



TRIBUNALE ORDINARIO di PESARO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. **71/2025**



PROCEDURA PROMOSSA DA:
BCC NPLS 2021 SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott. Lorenzo PINI



CUSTODE:

Dott.ssa Michela Gaudenzi



RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

del 09/11/2025



TECNICO INCARICATO:

Geom. Pezzolesi Michele

CF: PZZMHL64C30D488C

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati di Pesaro e Urbino al n. 1192

Iscritto all'Albo del Tribunale di Pesaro



con studio in 61032 Fano (PU), via Dirindella n. 7

cell. 338.2076737

email: michele.pezzolesi@gmail.com

PEC: michele.pezzolesi@geopec.it





*** DATO OSCURATO ***





*** DATO OSCURATO ***





*** DATO OSCURATO ***





*** DATO OSCURATO ***





*** DATO OSCURATO ***





*** DATO OSCURATO ***





*** DATO OSCURATO ***





TRIBUNALE ORDINARIO di PESARO – ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 71/2025 R.G.

LOTTO 1

FONDO RUSTICO IN COLLI AL METAURO (PU)

Villanova di Montemaggiore - Via Vallato snc



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

Il presente lotto è costituito da:

A Fondo rustico, con fabbricati annessi privi di titolo edilizio

Fondo rustico in Colli al Metauro, Frazione Villanova, Via Vallato snc, con fabbricati connessi e funzionali all'attività produttiva di un'azienda agricola-florovivaistica, edificati su Ente Urbano della superficie di mq 7.921;

B Strada di accesso privata

Strada di accesso costituita da tre frustoli di terreno della superficie complessiva di mq 875.

Oggetto del pignoramento è l'intera quota di 1/1 di piena proprietà.



DATI CATASTALI E PROVENIENZA DELLA PROPRIETA'

A Fondo rustico, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Colli al Metauro (PU) - Sezione C (Montemaggiore) - con i seguenti identificativi:

- Foglio: 3
- Particella: 384
- Subalterno: 2
- Categoria D/10 – Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole
- Rendita catastale: € 1.670,46
- Indirizzo: Via Vallato snc
- Piano: Terra

Intestazione:

*** DATO OSCURATO ***

Diritto: Proprietà per intero (1/1)

Descrizione e consistenza:

La configurazione e consistenza degli immobili risulta dalla planimetria catastale prot. n. PS0051200 del 12/07/2018. Ulteriori elementi di riferimento sono desumibili dall'elaborato planimetrico d'insieme.

Confinanti:

*** DATO OSCURATO ***

Provenienza:

Al Catasto Terreni l'attuale particella 384 identifica la "fusione" delle particelle originarie n. 277 e 281, pervenute alla ditta intestataria in forza di **atto di compravendita** stipulato in data 23/06/1997 a rogito notaio Paolo Cioccia di Fano, Rep. N. 56091 – Raccolta N. 6.641; Registrato presso l'U.R. di FANO (PU) al n. 1217 in data 08/07/1997. Voltura n. 2663.1/1997 - pratica n. 161447 in atti dal 14/11/2001.

B1 Frustolo di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Colli al Metauro (PU) - Sezione C (Montemaggiore) - con i seguenti identificativi:

- Foglio: 3
- Particella: 279
- Qualità: Seminativo arborato
- Classe: 6
- Superficie: mq 314
- Reddito domenicale: € 0,65
- Reddito agrario: € 0,73





Intestazione:

*** DATO OSCURATO ***

Diritto: Proprietà per intero (1/1)

Confinanti:

*** DATO OSCURATO ***

Provenienza:

Il bene è pervenuto alla ditta intestataria in forza di atto di compravendita stipulato in data 23/06/1997 a rogito notaio Paolo Cioccia di Fano, Rep. N. 56091 – Raccolta N. 6.641; Registrato presso l'U.R. di FANO (PU) al n. 1217 in data 08/07/1997. Voltura n. 2663.1/1997 e pratica n. 161447 in atti dal 14/11/2001.

B2 Frustolo di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Colli al Metauro (PU) - Sezione C (Montemaggiore) - con i seguenti identificativi:

- Foglio: 3

Particella: 283

Qualità: Canneto

Classe: 2

Superficie: mq 87

Reddito domenicale: € 0,34

Reddito agrario: € 0,13

Intestazione:

*** DATO OSCURATO ***

Diritto: Proprietà per intero (1/1)

Confinanti:

*** DATO OSCURATO ***

Provenienza:

Il bene è pervenuto alla ditta intestataria in forza di atto di compravendita stipulato in data 23/06/1997 a rogito notaio Paolo Cioccia di Fano, Rep. N. 56091 – Raccolta N. 6.641; Registrato presso l'U.R. di FANO (PU) al n. 1217 in data 08/07/1997. Voltura n. 2663.1/1997 e pratica n. 161447 in atti dal 14/11/2001.

