

OGGETTO: Espropriazione Immobiliare 111/2024 - xxxxxxxx

TIPOLOGIA: Beni Immobili

Catasto Terreni F. 39 di Pesaro

Mapp.li 1215,1277,1278,1280,1281,1315,1316,1317,1346,1347,1349,1350,1351

UBICAZIONE: Pesaro (PU), via Nanterre

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Cinzia Omiccioli, nata a Pesaro il 20/04/1975, con studio in Pesaro, via Degli Abeti n°300, iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro - Urbino al n.1221 veniva nominata dall' Ill.mo Giudice Delegato Pini Dott. Lorenzo in data 11/11/2024 per redigere Perizia di Stima dei beni censiti al Catasto Terreni al F. 39, di Pesaro, Mapp.li 1215, 1277, 1278, 1280, 1281, 1315, 1316, 1317,1346,1347,1349,1350,1351 siti in Pesaro, via Nanterre

OPERAZIONI PRELIMINARI

Per adempiere al compito ricevuto, prima della stesura della perizia, si sono esaminati gli atti della procedura controllando la completezza della documentazione di cui all'art 567, secondo comma del codice di procedura civile.

Dall'esame della documentazione si evince che il creditore ha optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva; tale Certificazione è risalita sino ad un Atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Il creditore ha inoltre depositato l'Estratto di Mappa Catastale dello stato attuale.

Nella Certificazione Notarile prodotta sono riportati i dati Catastali attuali e storici.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile essendo l'esecutato una società srl, per cui si è proceduto al reperimento della Visura Camerale della stessa **(Allegato F)**

Espletato il controllo preliminare si è proceduto al reperimento e all'esame della documentazione come in seguito descritto:

In data 12/12/2024 alle ore 15.00, è stato eseguito il sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi congiuntamente con il Custode Giudiziario, Taboni dott. Arianna, nominata dal Tribunale di Pesaro. Al sopralluogo era presente anche xxxxxxxx, amministratrice Unica della xxxxxxxxxxxxxx (parte esecutata).

Durante lo stesso si è provveduto ad effettuare una rilevazione fotografica dei luoghi. **(Allegato D)**.

In data 18/12/2024 mi sono recata presso gli uffici servizio "Urbanistica e Tutela Ambientale" del Comune di Pesaro per richiedere informazioni in merito alla destinazione d'uso dei terreni oggetto di stima.

In data 23/12/2024 è stata eseguita la Visura Catastale relative ai terreni oggetto di stima **(Allegato A)**.

In data 23/12/2024 è stato richiesto al Comune di Pesaro il Certificato di Destinazione Urbanistica dei beni e lo stesso è stato rilasciato in data 15/01/2025. **(Allegato E)**

In data 15/02/2025 è stata eseguita presso l'Ufficio Conservatoria di Pesaro l'estratto delle Ispezioni Ipotecarie relative ai terreni oggetto di stima. **(Allegato C)**

In data 11/03/2025 sono stati reperiti rispettivamente presso l'Ufficio Conservatoria di Pesaro e presso l'Archivio di Stato di Pesaro la nota di trascrizione e la copia dell'Atto Notarile relativi ad una servitù di elettrodotto presente sui terreni. **(Allegato L)**

Compiuti tutti i controlli preliminari si prosegue con la stesura della perizia di stima.

1. ESATTA IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di stima è formato da tredici mappali adiacenti aventi la seguente consistenza:

1. NCT – F. 39 sez Pesaro in Pesaro, Mapp. 1215 – Terreno consistenza mq 335
2. NCT – F. 39 sez Pesaro in Pesaro, Mapp. 1277 – Terreno consistenza mq 376
3. NCT – F. 39 sez Pesaro in Pesaro, Mapp. 1278 – Terreno consistenza mq 10
4. NCT – F. 39 sez Pesaro in Pesaro, Mapp. 1280 – Terreno consistenza mq 279
5. NCT – F. 39 sez Pesaro in Pesaro, Mapp. 1281 – Terreno consistenza mq 144
6. NCT – F. 39 sez Pesaro in Pesaro, Mapp. 1315 – Terreno consistenza mq 337
7. NCT – F. 39 sez Pesaro in Pesaro, Mapp. 1316 – Terreno consistenza mq 842
8. NCT – F. 39 sez Pesaro in Pesaro, Mapp. 1317 – Terreno consistenza mq 227
9. NCT – F. 39 sez Pesaro in Pesaro, Mapp. 1346 – Terreno consistenza mq 7443
10. NCT – F. 39 sez Pesaro in Pesaro, Mapp. 1347 – Terreno consistenza mq 94
11. NCT – F. 39 sez Pesaro in Pesaro, Mapp. 1349 – Terreno consistenza mq 1453
12. NCT – F. 39 sez Pesaro in Pesaro, Mapp. 1350 – Terreno consistenza mq 4341
13. NCT – F. 39 sez Pesaro in Pesaro, Mapp. 1351 – Terreno consistenza mq 9440

1.1. UBICAZIONE DEI BENI

I beni sopra indicati, consistenti in terreni pianeggianti incolti, sono ubicati nel Comune di Pesaro in Provincia di Pesaro Urbino ai limiti del quartiere “Cinque Torri”, tra via Solferino, via Nanterre e via Sandro Pertini, distano circa 3 km dal centro della Città di Pesaro e circa 4 km dal casello autostradale di Pesaro.



