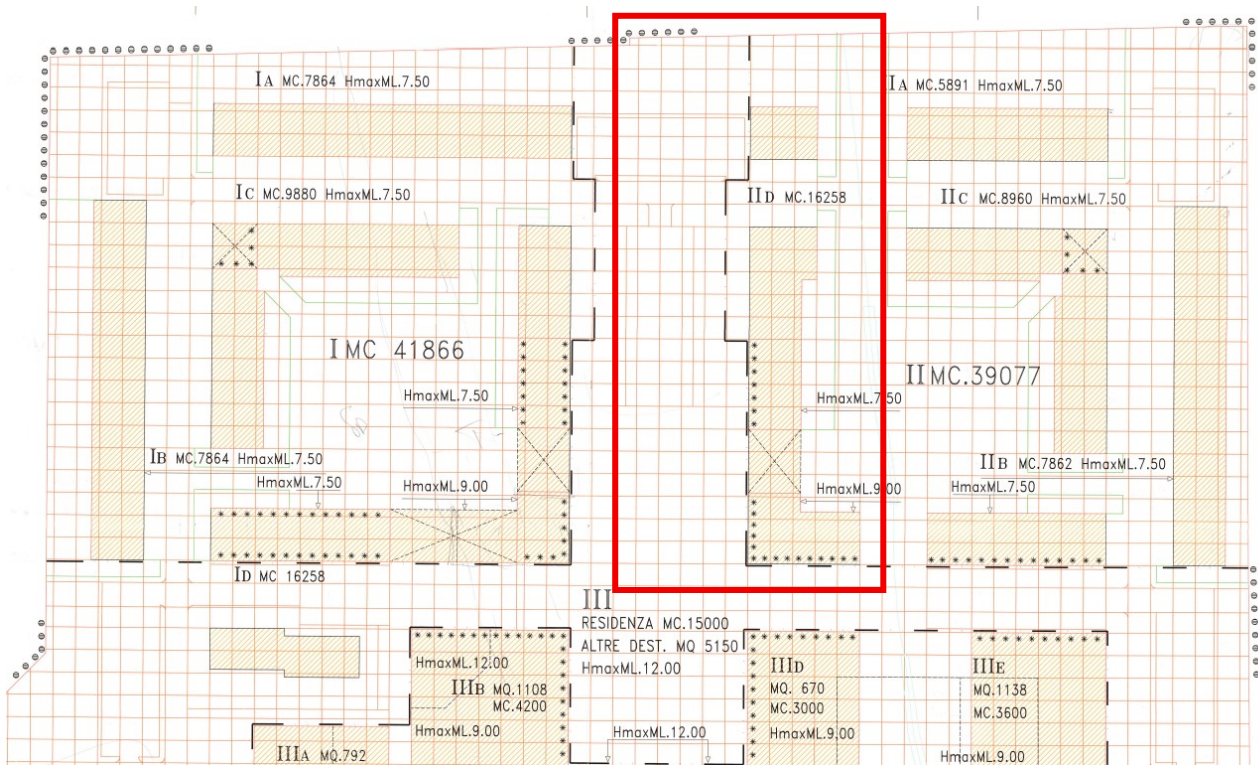
Per potere intervenire nei sub-comparti edificatori non ancora realizzati sarà necessario presentare un piano di lottizzazione, nel caso specifico per i terreni oggetti di perizia che appartengono al sub-comparto IID (vedi Tavole nel piano particolareggiato posto in Allegato C-D).

La capacità edificatoria dei terreni oggetto di vendita andrà individuata in base alle capacità edificatorie identificate dalle Tavole di progetto del piano particolareggiato approvato nel 1997 che ha previsto cinque sub-comparti edificatori (I-II-III-IV-V), a cui sono state attribuiti sia una superficie edificatoria di tipo Terziario (chiamata altri usi) che un volume edificatorio di tipo Residenziale (a cui corrisponde anche un'aliquota del 35% a destinazione Peep). ***In particolare, al sub-comparto edificatorio IID corrisponde un'edificabilità di 16258 mc di edilizia residenziale.***

Si precisa che la vendita immobiliare è soggetta ad IVA in quanto terreno edificabile di proprietà di società a responsabilità limitata che esercita l'attività di compravendita di fabbricati e di aree e la costruzione di fabbricati in proprio.