B3 Frustolo di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Colli al Metauro (PU) - Sezione C (Montemaggiore) - con i seguenti identificativi:

- Foglio: 3

Particella: 285

Qualità: Seminativo arborato

Classe: 5

Superficie: mq 474

Reddito domenicale: € 1,10

Reddito agrario: € 1,35

Intestazione:

*** DATO OSCURATO ***

Diritto: Proprietà per intero (1/1)

Confinanti:

*** DATO OSCURATO ***

Provenienza:

Il bene è pervenuto alla ditta intestataria in forza di atto di compravendita stipulato in data 23/06/1997 a rogito notaio Paolo Cioccia di Fano, Rep. N. 56091 – Raccolta N. 6.641; Registrato presso l'U.R. di FANO (PU) al n. 1217 in data 08/07/1997. Voltura n. 2663.1/1997 e pratica n. 161447 in atti dal 14/11/2001.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Il bene oggetto della presente stima consiste in un **terreno** agricolo, pianeggiante e di forma regolare, con fabbricati annessi privi di titolo edilizio, destinato ad attività agricola-florovivaistica, situato nella frazione di Villanova, nucleo abitato ricompreso nel Municipio di Montemaggiore al Metauro, nel territorio comunale di Colli al Metauro (PU).

L'immobile risulta censito:

- al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, in categoria **D/10 – Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole**;
- al Catasto Terreni come **Ente Urbano**, della superficie di mq 7.921.

Nella planimetria catastale allegata:

- la **scheda n. 1** rappresenta gli **otto corpi di fabbrica** regolarmente censiti al Catasto Fabbricati;
- la **scheda n. 2** riporta l'intera particella con il relativo **scoperto esclusivo**.

Scheda n. 1 - Corpi di fabbrica censiti:

- **Fab.1 - Uffici con w.c. e spogliatoio**

Costituito da due moduli prefabbricati affiancati (box), con accessi indipendenti dall'esterno, per una superficie utile complessiva di mq 28,70 e altezza interna di m 2,20. Le dimensioni esterne (m 2,80 x m 11,60) corrispondono ad una superficie lorda coperta di **mq 32,48**.

I box, ormai vetusti, hanno uno stato di conservazione mediocre.

- **Fab. 2 - Laboratorio attrezzi**

Struttura precaria, realizzata con travi in legno (sezione media cm 15 x 15), disposte verticalmente (montanti) e orizzontalmente a sostegno della copertura, anch'essa precaria, in lamiera ondulata.

La struttura, aperta su più lati, ha dimensioni in pianta di m 4,90 x m 4,80, per una superficie lorda di **mq 23,52**. L'altezza interna, in corrispondenza della falda leggermente inclinata, varia da m 2,75 a m 3,00. Lo stato generale è scadente.

- **Fab.3 - Tettoia mezzi**

Costituita da due corpi contigui, della stessa tipologia costruttiva del fabbricato 2, con l'aggiunta di croci in ferro da cantiere a rinforzo della struttura verticale in legno.

Anche in questo caso si tratta di una costruzione precaria.

Le dimensioni in pianta della tettoia sono:

corpo 1: m 3,80 x m 20,40

corpo 2: m 7,70 x m 8,60

per una superficie lorda complessiva è di **mq 143,74**.

L'altezza interna, sotto la copertura in lamiera ondulata, varia da m 2,60 a m 3,00.

La struttura è in stato di degrado

- **Fab.4 - Tettoia animali**

Struttura realizzata con montanti in legno (sezione media cm 8 x 8), con copertura a due falde inclinate in lastre ondulate di cemento.

Chiusa perimetralmente con rete metallica per animali.

Dimensioni in pianta m 6,25 x m 5,10, superficie lorda di **mq 31,87**.

Altezza da m 2,20 all'imposta a m 2,42 al colmo.

- **Fab.5 - Deposito**

Struttura precaria in legno, con copertura a una falda di lastre ondulate di cemento.

Completamente chiusa con pannellature leggere in legno.

Dimensioni in pianta m 5,40 x m 3,48, superficie lorda coperta **mq 18,80**.

Altezza interna variabile da m 2,60 a m 2,90.

Condizioni pessime.

- **Fab.6 - Box/container prefabbricato**

Analogo a quelli del fabbricato 1 ma in condizioni peggiori, privo di rifiniture e senza specifica destinazione d'uso.