Fig. 1 – Vista aerea con individuazione dei terreni oggetto di stima

CATASTO TERRENI						
Comune di Pesaro Codice G79E - Sezione Pesaro						
		Superficie mq	Qualità	Reddito Dominicale euro	Reddito Agrario euro	
1	F39 - Particella 1346	7443	Seminativo	54,89	42,28	FRAZIONAMENTO del 26/02/2016 Pratica n. PS0016044 in atti dal 26/02/2016 presentato il 26/02/2016 (n. 16044.1/2016)
2	F39 - Particella 1347	94	Seminativo	0,66	0,53	FRAZIONAMENTO del 26/02/2016 Pratica n. PS0016044 in atti dal 26/02/2016 presentato il 26/02/2016 (n. 16044.1/2016)
3	F39 - Particella 1315	337	Seminativo	2,35	1,91	FRAZIONAMENTO del 25/01/2013 Pratica n. PS0007913 in atti dal 25/01/2013 presentato il 25/01/2013 (n. 7913.1/2013)
4	F39 - Particella 1316	842	Seminativo	5,87	4,78	FRAZIONAMENTO del 25/01/2013 Pratica n. PS0007913 in atti dal 25/01/2013 presentato il 25/01/2013 (n. 7913.1/2013)
5	F39 - Particella 1317	227	Seminativo	1,58	1,29	FRAZIONAMENTO del 25/01/2013 Pratica n. PS0007913 in atti dal 25/01/2013 presentato il 25/01/2013 (n. 7913.1/2013)
6	F39 - Particella 1215	335	Prato Arborato	0,69	0,33	FRAZIONAMENTO del 22/07/2008 Pratica n. PS0117188 in atti dal 22/07/2008 (n. 117188.1/2008)
7	F39 - Particella 1277	376	Seminativo	2,62	2,14	FRAZIONAMENTO del 27/06/2011 Pratica n. PS0104129 in atti dal 27/06/2011 presentato il 27/06/2011 (n. 104129.1/2011)
8	F39 - Particella 1278	10	Seminativo	0,07	0,06	FRAZIONAMENTO del 27/06/2011 Pratica n. PS0104129 in atti dal 27/06/2011 presentato il 27/06/2011 (n. 104129.1/2011)
9	F39 - Particella 1280	279	Seminativo	1,95	1,59	FRAZIONAMENTO del 27/06/2011 Pratica n. PS0104129 in atti dal 27/06/2011 presentato il 27/06/2011 (n. 104129.1/2011)
10	F39 - Particella 1281	144	Seminativo	1	0,82	FRAZIONAMENTO del 27/06/2011 Pratica n. PS0104129 in atti dal 27/06/2011 presentato il 27/06/2011 (n. 104129.1/2011)
11	F39 - Particella 1349	1453	Seminativo	10,13	8,25	FRAZIONAMENTO del 13/06/2016 Pratica n. PS0051656 in atti dal 13/06/2016 presentato il 10/06/2016 (n. 51656.1/2016)
12	F39 - Particella 1350	14341	Seminativo	99,99	81,47	FRAZIONAMENTO del 13/06/2016 Pratica n. PS0051656 in atti dal 13/06/2016 presentato il 10/06/2016 (n. 51656.1/2016)
13	F39 - Particella 1351	9440	Seminativo	65,82	53,63	FRAZIONAMENTO del 13/06/2016 Pratica n. PS0051656 in atti dal 13/06/2016 presentato il 10/06/2016 (n. 51656.1/2016)
Totale superficie catastale lotto		35321		247,62	199,08	

I beni di cui sopra risultano intestati a xxxxxxxxxxxx – P.IVA xxxxxxxxxxxx, con sede in xxxxxx (xxx) per quote 1/1. (Atto del 26/04/2007 Pubblico Ufficiale DE MARTINO ALBERTO Sede FANO (PU) Repertorio n. 103984 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4190.1/2007 Reparto PI di PESARO in atti dal 10/05/2007)



Fig. 2 – individuazione Particelle Catastali

Per ulteriori dettagli si vedano le Visure Catastali. (Allegato A)

2. FORMAZIONE DI LOTTI

Per i beni, data la conformazione e la loro destinazione d'uso, si costituisce un **LOTTO UNICO** di vendita

3. DESCRIZIONE DEI BENI

Il terreno oggetto di perizia ricade all'interno di un Progetto Norma denominato "5.7 Parco del Campus scolastico", ha una superficie catastale totale di 35321 mq; è praticamente tutto pianeggiante ed ha una conformazione abbastanza regolare. All'interno sono presenti dei mappali non oggetto di esecuzione sui quali insiste un fabbricato colonico con alcune pertinenze. È delimitato a nord-ovest da via Solferino, a sud-est da via Nanterre, a nord-est confina con il Campus Scolastico in cui sono

presenti diversi Istituti ospitanti *scuole secondarie di secondo grado*, a Sud-ovest con una pista ciclabile e con un distributore di Carburanti la cui area di insistenza è stata stralciata dal Progetto Norma stesso.

Allo stato di fatto l'accesso pedonale è consentito lungo tutta la porzione confinante con via Nanterre (foto 1 e 2), lungo tutta la pista ciclabile, mentre l'accesso carrabile è consentito da via Solferino (foto 3) attraverso una stradina non asfaltata utilizzata anche come accesso all'immobile intercluso (foto 3) all'interno dei terreni in oggetto (particella 1281).

I terreni risultano incolti ma periodicamente mantenuti da un affittuario (allegato I); soltanto in prossimità dello scoperto del fabbricato presente all'interno del lotto, non oggetto di esecuzione, è presente una fitta vegetazione composta da canne e rovi (foto 10).