Si specifica che non sono state effettuate analisi chimiche del terreno staggito per definirne la natura, né sondaggi per bonifica del terreno al fine di segnalare la presenza di ordigni bellici, né sondaggi o scavi più o meno diffusi per verificare la presenza di materiali inquinanti nel sottosuolo delle aree oggetto delle future costruzioni e/o dei lavori di completamento.

Estratto del piano particolareggiato del 1997 – con indicati in rosso il posizionamento dei lotti (fig.3):



2-bis. VERIFICA art. 1 co. 376 legge n. 178/20

Il bene staggito, ai sensi dell'art.1. co. 376 legge n. 178/20, non incorre nel caso richiamato dalla sopra citata legge in quanto trattasi di terreno ineditato e comunque di lavori non soggetti a regime di edilizia residenziale convenzionata o agevolata.

3.- 4. REGOLARITA' URBANISTICA

Trattasi di terreni agricoli rientranti in parte in un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, approvato con atto della Giunta n. 209/1982 e successiva variante approvata con atto 67/1997 (vedi allegato C-D) ed ancora non oggetto dei lavori di lottizzazione.

5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

Le aree oggetto di vendita, attualmente utilizzate ad uso agricolo, fanno buona parte di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica di tipo Residenziale/Terziaria approvato con atto Giunta Comunale n. 209/1982 e successiva variante n.67/1997. (vedi Allegato C-D).

ZONE OMOGENEE AZZONAMENTO URBANISTICO

Le maggior parte delle particelle di terreno oggetto di perizia e vendita fanno parte della Zona territoriale B2b, ovvero zone residenziali con piano attuativo già convenzionato ai sensi art. 18 delle NTA del P.R.G vigente (vedi particelle n.852-1070-1090-1091-1093-1094-1095).

Fanno eccezione le particelle, identificate al Catasto terreni al foglio 4 n. 714-716 che risultano poste in zona territoriale F5, verde privato ed a conservazione volumetrica. (si sensi dell'art.54 delle NTA del PRG), come meglio specificato nel relativo certificato di destinazione urbanistica (vedi Allegato H).

VINCOLI

- Tutte le particelle rientrano nelle aree ad alta percettibilità visuale, vincolo "V" art. 88-bis delle NTA del Prg e art. 43 delle NTA del PPAR;
- Quota parte delle particelle n. 714-716-1090 rientrano nella fascia di rispetto del vincolo paesaggistico della fascia Litoranea, ai sensi dell'art. 88 della NTA del PRG ed art. 32 della NTA del PPAR;

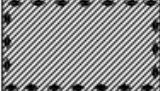
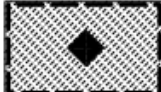
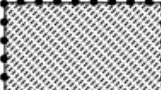
Di seguito, vengono riportati gli estratti del Prg vigente per un migliore chiarimento dei vincoli e delle zonizzazioni delle aree oggetto di perizia.

Inquadramento urbanistico del PRG - zona B2b (Fig.4)

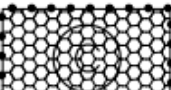


- **Legenda Azzonamento del Prq (fig.5) –**

COMPLETAMENTO

	B1 a	Semintensiva di pianura		1.2*	Prescrizioni particolari: consultare l'art. 12 delle N.T.A.
	B1 b	Semiestensiva di collina		B1 c	Nuclei semirurali
	B1 e	Con piano di recupero esecutivo		B2 a	Con P.P. di iniziativa pubblica
	B2 b	Con piano attuativo esecutivo		B3 a	Ristrutturazione viaria ed edilizia con piano attuativo esecutivo
	B3 b	Ristrutturazione viaria ed edilizia ex vincolo Marina Militare		B3 c	Ristrutturazione viaria ed edilizia Via Litoranea

ATTREZZATURE URBANE

	N1	Attrezzature collettive		N2	Attività terziarie con piano attuativo esecutivo
	N3	Attività terziarie a, b			

- **Legenda Vincoli del Prq (fig.6) –**

VINCOLI N.T.A. DEL P.P.A.R.