Dimensioni in pianta m 2,60 x m 6,00, superficie lorda **mq 15,60**, superficie utile interna mq.14,00, altezza m 2,08.

Stato fatiscente



- Fab.7 - Tettoia

Struttura aperta su più lati connessa al fabbricato 5, con il quale condivide le caratteristiche costruttive e la tipologia dei materiali.

Dimensioni in pianta m 2,80 x m 3,60, superficie lorda è pari a **mq 10,08**.

Altezze utile compresa tra m 2,60 e m 2,90.

Stato precario.

- Fab. 8 - Ricovero attrezzi

Struttura realizzata con "tubi innocenti da cantiere" con copertura inclinata a due falde in pannelli ondulati di cemento, che costituiscono anche le pareti perimetrali su tre lati.

Dimensioni in pianta m 12,25 x m 3,60, superficie lorda di **mq 44,10**.

Altezza interna da m 2,75 all'imposta a m 3,10 al colmo.

Stato scadente

La superficie complessiva lorda sviluppata dai manufatti sopra descritti è di circa **mq 320,00**.

Nota Bene:

Le dimensioni indicate sono state desunte dal Tipo Mappale e dalla Planimetria Catastale depositata agli atti.

Come risulta evidente dalla documentazione fotografica allegata, le strutture si presentano in pessimo stato di conservazione, con diffuse carenze sotto ogni profilo costruttivo e funzionale, ivi compreso quello sismico.

Scheda n. 2 - Particella e scoperto esclusivo

L'area scoperta, di pertinenza esclusiva del compendio immobiliare, è destinata prevalentemente ad attività florovivaistiche e presenta le seguenti caratteristiche principali:

- **piazzale imbrecciato**, posto antistante i prefabbricati e la tettoia per automezzi, utilizzato per le operazioni di carico, scarico e movimentazione dei materiali;
- **modeste costruzioni accessorie** (voliere, canili, e similari), non considerate ai fini estimativi in quanto di carattere precario e facilmente rimovibili;
- **zona umida** comprendente **pozza d'acqua stagnante**;
- **bacino artificiale** destinato alla raccolta delle acque meteoriche, funzionale alle esigenze dell'attività vivaistica.

Strada di accesso privata

L'area oggetto di sima risulta parzialmente recintata e servita da una strada di accesso privata, costituita da tre frustoli di terreno pianeggiante. L'ingresso è dotato di cancello metallico carrabile, idoneo al transito di mezzi agricoli e automezzi funzionali all'attività produttiva.

Tale strada privata è collegata alla viabilità comunale mediante una servitù di passaggio esercitata su una stradina esistente sulla particella n. 397 (Foglio 3 Sez. C di Colli al Metauro), di proprietà di altra ditta, che garantisce il regolare accesso al compendio immobiliare.

Consistenza commerciale complessiva: **mq 8.796,00**

Valore di Mercato dell'intero lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 20.893,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'intero lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 20.893,00**

Data della valutazione: **09/11/2025**



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, il bene da stimare risultava nella disponibilità della ditta *** DATO OSCURATO ***; in forza di contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 21 marzo 2015 tra il sig. *** DATO OSCURATO ***, proprietario concedente, e *** DATO OSCURATO ***; quale amministratore unico della società affittuaria.

Il contratto ha decorrenza dal 23 marzo 2015, con durata di anni nove e rinnovo automatico, alla scadenza, per egual periodo.

Successivamente, con scrittura privata del 1° settembre 2020, è stata disposta un'integrazione contrattuale a seguito di variazione catastale, con inclusione della particella 303 del foglio 3.

In data 9 aprile 2024, mediante comunicazione all'Agenzia delle Entrate, il contratto è stato rinnovato fino al 22 marzo 2033.

Il canone complessivo convenuto è pari a € 500,00 annui, con facoltà per la parte affittuaria di richiedere l'aggiornamento annuale in base alla variazione ISTAT dei prezzi dei prodotti agricoli.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria n. 739 del 28/04/2015 a favore** di *** DATO OSCURATO *** con sede in Montemaggiore al Metauro (PU), **contro** *** DATO OSCURATO ***; per Euro 70.000,00 di cui Euro 70.000,00 per capitale, derivante da cessione a garanzia di debito, come da atto notarile pubblico a rogito Morico Annunziata, Notaio in Fano, in data 24/04/2015 rep. 50411/22030.

- **ipoteca giudiziale n. 1180 del 14/06/2016 a favore** di *** DATO OSCURATO *** con sede in Fano (PU), **contro** *** DATO OSCURATO ***; per Euro 50.000,00 di cui Euro 46.891,96 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pesaro, in data 13/05/2016 rep. 446.