Come già evidenziato dalla relazione del Custode, al momento del sopralluogo si è riscontrato che alcune particelle (partt. 1277-1278-1280) risultano senza alcun titolo all'interno della recinzione che delimita lo scoperto del fabbricato appartenente ad altra proprietà. La situazione è meglio esplicitata al "Capitolo 8".

I terreni oggetto di esecuzione sono ricompresi nel PRG VIGENTE del Comune di Pesaro in zona F (zone del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale) subsistema L3 (attrezzature a scala urbana) con destinazioni d'uso Si (Servizi per l'istruzione superiore - scuole non dell'obbligo) e Pp (parcheggi a raso); inoltre risultano all'interno del progetto Norma 4.4.5.7 delle NTA del Comune di Pesaro di cui alla variante urbanistica al PRG vigente, approvata in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 144 del 12.09.2011.

Nello specifico i mappali 1315, 1316, e parte dei mappali 1317, 1350, 1351 ricadono all'interno della Zona Omogenea (F) – Zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale del Sub Sistema L3 (grandi attrezzature), con destinazione d'uso a Pp (aree pubbliche o private di uso pubblico pavimentate: parcheggi a raso), con un progetto del suolo ad area semipermeabile alberata e con la previsione di un tracciato ciclabile limitatamente a parte del mappale 1317, di cui alle NTA del PRG. La restante parte dei mappali 1317, 1350, 1351 e i restanti mappali ricadono all'interno della Zona Omogenea (F) – Zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale del Sub Sistema L3 (grandi attrezzature), con destinazione d'uso a Si (servizi e attrezzature di uso pubblico: servizi per l'istruzione superiore), con i seguenti progetti di suolo: - prato arborato (pa): mappali 1215,

1277, 1278, 1280, 1347, 1349, parte del mappale 1346 e parte di parte dei mappali 1317, 1350, 1351, e con la previsione di un tracciato ciclabile che interessa parte di parte dei mappali 1317, 1346, 1350; - barriera vegetale (bv): mappale 1281 e parte del mappale 1346, e con la previsione di un tracciato ciclabile che interessa parte dei mappali; - area pavimentata (apv): parte di parte dei mappali 1317, 1350, 1351 e con la previsione di un tracciato ciclabile che interessa parte di parte del mappale 1350, di cui alle NTA del PRG. - senza progetto di suolo: parte di parte del mappale 1350.

Il Progetto Norma (PN) è l'insieme di criteri, indicazioni e prescrizioni, corredati da rappresentazioni grafiche e da tabelle, che sintetizzano i caratteri degli interventi strategici di trasformazione previsti dal Piano. Essi definiscono i principi insediativi, le quantità e le modalità di attuazione da osservare nella progettazione attuativa. Il P.N. può articolarsi in Unità Minime d'Intervento (U.M.I.).

Per Unità Minima di Intervento (UMI) si intende la parte del territorio soggetta esclusivamente ad intervento unitario secondo le specifiche modalità di attuazione contenuti nello strumento urbanistico generale.

Il progetto norma in oggetto va attuato con un **progetto unitario** (UMI 5.7.1 Parco del Campus Scolastico) **condiviso tra tutti i proprietari, pubblici e privati**, dei mappali all'interno dello stesso che in questo caso risultano essere il Comune di Pesaro, la Provincia di Pesaro e Urbino, la società xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietaria dell'immobile e dello scoperto interclusi nella proprietà xxxxxxxxxxxx.

Il PRG indica che gli interventi che prevedono la realizzazione dei Servizi e delle attrezzature (S) possono essere attuati anche per iniziativa privata previa convenzione che disciplinerà gli usi ammessi in relazione alle prescrizioni generali e particolari del P.R.G.

Le capacità edificatorie dovranno essere ripartite tra i vari partecipanti alla U.M.I. in proporzione alla superficie territoriale posseduta.

Si riporta di seguito l'estratto del Progetto Norma e gli indici edificatori:

