



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

96/2022



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Lorenzo Pini



CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/08/2025



creata con Tribù Office 6

ASTALEGAL.NET



TECNICO INCARICATO:

Ing. Christian Marcolini

CF:MRCCRS78P12G479P

con studio in MONTELABBATE (PU) VIA UNITA' D'ITALIA, 96

telefono: 0721490442

email: christian.marcolini@libero.it

PEC: christian.marcolini@ingpec.eu



tecnico incaricato: Ing. Christian Marcolini

Pagina 1 di 35





TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A opificio a MONDAVIO Via Contrada Cappuccini 3, della superficie commerciale di **406,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Mondavio (PU) è un Comune di circa 3.600 abitanti situato a 280 metri s.l.m. nella Provincia di Pesaro Urbino. Sorge su di un colle, a circa 20 km dal mare Adriatico, da cui si può benissimo vedere il monte Catria ed il Nerone. Il paese si trova tra due fiumi marchigiani: il Metauro a nord e il Cesano a sud, in una posizione di dominanza di quota a cavallo delle omonime valli. Fa parte della comunità Montana del Metauro. Vicino al fiume Cesano, in posizione pianeggiante, sono presenti le frazioni di San Michele al Fiume e San Filippo sul Cesano, mentre le frazioni di Sant'Andrea di Suasa e di Cavallara si trovano in collina. Il territorio comunale include anche un'exclave, identificabile nella contrada Cavallara, compresa tra i comuni di Colli al Metauro e Terre Roveresche. Il paese di Mondavio, dove è ubicato il bene in questione, è dotato dei soli servizi essenziali; gli autobus lo collegano ai centri limitrofi maggiormente insediatati, la stazione del treno più vicina è quella di Marotta e dista circa 20 km.

Trattasi di un capannone tipico con corte esclusiva di vecchia edificazione ubicato nel centro del paese (destinazione officina - categoria catastale D7, fabbricati costruiti per esigenze industriali).

Descrizione generale dell'immobile

Trattasi di una porzione di opificio costituito nel complesso da n. 3 arcate affiancate fra loro ed edificate in momenti diversi. L'arcata in questione oggetto di perizia è quella di estremità a sud, di fatto direttamente confinante con l'immobile distinto al N.C.E.U. F 6 Particella 289 sub. 3 graffato 6 di proprietà della stessa ditta esecutata.

L'intero aggregato edilizio è stato edificato sostanzialmente in due fasi ben distinte. Nel 1967 vennero costruite le prime due arcate non oggetto della procedura e successivamente, nel 1978, venne progettato un ampliamento per la realizzazione della porzione da stimare. L'intero aggregato edilizio è sempre stato un'unica unità immobiliare fino a quando, nel 2008, venne suddiviso in tre unità ben distinte. Una si queste venne venduta alla ditta esecutata ed è quella oggetto di questo pignoramento. L'arcata in questione ha struttura prefabbricata in cemento armato ordinario, copertura in latero cemento ad arco con catene metalliche e manto in tegole. I tamponamenti perimetrali sono in laterizio intonacato, le finestre esterne realizzate con telai in alluminio e la pavimentazione in battuto di cemento.

L'immobile non ha mai subito degli interventi di manutenzione e le finiture esterne ed interne dell'immobile risalgono all'epoca della costruzione. Tuttavia nell'anno 2004 è stato eseguito un intervento di ripristino parziale per danni causati dal fuoco che non ha comunque riguardato le strutture portanti. I confini sono in parte delimitati da muretti con soprastante ringhiera in ferro ed in parte con rete metallica; quello di valle ha ceduto ed è parzialmente crollato. Dalla strada, le tre unità costituenti l'intero immobile, hanno un unico ingresso carrabile delimitato da una cancellata in ferro.