- **ipoteca della riscossione n. 674 del 18/04/2024 a favore** di *** DATO OSCURATO *** con sede in Roma, **contro** *** DATO OSCURATO ***; per Euro 372.450,60 di cui Euro 186.225,30 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 16/04/2024 rep. 1675/8224.

Come da certificato notarile del 31/07/2025, redatto dal dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, agli atti del procedimento.



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento Immobiliare N. 6851 DEL 25/07/2025 a favore:** BCC NPLS 2021 S.R.L. con sede in Conegliano (TV), **contro:** *** DATO OSCURATO ***, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale Di Pesaro, in data 26/06/2025 rep. 1424.

Come da certificato notarile del 31/07/2025, redatto dal dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, agli atti del procedimento.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 23/06/1997 risulta quanto segue: "La vendita viene fatta ed accettata con tutti i diritti, accessioni, pertinenze, annessi e connessi, usi, ragioni e servitù inerenti all'immobile venduto che viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed è posseduto dalla parte venditrice **ivi compresa la servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla stradina per accedere dalla strada comunale al fondo venduto**".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colli al Metauro (PU) è emerso che non risultano depositate pratiche edilizie o di condono riferite ai manufatti rappresentati nella planimetria catastale prot. n. PS0051200 del 12/07/2018, né alle restanti costruzioni accessorie rilevate in loco.

Tale circostanza risulta confermata dall'attestazione del 20 ottobre 2025 rilasciata dall'ente a seguito di istanza di accesso agli atti presentata ai sensi della normativa vigente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal punto di vista urbanistico, ai sensi del Piano Regolatore Generale vigente e delle relative varianti approvate, il bene oggetto di stima presenta le seguenti destinazioni:

parte art. 23 – ZONA AGRICOLA;

parte art. 52 – AREE PER VIABILITA' E PARCHEGGI soggette alle limitazioni previste da:

art. 54 ter – tutela del centro storico;

art. 60 – salvaguardia e valorizzazione delle risorse idriche di fondovalle.

Per una descrizione dettagliata dei vincoli urbanistici, delle tutele, delle fasce di rispetto e salvaguardia, nonché di ogni altra eventuale limitazione (quali zona sismica, vincolo paesaggistico ecc.) si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) allegato alla presente relazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: non conforme

Dalle verifiche effettuate, in considerazione della mancanza di pratiche edilizie o di sanatoria, non risulta alcuna giustificazione della regolarità dei manufatti e delle opere accessorie, né per il periodo antecedente il 1997 (anno di acquisto del terreno da parte dell'esecutato), né per il periodo successivo fino ad oggi.

Nonostante le costruzioni siano state oggetto di:

- **primo accatastamento nel 2014**, con attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10, DL 78/2010 (senza planimetria);

- **successiva denuncia di variazione nel 2018**, sempre ai sensi dell'art. 19 del DL 78/2010, con cambio di categoria catastale da C/6 a D/10 e redazione della relativa planimetria;

tutte le opere devono ritenersi abusive.

Considerata infine la particolare situazione urbanistica del compendio e i vincoli vigenti, allo stato non emergono possibilità di sanatoria per le costruzioni esistenti.

Pertanto, l'unica soluzione percorribile per la regolarizzazione del bene consiste nella rimozione completa di tutte le costruzioni e delle opere accessorie presenti sul terreno.

Si riportano di seguito i costi stimati per la rimozione delle strutture:

| STIMA DEI COSTI | | | | | |
|---|--------------|---|---------------------|---|-----------------|
| Descrizione | Consistenza | | Costi | | Importi € |
| Fab. 1 - Rimozione e smaltimento Uffici con w.c. e spogliatoio (box fabbricati) | n. 2 | x | Cadauno € 300,00 | = | 600,00 |
| Fab. 2 - Smantellamento e smaltimento Laboratorio attrezzi | mc 67,62 | x | €/mc 5,00 | = | 338,10 |
| Fab. 3 - Smantellamento e smaltimento Tettoia mezzi | mc 398,02 | x | €/mc 4,00 | = | 1.592,08 |
| Fab. 4 - Smantellamento e smaltimento Tettoia animali | mc 31,87 | x | €/mc 3,00 | = | 220,86 |
| Fab. 5 - Smantellamento e smaltimento Deposito | mc 51,70 | x | €/mc 5,00 | = | 258,50 |
| Fab. 6 - Rimozione e smaltimento (box prefabbricato) | n. 1 | x | Cadauno 300,00 | = | 300,00 |
| Fab. 7 - Smantellamento e smaltimento Tettoia | mc 27,72 | x | €/mc 4,00 | = | 110,88 |
| Fab. 8 - Smantellamento e smaltimento Ricovero attrezzi | mc 128,99 | | €/mq 5,00 | = | 644,96 |
| SOMMANO | | | | | 4.065,38 |
| IN ARROTONDAMENTO | | | | | 4.050,00 |

N.B.: gli importi si considerano comprensivi delle spese generali, di trasporto e di smaltimento in discarica autorizzata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: Parzialmente conforme

Il bene risulta accatastato ai sensi dell'art. 19 del DL 78/2010, ai soli fini fiscali.