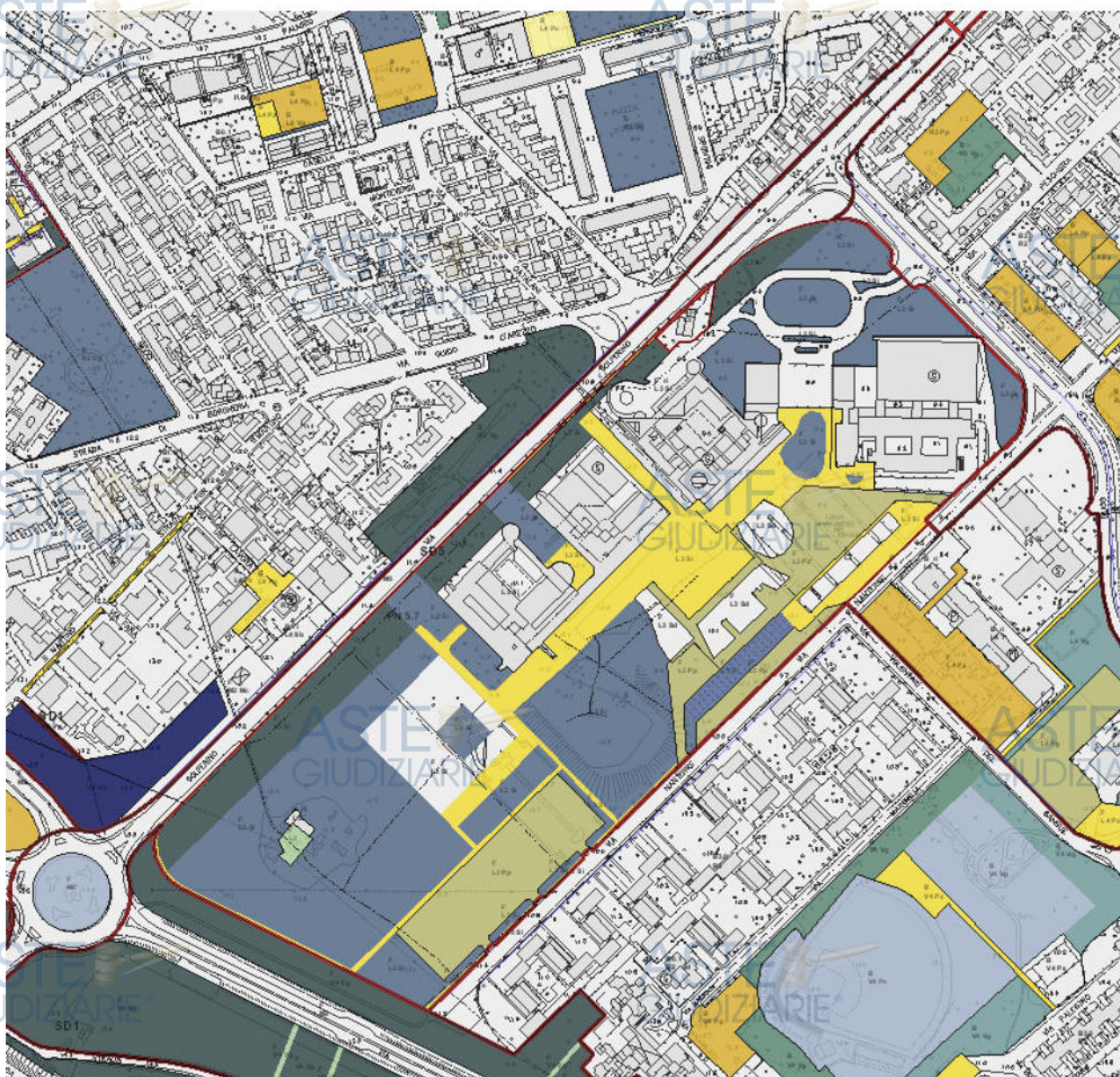


Fig. 3 Estratto Prg Comune di Pesaro

Art:4.4.5.7-Progetto Norma 5.7 Parco del Campus Scolastico

1. Obiettivo del progetto è il completamento del Campus Scolastico con l'aggiunta di attrezzature collettive per realizzare il nuovo centro con l'inserimento di funzioni di interesse collettivo, l'auditorium, una nuova sede scolastica, ma è anche e soprattutto l'integrazione tra Campus e quartieri residenziali limitrofi con la realizzazione di un parco e di una banda attrezzata tra Campus e quartiere.,

2. Unità di intervento: il progetto norma prevede una unica unità di intervento 5.7.1 seppure articolata in più interventi per la realizzazione di una nuova scuola, del parco verso l'interquartieri, del centro civico con l'auditorium -il centro di educazione ambientale - i servizi di mensa e di biblioteca centralizzati - un complesso edilizio per residenza speciale dei

docenti e degli studenti e la torre civica.

3. Criteri di intervento:

Il parco, esteso fino al tracciato della nuova interquartieri, comprende anche interventi di compensazione e mitigazione verso la nuova strada.

La nuova sede scolastica : in previsione della eventuale localizzazione di una nuova scuola superiore nel Campus il progetto prevede un nuovo edificio che riprenda il principio insediativo e compositivo degli edifici scolastici esistenti.

Attrezzature scolastiche: il progetto norma prevede la ristrutturazione delle attrezzature scolastiche esistenti e la sistemazione degli spazi aperti coerentemente al disegno del parco del Campus.

All'interno delle aree pavimentate adiacenti le nuove attrezzature scolastiche e' prevista la realizzazione di una torre civica, demandando al progetto esecutivo le quantita' e le modalita' di realizzazione.

Superficie territoriale UMI 5.7.1 = 184.928 mq

Attuazione del Progetto Norma = Intervento diretto

	Ne Sd	Ne Auditorium	Ne Sd	Ne L3 Residenza	Pp	Pz	Si
U.M.I.	Sn mq	mc	mc	Sn mq	mq	mq	mq
5.7.1	40'000	15'000	26'000	4'200	13'630	8'440	57'996

Tabella A

Ne – Nuova edificazione e Ampliamento

Pp - Parcheggi a raso

Pz – Piazze e aree Pedonali

Sd - Luoghi per la cultura e lo spettacolo

Si – Servizi per l'istruzione superiore

La superficie territoriale riportata nelle visure catastali dei lotti oggetto di esecuzione è pari a mq 35321, In rapporto alla superficie totale della UMI rappresenta una quota pari a circa 19,10%, questa percentuale andrà applicata agli indici edificatori sopra riportati per ottenere gli indici edificatori riferibili ai terreni oggetto di esecuzione:

	Superficie Territoriale	Ne Sd	Ne Auditorium	Ne L3 Residenza	Pp	Pz	Si
	mq	Sn mq	mc	mc	mq	mq	mq
U.M.I. 5.7.1	184928	40000	15000	26000	13630	8440	57996
Porzione terreni oggetto di esecuzione	35321	7639,95	2864,98	4965,97	802,19	2603,31	1612,03

Tabella B

4. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA ED IMPIANTISTICA

Non sono presenti manufatti sui Terreni ricompresi nel lotto di vendita.