	Litorali marini Art. 32 Aree a bassa compromissione		<u>Zona Litoranea</u> Fascia coincidente con quella di vincolo paesistico
---	--	--	---

VINCOLI PAESISTICI

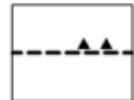
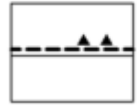
	Corsi d'acqua, laghi		Fascia territorio costiero coincidente con la Zona Litoranea dell'Art. 32 del P.P.A.R.
---	----------------------	---	--

- **Estratto della Nta del Prg (fig.7) –**

ARTICOLO 88

TUTELA DEI LITORALI MARINI

1. Sono stati individuati soltanto alcuni tratti compresi nella fascia litoranea di m 300, assoggettati al vincolo delle prescrizioni permanenti di cui all'art. 32 del Nta del PPAR; le rimanenti aree all'interno della fascia suddetta risultano assoggettate, anche se tuttora inedificate, ai PP ed al Piano Spiagge e, pertanto, su tali aree vigono attualmente le norme dei relativi PP (Turistico, Spiaggia e Ristrutturazione viaria ed edilizia V.le Carducci) così come indicati nelle tavole del Piano.
2. La restante parte del litorale marino, in particolare quella cartograficamente delimitata nella Tav. 18 del PPAR e confermata nel PTC vigente, non ha bisogno di particolare tutela in quanto si tratta di aree a destinazione agricola e quindi non destinate a interventi di espansione; tuttavia, al fine di evitare gli unici interventi permessi dalla normativa agricola, che potrebbero alterare lo stato dei luoghi, è fatto divieto di interventi edilizi di tipo agro-industriale, silos, depositi agricoli di rilevante entità, edifici ed impianti zootecnici di tipo industriale, l'apertura di nuove cave, stoccaggi di materiali non agricoli nel versante prospiciente il mare fino al crinale di Classe 1 individuato nella cartografia di Piano.



ARTICOLO 88 bis

TUTELA DELLE AREE "V"

1. Quasi tutto il territorio comunale è interessato da aree di alta percettibilità visuale individuabili in relazione alle vie di comunicazione ferroviaria, autostradale e stradale di maggiore intensità di traffico che il PPAR nelle Nta definisce aree "V".
2. Le aree "V" sono individuate, oltre che nelle tavole di PPAR, anche in quelle di PRG; in dette aree gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, come pure la posa di cartelli e manufatti di qualunque natura e scopo esclusa la segnaletica stradale e turistica di modeste dimensioni, devono garantire la salvaguardia, la riqualificazione e la valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali o lineari.



ARTICOLO 17

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO CON P.A.E. DI INIZIATIVA PUBBLICA B2a

1. Le zone B2a sono residenziali di completamento con PAE di iniziativa pubblica. Al fine di completare in tempi più brevi le aree senza investire le nuove aree previste dal PRG, viene ridotta al 35% la quota residua degli interventi previsti a PEEP che ritornano così sul libero mercato.
2. Per detti comparti unitari rimangono in vigore le norme d'attuazione vigenti, mentre dovranno essere nuovamente convenzionate con apposito atto deliberativo le modalità esecutive, gli oneri a carico sia dei privati che dell'A.C., nonché le modalità di cessione delle aree S1 e S2.



ARTICOLO 18

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO CON PIANO ATTUATIVO GIÀ CONVENZIONATO B2b

1. Le zone B2b sono zone residenziali di completamento con PA già convenzionato.
2. In dette zone si applicano le prescrizioni delle Nta dei singoli PA così come indicati nelle tavole di piano, fino all'esaurimento delle previsioni stesse, dopodiché si applicano le norme di cui agli artt. 12 e 13.