Alla data del sopralluogo, la situazione catastale appare formalmente conforme allo stato dei luoghi. Tuttavia, la mancata regolarità edilizia e urbanistica dei manufatti impone la necessità di procedere alla loro demolizione, al fine di ripristinare lo stato legittimo.

Dal punto di vista catastale, la demolizione e la regolarizzazione dei manufatti comportano la redazione delle seguenti pratiche:

- Istanza preliminare di allibramento;
- Dichiarazione DOCFA per soppressione dei fabbricati;
- Presentazione del Modello 26 per il cambio di qualità del terreno.

I costi stimati per la gestione degli adempimenti catastali sono i seguenti:

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| - spese tecniche professionali | € 1.300,00 |
| - diritti catastali | € 145,00 |
| Totale complessivo | € 1.445,00 |

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: Non conforme

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Nessuna difformità

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica

Normativa di riferimento:

Legge n. 46 del 05.03.1990; D.M. n. 37 del 22.01.2008; D.P.R. n. 74 del 16.04.2013 e successive modificazioni ed integrazioni.

In assenza dei progetti degli impianti e delle relative dichiarazioni di conformità, non reperiti presso l'immobile in sede di sopralluogo, non è stato possibile accertare la conformità tecnica degli impianti esistenti alla normativa vigente.

Pertanto, gli impianti (ove presenti) devono considerarsi non verificati ai fini della regolarità tecnico-impiantistica e presumibilmente non conformi alla normativa sopra richiamata.

9. UBICAZIONE E CONSISTENZA DEI BENI:

9.1. UBICAZIONE

Il bene oggetto di stima è ubicato nella frazione di Villanova appartenente al Comune di Colli al Metauro (PU), istituito nel 2017 mediante la fusione dei precedenti Comuni di Montemaggiore al Metauro, Saltara e Serrungarina, con sede comunale situata frazione di Calcinelli (ex. Comune di Saltara).

La frazione di Villanova dista circa 15 km da Fano, 25 km da Pesaro e 33 km da Urbino, quest'ultima rinomata meta turistica e culturale della regione Marche.

L'immobile si trova in prossimità del **fiume Metauro** e nelle vicinanze dello svincolo stradale di Calcinelli, che consente un rapido collegamento con la **Superstrada E78 Grosseto-Fano**.

Nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, l'area è classificata come zona agricola ed è caratterizzata da terreni pianeggianti.

9.2. CONSISTENZA:

Ai fini della presente stima, e in considerazione di quanto già esposto nei punti precedenti, la consistenza del bene è stata determinata sulla base della superficie catastale delle singole particelle.

Considerata la natura agricola del bene e la finalità estimativa dell'incarico, non si è ritenuto necessario procedere a rilievi strumentali di dettaglio né ad operazioni di riconfinazione topografica, ritenendo sufficienti i dati catastali disponibili ai fini della valutazione.

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | | | | | |
|--|----------------|---|---------------------------|---|---------------------------|
| Descrizione | Consistenza mq | | Coefficienti di ragguglio | | Superficie Commerciale mq |
| C.T.: Foglio 3 Particella 384 | 7.921,00 | x | 1,00 | = | 7.921,00 |
| C.T.: Foglio 3 Particella 279 | 314,00 | x | 1,00 | = | 314,00 |
| C.T.: Foglio 3 Particella 283 | 87,00 | x | 1,00 | = | 87,00 |
| C.T.: Foglio 3 Particella 285 | 474,00 | x | 1,00 | = | 474,00 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA - MQ | | | | | 8.796,00 |

9.3. VALUTAZIONE ECONOMICA

La valutazione del bene è stata effettuata considerando:

- la natura agricola del compendio;
- le condizioni di regolarità urbanistica ed edilizia;
- la collocazione territoriale e le caratteristiche di accessibilità e infrastrutturazione dell'area.

Si è proceduto applicando il criterio comparativo di mercato, ricercando i valori medi correnti di compravendita di terreni agricoli e di aree simili presenti nel territorio comunale e nei comuni limitrofi.