5. PROVENIENZA

I beni risultano intestati per 1/1 alla società xxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in xxxxxxxxxxxxxx
(xxxxxxxxxx) p.iva xxxxxxxxxxxxxxxx

I beni sono pervenuti al soggetto attualmente proprietario mediante gli Atti di Compravendita sottoelencati:

- Acquisto con ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 26/04/2007 dalla signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Stipulato in Fano dal Notaio Alberto De Martino Rep. 103984/26769
trascritto il 09/05/2007 ai nn 7648/4190

(Per ulteriori dettagli si veda l'Allegato H)

6. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA

6.1. ISCRIZIONI/IPOTECHE

1. ISCRIZIONE CONTRO del 09/05/2007 - Registro Particolare 1766 Registro Generale 7649

Pubblico ufficiale DE MARTINO ALBERTO Repertorio 103985/26770 del 26/04/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

1. Annotazione n. 732 del 22/03/2011 (ATTO DI PROROGA DI CONTO CORRENTE IPOTECARIO)

2. Annotazione n. 2682 del 02/12/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA)

3. Annotazione n. 2683 del 02/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 9 del 10/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

1. ISCRIZIONE CONTRO del 10/03/2011 - Registro Particolare 667 Registro Generale 2993

Pubblico ufficiale DE MARTINO ALBERTO Repertorio 108288/30217 del 28/02/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

1. Annotazione n. 10 del 10/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 14/09/2022 - Registro Particolare 2080 Registro Generale 12664

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1497/8222 del 12/09/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

6.2. TRASCRIZIONI/PIGNORAMENTI

1.TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/05/2007 - Registro Particolare 4190 Registro Generale 7648

Pubblico ufficiale DE MARTINO ALBERTO Repertorio 103984/26769 del 26/04/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2.TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/2009 - Registro Particolare 3791 Registro Generale 6942

Pubblico ufficiale DE MARTINO ALFREDO Repertorio 4478/3319 del 08/05/2009

ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE

3.TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/2009 - Registro Particolare 3792 Registro Generale 6943

Pubblico ufficiale DE MARTINO ALFREDO Repertorio 4478/3319 del 08/05/2009

ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE

4.TRASCRIZIONE CONTRO del 23/05/2016 - Registro Particolare 3125 Registro Generale 5038

Pubblico ufficiale DIONIGI ALESSANDRO Repertorio 7095/5320 del 16/05/2016

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

5.TRASCRIZIONE CONTRO del 09/01/2017 - Registro Particolare 108 Registro Generale 145

Pubblico ufficiale DIONIGI ALESSANDRO Repertorio 7366/5532 del 21/12/2016

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

6.TRASCRIZIONE CONTRO del 09/01/2017 - Registro Particolare 110 Registro Generale 147

Pubblico ufficiale DIONIGI ALESSANDRO Repertorio 7367/5533 del 21/12/2016 ATTO TRA VIVI -

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/06/2017 - Registro Particolare 4112 Registro Generale 6643

Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Repertorio 124872/34474 del 09/06/2017

ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2024 - Registro Particolare 7262 Registro Generale 10170

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 281 del 23/07/2024 ATTO ESECUTIVO

O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per maggiori dettagli si vedano le Visure Ipotecarie aggiornate al 15/02/2025 in allegato, a completamento. (**Allegato C**)

7. INSOLVENZE CONDOMINIALI

I terreni non presentano insolvenze, vincoli o formalità di natura condominiale trattandosi di terreni.

8. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento del sopralluogo i beni risultano affittati al signor xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxx) con contratto ad uso servizi, con canone di locazione €150,00 mensili (€1.800,00 annuali) con possibilità di sublocazione anche parziale. Tale canone è aggiornabile ai sensi dell'articolo 24 L392/78 ogni due anni in misura non superiore al 10% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Tale contratto ha validità dal 01/01/2017 per una durata di 25 anni con **scadenza 31 Dicembre 2042**

Si evidenzia che nel contratto di affitto (**Allegato G**) il conduttore viene autorizzato a presentare a sua cura e spese il progetto per una nuova edificazione sull'area utilizzando tutte le capacità edificatorie, compatibilmente con la destinazione dell'area stessa. In caso vengano apportati miglioramenti e/o addizioni al bene il conduttore avrà diritto alle relative indennità (non quantificate nel contratto) alla cui corresponsione sarà subordinato il rilascio degli immobili.

Il sopra citato contratto è stato sottoscritto il 09/06/2017 presso lo studio del Notaio Cafiero e registrato in Fano il 12/06/2017 al n°3514 serie 1T.

Da indagini di mercato effettuate, data la posizione e la morfologia, il valore del canone mensile di affitto, considerando il terreno come agricolo, può essere considerato corrispondente al valore di mercato al momento del pignoramento.