Il piano di attuativo di iniziativa pubblica, prevede per le particelle oggetto di perizia, appartenenti **al sub-comparto edificatorio IID, un'edificabilità di 16258 mc di edilizia residenziale, di cui il 35% a destinazione edilizia convenzionata PEEP.**

Mc Utile da Realizzare	(MC)	mc	16258,00
Superficie Utile Lorda Totale (Hm=3,1ml)	SUL	mq	5.244,00
Superficie Utile Lorda Peep	SUL_peep	mq	1.836,00
Superficie Utile Lorda	SUL	mq	3.408,00

Quindi, ipotizzando una altezza media dei piani edificabili da realizzare pari ad almeno 3,1ml, si avranno circa 5244mq di superficie utile lorda da realizzare per il terreno edificatorio oggetto di perizia, di cui 3408mq a vendite a libero mercato e 1836mq come vendita convenzionata.

6. IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE DELL'IMMOBILE:

Terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Mondolfo:

- 1) Foglio 4, Particella n. 1090 - Ha 0.47.45 – seminativo – Rd Euro 30,63 – Ra Euro 22,06;
- 2) Foglio 4, Particella n. 1091 - Ha 0.00.10 – seminativo – Rd Euro 0,06 – Ra Euro 0,05;
- 3) Foglio 4, Particella n. 1093 - Ha 0.13.82 – seminativo – Rd Euro 8,92 – Ra Euro 6,42;
- 4) Foglio 4, Particella n. 1094 - Ha 0.01.59 – seminativo – Rd Euro 1,03 – Ra Euro 0,74;
- 5) Foglio 4, Particella n. 1095 - Ha 0.00.29 – seminativo – Rd Euro 0,19 – Ra Euro 0,13;
- 6) Foglio 4, Particella n. 714 - Ha 0.01.03 – seminativo – Rd Euro 0,66 – Ra Euro 0,48;
- 7) Foglio 4, Particella n. 716 - Ha 0.02.35 – seminativo – Rd Euro 1,52 – Ra Euro 1,09;
- 8) Foglio 4, Particella n. 852 - Ha 0.02.20 – seminativo – Rd Euro 1,42 – Ra Euro 1,02;
- 9) Foglio 4, Particella n. 1070 - Ha 0.01.04 – seminativo – Rd Euro 0,67 – Ra Euro 0,48;

7. ESATTA INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta intestato in piena proprietà alla ditta ***** con sede in ***** (PU), Diritto di: Proprietà per 1/1; quindi, non compaiono comproprietari indivisi del bene.

8. PROVENIENZA, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, VINCOLI:

Gli immobili oggetto di perizia sono pervenuti alla ditta ***** con sede in *****), in forza di Atto del 09/10/2008 Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO con Sede in FANO (PU) Repertorio n. 105236/21161 – COMPRAVENDITA CONTRO COMUNE DI MONDOLFO – Trascrizione a Pesaro il 31/10/2008 al n. 9202 di formalità.

Originariamente, il Comune di Mondolfo, aveva acquisito la proprietà con atto notarile del Notaio dott. Giordano Ester, notaio in Mondolfo il 14/11/1997, rep. 14840, trascritto a Pesaro il 06/12/1997 al n. 7065 di formalità.

Nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, sul conto dell'esecutata, del dante causa e di tutti i soggetti intervenuti, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria n. 3700 del 31/10/2008 di euro 5.000.000,00, di cui 2.500.000,00 per capitale, a favore di ***** – con sede a FANO, domicilio ipotecario in ***** a Fano, con atto notarile del Notaio Cafiero Enrico, in Mondolfo, del 09/10/2008 rep.105237/21162;
- Iscrizione ipoteca per riscossione n. 801 del 11/05/2023 di euro 197.722,96 a favore di ***** , domicilio ipotecario non indicato, derivante da Decreto Ingiuntivo Fiscale, per conto del servizio riscossione del Comune di Trecastelli in data 27/04/2023 rep.75/2023;
- Iscrizione ipoteca per riscossione n. 1999 del 11/11/2023 di euro 205.594,24 a favore di ***** , domicilio ipotecario non indicato, derivante da Decreto Ingiuntivo Fiscale, per conto del servizio riscossione del Comune di Trecastelli in data 03/11/2023 rep.188/2023;
- Iscrizione ipoteca per riscossione n. 1248 del 29/05/2025 di euro 143.490,20 a favore di ***** , domicilio ipotecario non indicato, derivante da Decreto Ingiuntivo Fiscale, per conto del servizio riscossione del Comune di Trecastelli in data 06/05/2025 rep.105/2025;
- Pignoramento immobiliare n. 9071 del 15/10/2025 a favore ***** con sede in **+** – Pubblico ufficiale UNEP presso tribunale di Pesaro in data 05/09/2025 rep. 1838;

In data 12/01/2026 si è provveduto ad effettuare una ispezione ipotecaria aggiornata, riscontrando che non sono intervenute altre Iscrizioni in data successiva alla relazione Notarile (Vedi visura ipotecaria aggiornata successiva alla perizia notarile depositata da parte Creditrice).

9. **DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE ai sensi dell'Art. 569 c.p.c.**

POTENZIALITÀ EDIFICATORIA DEL TERRENO OGGETTO DI STIMA

Le particelle di terreno oggetto di perizia, facenti parte del sub-comparto IID del piano particolareggiato, prevedono un'edificabilità di 16258 mc di residenziale pari a circa 5244mq di superficie lorda, di cui 3408mq per vendite a libero mercato e 1836mq come vendita convenzionata:

Superficie territoriale del sub-comparto IID	St	mq	4.943,00
Mc Utile da Realizzare per sub-comparto IID	(MC)	mc	16258,00
Superficie Utile Lorda Totale (Hm=3,1ml)	SUL	mq	5.244,00
Superficie Utile Lorda Peep	SUL_peep	mq	1.836,00
Superficie Utile Lorda	SUL	mq	3.408,00

VALUTAZIONE PORZIONE TERRENO

ZONA B2b – ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CON PIANO ATTUATIVO GIA' APPROVATO

STIMA PER TRASFORMAZIONE

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impegno della risorsa.

STIMA DEL TERRENO

Scopo della valutazione è l'individuazione del più probabile valore di mercato del terreno edificabile (nell'ottica della sua permuta con altro bene, semplice alienazione, ecc) quale fattore di produzione impiegato nel processo trasformativo edilizio.

Il valore dell'edificato è la sintesi del contributo recato da due fattori produttivi: Suolo + costruzione. Per il terreno in esame si è ritenuto opportuno adottare il procedimento analitico di stima, in considerazione delle sue caratteristiche alquanto peculiari e per l'inesistenza di altre aree consimili oggetto di recente compravendita.

La stima analitica verte sulla determinazione del valore venale dell'area edificabile attraverso il più probabile prezzo di trasformazione che viene dato dalla differenza dei due seguenti termini:

VALORE TERRENO = probabile valore di mercato dell'edificio costruibile sull'area - probabile valore di costo di costruzione dello stesso edificio.

Pertanto si ha: $V_{tr} \text{ (valore area)} = (V_{mp} - K_{tr})/q(n)$

dove:

V_{mp} (valore di mercato post trasformazione);

$q(n) = (1+r)^n$ dove r è il saggio di sconto applicato nel processo trasformativo e n è il numero di anni per completare l'opera edilizia;

K_{tr} (costi della trasformazione) = $(K_c + K_{lott} + C_c + St + Of + Om + P)$

dove:

a1. Costo di Costruzione (K_c);

a2. Costo di Lottizzazione (K_{lott});

b. Contributo di costruzione (C_c) = 4% di K_c ;

c. Spese tecniche (St) = 8% di K_c ;

d. Interessi passivi (Of) = 3% annuo di $(K_c + K_{lott} + C_c + St)$;

e. Costo di mediazione (Om) = 2% di V_{mp} .

f. Profitto del promotore (P) = 15% di V_{mp} .

PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO

Valore di mercato post trasformazione (V_{mp})

Sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari e siti web specializzati nella pubblicità di vendite immobiliari, per la zona di Mondolfo il valore medio di vendita di un nuovo immobile residenziale a libero mercato è pari ad almeno €2.500,00 al mq (vedi media valori di vendita in zona per nuovi fabbricati in Allegato I ricavato da Agenzia entrate), mentre quello calmierato ovvero in edilizia convenzionata sarà di circa €2.300,00 al mq:

C.f. *****

Residenziale per libero mercato $\rightarrow 3.408 \text{ mq} * \text{€}2.500,00/\text{mq} = \text{€}8.520.000,00$

Residenziale Peep $\rightarrow 1.836 \text{ mq} * \text{€}2.300,00/\text{mq} = \text{€}4.222.800,00$

Vmp $\rightarrow \text{€} 12.742.800,00$

Costi di trasformazione (Ktr)

a1. Costo di costruzione (Kc)

Si stima un costo di costruzione di un complesso residenziale a libero mercato pari a circa € 1.450,00 al mq.

Residenziale $\rightarrow 5244 \text{ mq} * \text{€}1.450,00/\text{mq} = \text{€}7.603.800,00$

Kc $\rightarrow \text{€}7.603.800,00$

a2. Costo di lottizzazione (Klott)

Si stima un costo di opere di lottizzazione pari a €300/mq per SUL di superficie realizzabile attribuibile ai terreni oggetto di perizia e che fanno parte del piano di lottizzazione, ovvero pari a SUL=5244mq, quindi:

Klott = $\text{€}150/\text{mq} \times 5244 = \text{€}786.600,00$ (spese per opere di urbanizzazione quota terreni in perizia)

b. Contributo di costruzione (Cc)

Il contributo di costruzione è stimato al 4% del costo di costruzione

Cc $\rightarrow \text{€}7.603.800,00 * 4\% = \text{€}304.152,00$

c. Spese Tecniche (St)

Le spese tecniche sono stimate al 8% del costo di costruzione e lottizzazione

St $\rightarrow \text{€} (7.603.800,00 + 786.600,00) * 8\% = \text{€}671.232,00$

d. Interessi passivi (Of)

Gli interessi passivi sono stimati nel 3,5% annuo (considero almeno 2 anni)

Of $\rightarrow (\text{€}7.603.800,00 + \text{€}786.600 + \text{€}671.232,00 + \text{€}304.152,00) * 3,5\% \times 2 = \text{€}655.605,00$

e. Costo di mediazione (Om)

Il profitto del promotore è stimato al 2% del valore di post trasformazione (Vmp)

P $\rightarrow \text{€}12.742.800,00 * 2\% = \text{€}254.856,00$

f. Profitto del promotore (P)

Il profitto del promotore è stimato al 15% del valore di post trasformazione (Vmp)

$$P \rightarrow \text{€}12.742.800,00 * 15\% = \text{€}1.911.420,00$$

Costo di trasformazione: Ktr = (Kc + Klott + Cc + St + Of + Om+P)

$$Ktr \rightarrow (\text{€}7.603.800 + \text{€}756.600 + \text{€}671.232 + \text{€}304.152 + \text{€}655.605 + \text{€}254.856 + \text{€}1.911.420) =$$

$$Ktr \rightarrow \text{€}12.187.665 \text{ (Costo di Trasformazione)}$$

Valore dell'area edificabile (Vtr)

$$Vtr \text{ (valore area)} = (Vmp - Ktr)/qn$$

$qn = (1+r)^3 \rightarrow$ si ipotizza di scontare all'attualità il valore ottenuto per un numero di 4 anni (necessari a completare le opere di urbanizzazione e l'opera edilizia), con un indice di interessi del 3,5% e pertanto:

$$Vtr \rightarrow (\text{€}12.742.800 - \text{€}12.187.665) / (1+0,035)^4 = \text{€}483.768,00$$

$$Vtr \rightarrow \text{€} 483.768,00 \text{ (VALORE ARROTONDATO PER UNA COMPRAVENDITA LIBERA)}$$

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Mondolfo, pubblicazioni delle agenzie immobiliare di zona ed inoltre, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, FIAIP, Borsino Immobiliare (vedi Allegato I).