Nella determinazione del valore si è inoltre tenuto conto di:

- scarsa appetibilità commerciale del bene, dovuta alla presenza di manufatti abusivi e non sanabili;
- costi di rimozione, smantellamento e smaltimento delle opere non conformi;
- vincoli urbanistici e ambientali che limitano la potenzialità edificatoria e l'utilizzo del fondo;
- distanza dai centri abitati e dalle principali vie di comunicazione;
- destinazione agricola prevalente della zona.

9.4. DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: monoparametrica in base al prezzo medio.

9.5. OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Dalle ricerche svolte sul mercato immobiliare e sulle compravendite recenti non sono stati rilevati elementi comparabili con il bene in esame.

9.6. INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI - Valori Agricoli Medi (VAM) 2024:

Tipo di coltura: Seminativo

Unità di misura: Ettaro

Valore medio: € 25.733,00

Fonte: Bollettino ufficiale della Regione Marche, Anno LV, N. 30 – del 04/04/2024

9.7. SVILUPPO VALUTAZIONE

La valutazione consiste nell'esame degli elementi caratterizzanti di un terreno agricolo, quali: il clima, la pendenza e conformazione topografia, la posizione geografica e l'andamento del mercato immobiliare agricolo, nonché attraverso la ricerca dei prezzi medi praticati nelle operazioni di compravendita di beni comparabili.



Nello specifico, data la scarsità del mercato immobiliare locale, non sono state rilevate compravendite o annunci immobiliari relativi a beni simili a quello oggetto di stima. Pertanto, i valori di riferimento utilizzati derivano dalla tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Marche per l'anno 2024.

In definitiva, considerando la tipologia del bene, la sua ubicazione, l'appetibilità commerciale e le condizioni di commerciabilità, il giusto valore di mercato attribuibile al terreno risulta pari a **€ 3,00 per mq di superficie commerciale**.

9.8. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): $\text{mq } 8.796,00 \times \text{€}/\text{mq } 3,00 = \text{€ } 26.388,00$

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

| | |
|--|-------------|
| Valore di Mercato | € 26.388,00 |
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8) | € 5.495,00 |
| Valore di Mercato dell'intero lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 20.893,00 |

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Valore di vendita giudiziaria dell'intero lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

| |
|-------------|
| € ----- |
| € ----- |
| € ----- |
| € 20.893,00 |



Fano, 09/11/2025



il CTU
Geom. Michele Pezzolesi
(f.to digitalmente)



LOTTO 2

APPEZZAMENTO DI TERRENO IN COLLI AL METAURO (PU)

Villanova di Montemaggiore - Via Vallato snc

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

A Appezzamento di terreno agricolo

Appezzamento di terreno agricolo in Colli al Metauro, Frazione Villanova, Via Vallato snc, della superficie complessiva di mq 4.002.

Oggetto del pignoramento è l'intera quota di 1/1 di piena proprietà.

DATI CATASTALI E PROVENIENZA DELLA PROPRIETA'

A1 **Terreno agricolo** distinto al Catasto Terreni del Comune di Colli al Metauro (PU) - Sezione C (Montemaggiore) - con i seguenti identificativi:

- Foglio: 3
- Particella: 303
- Qualità: Seminativo
- Classe: 4
- Superficie: mq 3.754
- Reddito domenicale: € 13,57
- Reddito agrario: € 12,60

Intestazione:

*** DATO OSCURATO ***

Diritto: Proprietà per intero (1/1)

Confinanti:

*** DATO OSCURATO ***.

Provenienza:

Il bene è pervenuto alla ditta intestataria in forza di atto di compravendita stipulato in data 08/05/2000 a rogito notaio Filippo Barile di Fano, Rep. N. 138297 – Raccolta N. 16879; Registrato presso l'U.R. di FANO (PU) al n. 1159 in data 16/05/2000 e trascritto a Pesaro presso l'Agenzia del Territorio - servizio PI - al n. 4121, in atti dal 17/05/2000.

A2 **Terreno agricolo** distinto al Catasto Terreni del Comune di Colli al Metauro (PU) - Sezione C (Montemaggiore) - con i seguenti identificativi:

- Foglio: 4
- Particella: 70
- Qualità: Seminativo Arborato
- Classe: 5
- Superficie: mq 248
- Reddito domenicale: € 0,58
- Reddito agrario: € 0,70

Intestazione:

*** DATO OSCURATO ***

Diritto: Proprietà per intero (1/1)

Confinanti:

*** DATO OSCURATO ***

Provenienza:

Il bene è pervenuto alla ditta intestataria in forza di atto di compravendita stipulato in data 08/05/2000 a rogito notaio Filippo Barile di Fano, Rep. N. 138297 – Raccolta N. 16879; Registrato presso l'U.R. di FANO (PU) al n. 1159 in data 16/05/2000 e trascritto a Pesaro presso l'Agenzia del Territorio - servizio PI - al n. 4121, in atti dal 17/05/2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Il bene oggetto della presente stima consiste in un appezzamento di terreno agricolo, pianeggiante e di forma regolare, destinato ad attività agricola-florovivaistica, situato nella frazione di Villanova, nucleo abitato ricompreso nel Municipio di Montemaggiore al Metauro, nel territorio comunale di Colli al Metauro (PU).