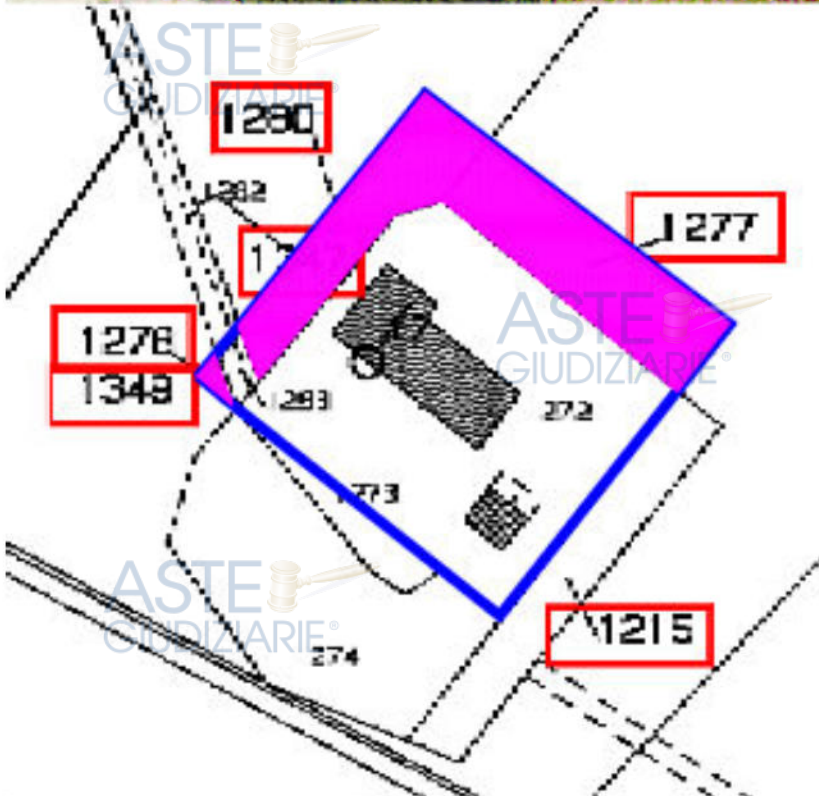
Una ulteriore occupazione di porzione dei beni in oggetto da parte del proprietario dell'immobile intercluso si è palesata confrontando la vista aerea dell'area interessata con la mappa catastale, in cui è ben identificabile la porzione di terreno riservata a corte dell'immobile, con la mappa catastale.

Per tale occupazione non risulta titolo.

Di seguito si riportano le immagini a verifica di quanto dichiarato da cui si evince che i Mappali 1277,1280 e 1278 rientrano all'interno della recinzione che delimita lo scoperto del fabbricato colonico.



Vista aerea



*Confronto tra vista aerea e estratto di Mappa con evidenziazione
dei Mapp.li 1277, 1278, 1280*

Di seguito si determina un eventuale valore di indennizzo per l'occupazione dei terreni:

valutando che il valore medio di affitto per gli edifici residenziali mensile attribuito dai valori OMI per la zona è pari a circa €6,00/mq, considerando che il valore commerciale delle aree di pertinenza esterne aventi superficie superiore a 25 mq è usualmente valutato circa il 3% del valore della superficie utile dell'immobile stesso, si stima un valore di indennizzo parametrizzato al mq di superficie pari a 0,18€/mese.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PESARO

Comune: PESARO

Fascia/zona: Extraurbana/PIANEGGIANTE-COLLINARE%20CON%20INSEDIAMENTI%20SPARSI

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1450	1700	L	4,7	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	970	1400	L	3,4	4,8	L
Ville e Villini	Normale	2200	3000	L			

Stampa

Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



Estratto OMI

La superficie dei terreni occupati, non avendo eseguito un rilievo puntuale, è valutata in base alla superficie riportata per detti mappali nelle visure catastali.

F.39 di Pesaro, Mappale 1277 - Superficie mq 376,00

F.39 di Pesaro, Mappale 1278 - Superficie mq 10,00

F.39 di Pesaro, Mappale 1280 - Superficie mq 279,00

Superficie Totale Occupata mq 665,00

Calcolo valore totale Indennizzo di occupazione:

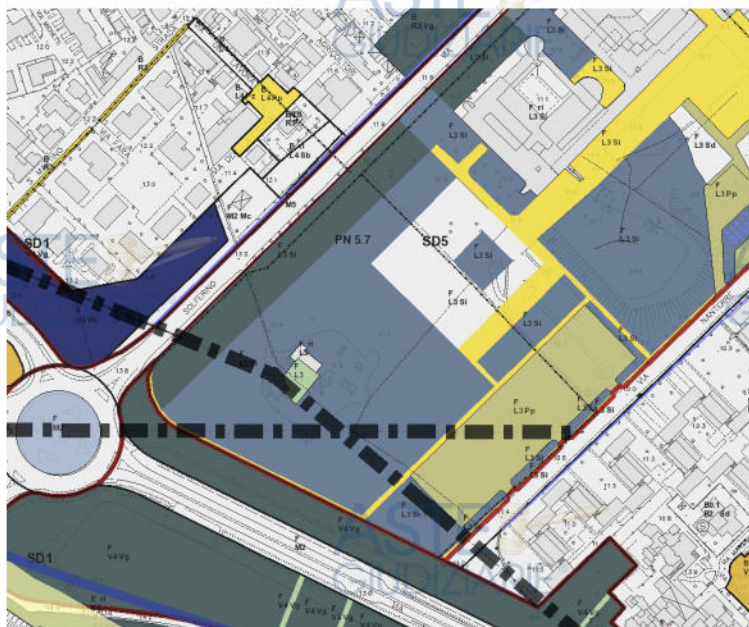
mq 665,00 x €/mq mese 0,18 = €/mese 119,70

Si arrotonda tale valore a €110,00 mensili per sopperire ad un eventuale imprecisione di sovrapposizione tra la recinzione e la mappa catastale.