Descrizione immobile oggetto di pignoramento

L'opificio oggetto di pignoramento si sviluppa interamente al piano terra e si accede ad esso con i mezzi da Via Contrada Cappuccini. Seppur gli scoperti esclusivi sul fronte delle tre unità immobiliari costituenti l'intero capannone appaiano senza delimitazioni, per raggiungere l'unità oggetto di perizia si è costretti ad attraversare lo scoperto esclusivo delle altre unità immobiliari. Infatti catastalmente, quando nel 2008 l'intero immobile è stato frazionato in n. 3 unità distinte, ad ogni unità è stato assegnato il proprio scoperto esclusivo e non sono state create porzioni comuni o servitù di passaggio.



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: **Nessuno.**

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 19/12/2016 a Pesaro ai nn. 2567 RP 14454 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Inguntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pesaro repertorio 1196/2016 del 15/12/2016.

Importo ipoteca: Euro 155.000,00.

Importo capitale: Euro 128.628,22

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 03/01/2017 a Pesaro ai nn. 17 RP 62 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Inguntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pesaro repertorio 1730/2016 del 25/12/2016.

Importo ipoteca: Euro 250.000,00.

Importo capitale: Euro 148.964,96

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 27/03/2024 a Pesaro ai nn. 2758 RP 3825 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili. Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Pesaro repertorio 53401 del 08/03/2024

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Informazioni sul Condominio

In nessun documento estratto durante gli accessi agli atti e negli atti di provenienza non risulta nessun riferimento circa l'esistenza di un regolamento condominiale. Di conseguenza, per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale, non risultano pendenze pregresse.



Speciali vincoli connessi con il carattere storico-artistico

Non ci sono speciali vincoli connessi con il carattere storico-artistico dei beni oggetto di pignoramento.

Cause in corso

Non sono emerse notizie sull'esistenza di procedimenti giudiziari gravanti sui beni oggetto di pignoramento oltre a quanto già in atti riguardante quello in questione. Nonostante i beni oggetto di perizia siano di proprietà della *** DATO OSCURATO *** , si segnala la Procedura di Fallimento riguardante la *** DATO OSCURATO *** (curatore fallimentare Dottore Commercialista *** DATO OSCURATO ***) proprietaria delle attrezzature e dei materiali depositati nell'opificio in questione.

Certificazioni Anagrafiche

Si allega alla perizia la Visura Camerale della Ditta Esecutata.

Certificazione notarile sostitutiva

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio *** DATO OSCURATO *** . Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro, alla data del 18/08/2025 non risultano per il bene in oggetto di pignoramento iscrizioni o trascrizioni successive a quelle già indicate dal Notaio ed indicate al fascicolo di pignoramento prodotto dal creditore precedente.

Considerazioni in merito all' Art. 10 D.P.R. 633/1972

La cessione è esente da IVA in base ai nn. 8-bis e 8-ter dell'art. 10 co. 1 del D.P.R. 633/1972, come modificati dal D.L. 83/2012, convertito con modifiche dalla L. 134/2012, con effetto dal 26/06/2012, a condizione che il cedente non manifesti espressamente nell'atto di cessione l'opzione per l'imponibilità Iva.

Contratti d'affitto

Per verificare l'esistenza di eventuali contratti d'affitto sul bene pignorato, è stato eseguito accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate. Alla data del 12/02/2025 non vi era alcun contratto in essere.

Certificato di Destinazione Urbanistica

Il CDU allegato è stato rilasciato in data 11/10/2024 e seppur prossimo alla scadenza è ancora in validità. Il sottoscritto ha comunque accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondavio che la situazione urbanistica è ancora ad oggi invariata.

Aggiornamento catastale

La procedura in oggetto è caratterizzata da n. 2 pignoramenti su procedure distinte successivamente riunite.

I beni relativi ai Lotti 1 e 2 sono due opifici confinanti di proprietà della ditta esecutata:

- NCEU F6 M289 sub. 3 graffato 6 – Lotto 1;
- NCEU F6 M288 sub.1 – Lotto 2;

Per l'opificio distinto al NCEU del Comune di Mondavio (PU) al F6 M289 sub. 3 graffato 6 (Primo pignoramento – Lotto 1) il sottoscritto ha già depositato la perizia a Febbraio 2024.