Si segnala che, sul lotto in esame, è presente un modulo prefabbricato adibito a box uso ufficio, situato in prossimità della strada comunale Via Vallato.

In assenza di riscontri oggettivi sulla proprietà e destinazione d'uso permanente, si ritiene che tale struttura sia di supporto all'attività florovivaistica della ditta affittuaria e, pertanto, non sarà ricompreso tra i beni oggetto di espropriazione e non sarà considerato ai fini della presente stima.

| | |
|--|-------------|
| Consistenza commerciale complessiva: | mq 4.002,00 |
| Valore di Mercato dell'intero lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 12.006,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'intero lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 12.000,00 |
| Data della valutazione: | 09/11/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, l'appezzamento di terreno risultava nella disponibilità della ditta ***
DATO OSCURATO **.

Relativamente alla sola particella n. 303, la disponibilità era regolata da scrittura privata del 1° settembre 2020, redatta a integrazione del contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 21 marzo 2015 tra il sig. *** DATO OSCURATO ***, proprietario concedente, e *** DATO OSCURATO ***, quale amministratore unico della società affittuaria.

Il contratto ha decorrenza dal 23 marzo 2015, con durata di anni nove e rinnovo automatico, alla scadenza, per egual periodo.

In data 9 aprile 2024, mediante comunicazione all'Agenzia delle Entrate, il contratto è stato rinnovato fino al 22 marzo 2033.

Il canone complessivo convenuto è pari a € 500,00 annui, con facoltà per la parte affittuaria di richiedere l'aggiornamento annuale in base alla variazione ISTAT dei prezzi dei prodotti agricoli.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni

- **ipoteca volontaria n. 739 del 28/04/2015 a favore** di *** DATO OSCURATO *** con sede in Montemaggiore al Metauro (PU), **contro** *** DATO OSCURATO ***; per Euro 70.000,00 di cui Euro 70.000,00 per capitale, derivante da cessione a garanzia di debito, come da atto notarile pubblico a rogito Morico Annunziata, Notaio in Fano, in data 24/04/2015 rep. 50411/22030.

- **ipoteca giudiziale n. 1180 del 14/06/2016 a favore** di *** DATO OSCURATO *** con sede in Fano (PU), **contro** *** DATO OSCURATO ***; per Euro 50.000,00 di cui Euro 46.891,96 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pesaro, in data 13/05/2016 rep. 446.

- **ipoteca della riscossione n. 674 del 18/04/2024 a favore** *** DATO OSCURATO *** con sede in Roma, **contro** *** DATO OSCURATO ***; per Euro 372.450,60 di cui Euro 186.225,30 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 16/04/2024 rep. 1675/8224.

Come da certificato notarile del 31/07/2025, redatto dal dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, agli atti del procedimento.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento Immobiliare N. 6851 DEL 25/07/2025 a favore:** BCC NPLS 2021 S.R.L. con sede in Conegliano (TV), **contro:** *** DATO OSCURATO *** , Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale Di Pesaro, in data 26/06/2025 rep. 1424.

Come da certificato notarile del 31/07/2025, redatto dal dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, agli atti del procedimento.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colli al Metauro (PU) è emerso che non risultano depositate pratiche edilizie relative al manufatto rinvenuto in loco.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal punto di vista urbanistico, ai sensi del Piano Regolatore Generale vigente e delle relative varianti approvate, il bene oggetto di stima presenta le seguenti destinazioni: parte art. 23 – ZONA AGRICOLA.

Per una descrizione dettagliata dei vincoli urbanistici, delle tutele, delle fasce di rispetto e salvaguardia, nonché di ogni altra eventuale limitazione (quali zona sismica, vincolo paesaggistico ecc.) si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) allegato alla presente relazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: parzialmente conforme

Come evidenziato al punto 2, il "box uso ufficio" non è oggettivamente attribuibile all'attuale proprietario.