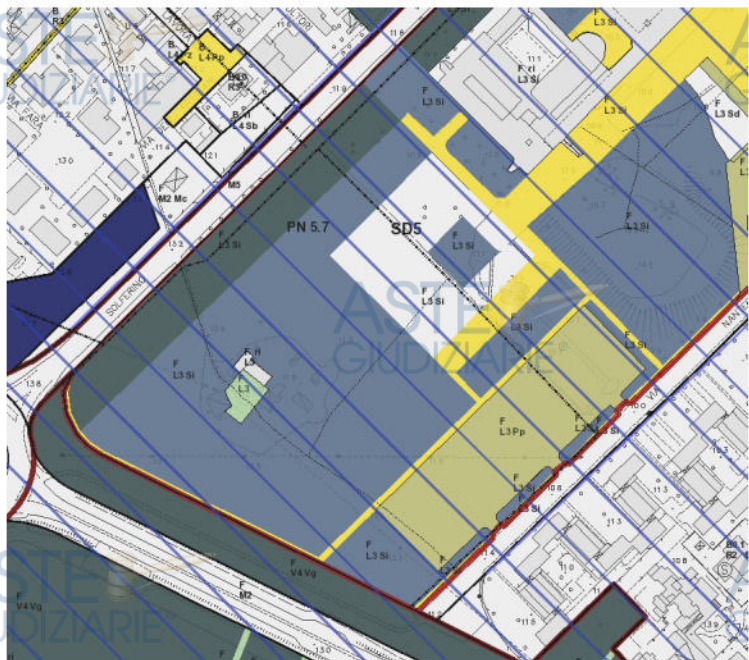
9. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO ACQUIRENTE

9.1. VINCOLI URBANISTICI

Si riportano di seguito i vincoli Urbanistici presenti sull'area:



Vincolo Elettrodotto su tralicci



Vincolo vulnerabilità idroegeologica media

9.2 SERVITU' PRIVATE E CONDOMINIALI

È stata costituita sui terreni una servitù perpetua di elettrodotto a favore di ENEL mediante scrittura privata autenticata nelle firme e trascritta dal Notaio Mario Marchionni di Pesaro in data 26.08.1974 – Repertorio 174741 registrato in Pesaro il 02.09.1974 al n°12878 e trascritta il 14.11.1974 al n°5647 reg. part. (**ALLEGATO I**)

10. SPESE ANNUE DI GESTIONE O FISSE

Non si è a conoscenza di spese fisse annue a cui possano essere soggetti i beni.

11. VALORE DI STIMA

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL TERRENO

In relazione alle indagini di mercato effettuate, considerate le caratteristiche intrinseche proprie del terreno e la sua destinazione d'uso prevista allo stato attuale dalle norme tecniche del PRG del Comune di Pesaro, la vicinanza ai centri urbani e alle strade principali, la contiguità con strutture aventi la stessa destinazione e a completamento delle stesse (Campus Scolastico), si ritiene di attribuire al presente Lotto di vendita un valore calcolato sulla Superficie Lorda edificabile attribuibile allo stesso.

Tale superficie è stata stimata in modo indicativo considerando le possibilità edificatorie riportate sulla scheda inserita nella NTA del Comune di Pesaro per la UMI 5.7.1, parametrizzando il loro valore in base alla Superficie Territoriale dei terreni oggetto di esecuzione e ipotizzando delle altezze per gli indici indicati in metri cubi.

	Superficie Territoriale	Ne Sd	Ne Auditorium	Ne Sd	NeL3 Residenza	Pp	Pz	Si	SUL
	mq	Sn mq	mc	mc	mq	mq	mq	mq	
U.M.I 5.7.1	184928	40000	15000	26000	4200	13630	8440	57996	
Porzione terreni oggetto di esecuz	35321	7639,95	2864,98	4965,97	802,19	2603,31	1612,03	11077,16	
			si stima una altezza di 5 m	altezza di interpiano di 3,5 m					
Stima Sup. Netta terreni oggetto di esecuzione		7639,95	573,00	1418,85	802,19			11077,16	21511,14

Tabella C

Dalla tabella sopra riportata si ricava una Superficie Netta complessiva di mq 21511,14, che si arrotonda a mq 21400,00 per tenere conto che il calcolo è presunto e non basato su un progetto.

Il valore unitario più probabile per tali terreni, non essendo possibile trovare comparativi simili nelle adiacenze, viene desunto dalla tabella I.M.U. per i terreni edificabili allegata alla delibera G.C. n°271 del 23/11/2021 del Comune di Pesaro, confermata per l'anno 2024, considerando i seguenti parametri:

Ambito Territoriale: 4 (Pantano-Celletta-Miralfiore)

Espansione - Aree con destinazione Attrezzature e Servizi

Superficie Lorda realizzabile = incremento 17% della Superficie netta (tale valore tiene conto degli accessori e delle murature).

Si desume un valore per unità di Superficie Lorda pari a **euro 226.80 €/mq**

VALUTAZIONE

Per la valutazione del prezzo di vendita viene moltiplicato il valore Unitario come desunto al paragrafo precedente alla Superficie Lorda Edificabile

Superficie Netta edificabile stimata mq 21400,00

Superficie Lorda stimata (mq 21400+17%)= mq 25038,00

Valore terreni = mq 25038 x € 226,80 = € 5.678.618,40

Il valore attribuito tiene in considerazione il fatto che il terreno potrebbe essere appetibile per enti universitari o di istruzione superiore privati che volessero aprire un loro istituto nella città di Pesaro.