Le parti nell'udienza del 09/05/2024 chiedevano al Giudice di nominare il sottoscritto anche per la stima dei beni relativi al secondo pignoramento (Lotto 2 – Lotto 3) in modo da approfondire meglio la problematica catastale segnalata che interessava la linea di confine fra i due opifici e provare a sistemarla.

Con autorizzazione del Giudice, in base a quanto preventivamente concordato, è stata creata un'area urbana con numero proprio distinta al NCEU F6 M901; si allega la documentazione catastale inherente a questa nuova particella e si rimanda agli organi della procedura l'inserimento della stessa all'interno di questo procedimento.

L'estratto di mappa aggiornato allegato a questa perizia sostituisce quello depositato a Febbraio 2024 per il Lotto 1.

Per ulteriori dettagli, anche sullo schema conclusivo dei lotti di vendita, si rimanda alla documentazione catastale e al documento "informativo" appositamente allegato.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/2008), con atto stipulato il 17/11/2008 a firma di Notaio Morico Annunziata ai nn. 38649/13040 di repertorio, trascritto il 25/11/2008 a Pesaro ai nn. 9932 RP 17579 RG

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/1975 fino al 16/05/1997), con atto stipulato il 10/04/1975 a firma di Notaio Ruggero Pasqualucci Forestieri Rinalducci, registrato il 29/04/1975 a Fano ai nn. 860 vol. 143, trascritto il 03/05/1975 a Pesaro ai nn. 1473 RP 2119 RG

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 60/100, in forza di atto di compravendita (dal 16/05/1997 fino al 26/07/1999), con atto stipulato il 16/05/1997 a firma di Notaio Filippo Barile ai nn. 121126 di repertorio, trascritto il 03/06/1997 a Pesaro ai nn. 3424 RP 5124 RG

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 40/100, in forza di atto di compravendita (dal 16/05/1997 fino al 26/07/1999), con atto stipulato il 16/05/1997 a firma di Notaio Filippo Barile ai nn. 121126 di repertorio, trascritto il 03/06/1997 a Pesaro ai nn. 3424 RP 5124 RG

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 40/100 di proprietà e 20/100 di nuda proprietà, in forza di donazione accettata (dal 26/07/1999 fino al 26/07/1999), con atto stipulato il 26/07/1999 a firma di Notaio Filippo Barile ai nn. 133348 di repertorio, trascritto il 29/07/1999 a Pesaro ai nn. 4598 RP 8082 RG

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 20/100 di nuda proprietà, in forza di donazione accettata (dal 26/07/1999 fino al 26/07/1999), con atto stipulato il 26/07/1999 a firma di Notaio Filippo Barile ai nn. 133348 di repertorio, trascritto il 29/07/1999 a Pesaro ai nn. 4598 RP 8082 RG

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 20/100 di nuda proprietà, in forza di donazione accettata (dal 26/07/1999 fino al 26/07/1999), con atto stipulato il 26/07/1999 a firma di Notaio Filippo Barile ai nn. 133348 di repertorio, trascritto il 29/07/1999 a Pesaro ai nn. 4598 RP 8082 RG

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 40/100 di proprietà e 30/100 di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1999 fino al 20/10/2007), con atto stipulato il 26/07/1999 a firma di Notaio Filippo Barile ai nn. 133348 di repertorio, trascritto il 29/07/1999 a Pesaro ai nn. 4600 RP 8084 RG.

Si segnala che nella visura storica catastale viene indicato erroneamente il Notaio Dott. Cioccia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 20/100 di nuda proprietà bene personale e 10/100 di nuda proprietà in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1999 fino al 20/10/2007), con atto stipulato il 26/07/1999 a firma di Notaio Filippo Barile ai nn. 133348 di repertorio, trascritto il 29/07/1999 a Pesaro ai nn. 4600 RP 8084 RG.