CONCLUSIONE

Il Regolamento (EU) n.575/2013 art. 4 comma 1, punto 76), definisce il valore di mercato come: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La valutazione immobiliare effettuata per il compendio immobiliare in questione rientra nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale, per la quale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato e precisamente:

1. l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener conto di quanto segue:

- non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore);

- è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso;

- le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato;

2. il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione, in base alla valutazione dell'esperto Ctu.

3. la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;

4. esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;

5. la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato. Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta; nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è prevista una forma di pubblicità nelle forme attuate nel libero mercato immobiliare;

6. il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili.

Inoltre le Linee guida in materia di buona prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari (CSM delibera del 11.10.2017) forniscono indicazioni ai fini dell'esecuzione forzata per espropriazione immobiliare la quale, ai sensi del paragrafo 4 delle linee guida medesime, "deve, infatti, svolgersi secondo criteri di efficienza, efficacia e rapidità al fine di liquidare i cespiti del patrimonio del debitore conseguendo il massimo ricavato – da destinare ai creditori e, in via residuale, al debitore esecutato – nel più breve tempo possibile".

Quindi, in base alle precedenti considerazioni si considera una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato calcolato per una libera contrattazione.

Vtr → €483.768,00X(1-0.15) ≈ 410.000(VALORE ARROTONDATO PER VENDITA GIUDIZIARIA)

C.f. *****

10. LOTTO 2 – TERRENI ZONA MAROTTA DI MONDOLFO

Terreni accatastati al catasto terreno, in buona parte facenti parte del Piano Particolareggiato di tipo Residenziale/Terziario di Via Di Vittorio e Via Brodolini, di mq. totali catastali 6987, posti in zona Marotta del Comune di Mondolfo. Le particelle di terreno sono già frazionate e quindi sono vendibili nello stato di fatto.

IL valore piu' probabile di realizzo per una vendita giudiziaria è pari a €410.000.

11. STATO DI POSSESSO DEL BENE E PRESENZA DI CENSO O USO CIVICO

Al momento del primo sopralluogo, 10 novembre 2025, le particelle di terreno sono risultate lavorate ad uso Agricolo da un Terzista, al tempo privo di contratto di affitto, per cui il Custode alla vendita ha provveduto a redigere un Contratto di Comodato d'uso, valido sino alla conclusione della Vendita Giudiziaria e che quindi non darà problemi per il futuro acquirente. Non vi sono quindi altri contratti di affitto su tali terreni al momento del sopralluogo, come confermato dall'Amministratore della società esecutata e non vi sono vincoli di censo.

12. ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

Il bene staggito non è oggetto di esproprio per pubblica utilità.

Pesaro li 25.02.2026

Il Tecnico incaricato

In Allegato:

- ***Documentazione Fotografica (all. A)***
- ***Estratto di mappa aggiornato ai terreni (all. B)***
- ***Estratto Piano Particolareggiato approvato n. 209 del 1982 (all.C)***
- ***Estratto Piano Particolareggiato in variante approvato n. 67 del 1997 (all.D)***
- ***Copia Atto di Provenienza (all. E)***
- ***Visura ipotecaria aggiornata ad oggi (all. F)***
- ***Visura Catasto Urbano e Terreni (all. G)***
- ***Copia CDU (all. H)***
- ***Valori vendite estratto da Agenzia Entrate (All.I)***
- ***Relazione Privacy (all.L)***
- ***Relazione succinta (all.M)***