A tale valore si detrae una percentuale pari all' 10% per la presenza del vincolo di servitu' per il passaggio dei cavidotti elettrici e una percentuale di pari entità per il fatto che il comparto è attivabile solo di concerto tra tutte le proprietà presenti.

Tale riduzione di valore corrisponde a € **1.135.723,68**

Per la definizione del prezzo di vendita, si considera inoltre che rispetto ad una zona di espansione tradizionale si dovranno sostenere delle spese maggiorate per la realizzazione di spazi pubblici destinati a Piazze.

Per la realizzazione tali opere si prevede una spesa così stimata:

Prezzo stimato per realizzazione Piazze a mq 400,00 €/mq

Superficie da realizzare 400€/mq x 1612,03 mq = **644.812,00 €** (vedi tabella C)

Valore del bene

€ 5.678.618,40

Detrazione per presenza servitù di elettrodotto e difficoltà di attivazione della UMI - **€ 1.135.723,68**

Detrazione per maggiori spese derivanti dalla necessità di realizzare le piazze - **€ 644.812,00**

Valore del bene allo stato attuale

€ 3 898 082,72

Infine, si valuta che il terreno, **data la presenza del contratto di affitto con scadenza 31/12/2042**, rientrerà in possesso della proprietà tra circa 16 anni e che ha una rendita mensile di 150,00 euro.

Si premette che determinare il valore di un immobile tra 16 anni può essere una sfida complessa, perché dipende da molteplici fattori che evolveranno nel tempo quali inflazione, sviluppi urbani e infrastrutture, nuove previsioni urbanistiche, fattori legislativi e fiscali.

Per calcolare la svalutazione del bene che vale **€ 3 898 082,72 utilizzabile solo tra 16 anni**, dobbiamo considerare il tasso di interesse o il tasso di inflazione atteso nel periodo. In assenza di un tasso specifico, possiamo ipotizzare un tasso medio di inflazione/interesse probabile per i prossimi 16

anni valutato pari ad un tasso annuale del 3%. Possiamo calcolare il valore futuro del bene utilizzando la formula del valore futuro:

$$VF=VP \times (1+r)^n \quad VP=VF/(1+r)^n$$

Dove:

- VF è il valore futuro
- VP è il valore presente
- R è il tasso di interesse/inflazione (3%),
- n è il numero di anni (16).

Applicando i valori:

Se vogliamo calcolare il valore attuale di un bene che sarà disponibile tra 16 anni, possiamo riscrivere la formula come:

$$VP=VF/(1+r)^n = 3.898.082,72/(1+0.03)^{16} \approx 2.429.156,28 \text{ euro}$$

Quindi, considerando un tasso di interesse/inflazione del 3%, dopo 16 anni, il valore attuale del bene sarebbe di **circa euro 2.429.156,28**.

Si considera infine il valore totale dell'affitto allo scadere del contratto al 31/12/2042, considerando un tasso di interesse del 3% annuo.

Per calcolare il valore attuale di una rendita mensile, possiamo usare la formula del valore attuale di una rendita ordinaria (rendita che inizia a pagare dal termine del primo periodo). La formula è la seguente:

$$V = P \times \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

Dove:

- V è il valore attuale della rendita
- P è l'importo della rendita mensile (150 €)
- i è il tasso d'interesse per periodo (3% annuo, quindi $i = \frac{3}{100 \times 12} = 0.0025$ mensile)
- n è il numero totale di periodi (16 anni, quindi $n = 16 \times 12 = 192$)

Ora possiamo fare il calcolo.

Sostituendo i valori:

$$V = 150 \times \frac{1 - (1 + 0.0025)^{-192}}{0.0025}$$

≈22.850,75 euro.

Valore del bene considerando il deprezzamento per il

contratto di affitto in essere =

€ 2.429.156,28

Maggior valore derivante dal canone di affitto =

€ 22.850,75

Valore totale del bene allo stato dei fatti

€ 2.452.007,03

Data l'incertezza dei tassi di interesse utilizzati nel calcolo ed altre indeterminanze si

arrotonda tale valore a € 2.400.000,00

Con la presente perizia tecnico-estimativa si determina come più probabile valore venale degli appezzamenti di terreno oggetto di valutazione il seguente valore:

Lotto UNICO, terreni siti in Pesaro via Nanterre - Catasto Terreni F. 39 di Pesaro Mapp.li 1215,1277,1278,1280,1281,1315,1316,1317,1346,1347,1349,1350,1351, per l'estensione di 35.321 mq., all'attualità e nello stato in cui si trova, l'importo di **€2.400.000,00 (euro Duemilioni quattrocentomila/00)**

Pesaro li 14/04/2025

Il tecnico
Ing. Cinzia Omiccioli

ALLEGATI

- **Visure Catastali Storiche (ALL. A)**
- **Estratto di Mappa (ALL. B)**
- **Visure Ipotecarie (ALL. C)**
- **Documentazione Fotografica (ALL. D)**
- **Certificato di Destinazione Urbanistica (ALL. E)**
- **Visura Camerale (ALL.F)**
- **Contatto Affitto (ALL. G)**
- **Atto di Provenienza (ALL. H)**
- **Servitu' Elettrodotto (ALL. I)**
- **Estratti PRG e Norme Tecniche Attuazione (ALL.L)**
- **Tabelle IMU aree Fabbricabili Pesaro (ALL. M)**