Pertanto, il ripristino dello stato legittimo potrà avvenire mediante rimozione della struttura a cura e spese della ditta affittuaria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: Conforme

Alla data del sopralluogo, la situazione catastale appare formalmente conforme allo stato di diritto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: Conforme

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Nessuna difformità

8.5. ALTRE CONFORMITÀ: Nessuna

9. UBICAZIONE E CONSISTENZA DEI BENI:

9.1. UBICAZIONE

Il bene oggetto di stima è ubicato nella frazione di Villanova appartenente al Comune di Colli al Metauro (PU), istituito nel 2017 mediante la fusione dei precedenti Comuni di Montemaggiore al Metauro, Saltara e Serrungarina, con sede comunale situata frazione di Calcinelli (ex. Comune di Saltara).

La frazione di Villanova dista circa 15 km da Fano, 25 km da Pesaro e 33 km da Urbino, quest'ultima rinomata meta turistica e culturale della regione Marche.

L'immobile si trova in prossimità del **fiume Metauro** e nelle vicinanze dello svincolo stradale di Calcinelli, che consente un rapido collegamento con la **Superstrada E78 Grosseto-Fano**.

Nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, l'area è classificata come zona agricola ed è caratterizzata da terreni pianeggianti.

9.2. CONSISTENZA:

Ai fini della presente stima, la consistenza è stata determinata sulla base della superficie catastale delle singole particelle.

Considerata la natura agricola del bene e la finalità estimativa dell'incarico, non si è ritenuto necessario procedere a rilievi strumentali di dettaglio né ad operazioni di riconfinazione topografica, ritenendo sufficienti i dati catastali disponibili ai fini della valutazione.

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | | | | | |
|---|----------------|---|---------------------------|---|---------------------------|
| Descrizione | Consistenza mq | | Coefficienti di ragguglio | | Superficie Commerciale mq |
| C.T.: Foglio 3 Particella 303 | 3.754,00 | x | 1,00 | = | 3.754,00 |
| C.T.: Foglio 4 Particella 70 | 248,00 | x | 1,00 | = | 248,00 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA - MQ | | | | | 4.002,00 |

9.3. VALUTAZIONE ECONOMICA

La valutazione del bene è stata effettuata considerando:

- la natura agricola del compendio;
- le condizioni di regolarità urbanistica ed edilizia;
- la collocazione territoriale e le caratteristiche di accessibilità e infrastrutturazione dell'area.

Si è proceduto applicando il criterio comparativo di mercato, ricercando i valori medi correnti di compravendita di terreni agricoli e di aree simili presenti nel territorio comunale e nei comuni limitrofi.

Nella determinazione del valore si è inoltre tenuto conto di:

- vincoli urbanistici e ambientali che limitano la potenzialità edificatoria e l'utilizzo del fondo;
- distanza dai centri abitati e dalle principali vie di comunicazione;
- destinazione agricola prevalente della zona.

9.4. DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: monoparametrica in base al prezzo medio.

9.5. OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Dalle ricerche svolte sul mercato immobiliare e sulle compravendite recenti non sono stati rilevati elementi comparabili con il bene in esame.

9.6. INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI - Valori Agricoli Medi (VAM) 2024:

Tipo di coltura: Seminativo

Unità di misura: ettaro

Valore medio: 25.733,00

Note: Bollettino ufficiale della Regione Marche - Anno LV N. 30 – del 04/04/2024

9.7. SVILUPPO VALUTAZIONE

La valutazione consiste nell'esame degli elementi caratterizzanti di un terreno agricolo, quali: il clima, la pendenza e conformazione topografia, la posizione geografica e l'andamento del mercato immobiliare agricolo, nonché attraverso la ricerca dei prezzi medi praticati nelle operazioni di compravendita di beni comparabili.



Nello specifico, data la scarsità del mercato immobiliare locale, non sono state rilevate compravendite o annunci immobiliari relativi a beni simili a quello oggetto di stima; pertanto, i valori di riferimento utilizzati derivano dalla tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Marche per l'anno 2024.

In definitiva, considerando la tipologia del bene, la sua ubicazione, l'appetibilità commerciale e le condizioni di commerciabilità, il giusto valore di mercato attribuibile al terreno risulta pari a **€ 3,00 per mq di superficie commerciale.**

9.8. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): $\text{mq } 4.002,00 \times \text{€}/\text{mq } 3,00 = \text{€ } 12.006,00$

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

| | | |
|--|---|------------------|
| Valore di Mercato | € | 12.006,00 |
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8) | € | ----- |
| Valore di Mercato dell'intero lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € | 12.006,00 |

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Valore di vendita giudiziaria dell'intero lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

In arrotondamento € 12.000,00

Fano, 09/11/2025

il CTU

Geom. Michele Pezzolesi
(f.to digitalmente)