Si segnala che nella visura storica catastale viene indicato erroneamente il Notaio Dott. Cioccia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 70/100, in forza di ricongiungimento di usufrutto per causa di morte dell'usufruttuario (dal 20/10/2007 fino al 17/11/2008)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 20/100, in forza di ricongiungimento di usufrutto per causa di morte dell'usufruttuario (dal 20/10/2007 fino al 17/11/2008)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 10/100, in forza di ricongiungimento di usufrutto per



causa di morte dell'usufruttuario (dal 20/10/2007 fino al 17/11/2008)



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 331, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica di aperture e realizzazione della recinzione, presentata il 07/11/1975, rilasciata il 14/08/1976 con il n. 3578 di protocollo.

La pratica edilizia viene citata per la realizzazione della recinzione del lotto. La modifica delle aperture riguarda le due arcate non oggetto di questa procedura.

Concessione edilizia N. 544, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento fabbricato ad uso industriale, presentata il 31/03/1977, rilasciata il 30/07/1978 con il n. 1114 di protocollo.

Con questa pratica edilizia viene ampliato il fabbricato industriale costruito nel 1967 e viene edificata la terza arcata, quella oggetto di questa procedura. La domanda di agibilità per la porzione ampliata non è mai stata presentata.

D.I.A. N. 2951, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di ripristino danni prodotti da incendio su fabbricato industriale, presentata il 27/01/2004.

Presa d'atto rilasciata dal Comune di Mondavio del 02/02/2004 prot. 1020-1251.

D.I.A. N. 3624, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di n. 3 Unità Immobiliari, presentata il 08/10/2008.

Presa d'atto rilasciata dal Comune di Mondavio del 20/10/2008 prot. 10925-11505.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Approvato con Decreto del Commissario ad Acta n. 2 del 03/04/2006 e n. 4 del 20/09/2006, variante parziale n. 1 approvata con delibera C.C. n. 44 del 17/11/2009, variante parziale n. 3 approvata con delibera C.C. n. 40 del 09/11/2015, variante parziale n. 4 approvata con delibera C.C. n. 55 del 25/11/2016, variante parziale n. 5 approvata con delibera C.C. n. 24 del 07/06/2019 e variante parziale n. 6 approvata con delibera G.C. n. 100 del 07/12/2022. Il mappale in questione ricade in zona di completamento "B1 - sottozona 1" con P.PL (Piano Planivolumetrico). L'area è inoltre all'interno dell'Area "C" (valore diffuso). Per l'utilizzo dell'area dal punto di vista urbanistico ed edilizio si richiede un progetto unitario per tutto il comparto. Prescrizioni generali: l'area è soggetta alle prescrizioni imposte dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e ricade in zona dichiarata sismica ai sensi della Legge n. 64 del 02/02/1974. Avvertenze Generali: sono fatti salvi i vincoli posti in essere dal "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale" (PAI) approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio regionale n. 116 del 21/01/2004. Per il quadro completo delle informazioni sull'area in questione si rimanda alla consultazione di tutti gli elaborati grafici e di tutte le Norme Tecniche di Attuazione del PRG. Si segnalano di seguito gli articoli delle NTA di maggiore rilievo: Art. 2 - Art. 5 - Art. 6 - Art. 9 - Art. 10 - Art. 11 - Art. 12 - Art. 13 - Art. 15 - Art. 22.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità urbanistica

tecnico incaricato: Ing. Christian Marcolini

Pagina 7 di 35





Le pratiche edilizie strettamente legate all'immobile da valutare che sono state visionate per lo studio della conformità urbanistica sono:

- Licenza Edilizia n. 331 del 14/08/1976 con cui è stata realizzata la recinzione del lotto;
- Concessione Edilizia n. 544 del 30/07/1978 con cui è stato realizzato l'ampliamento che ha riguardato la costruzione dell'arcata in questione;
- D.I.A. n. 2951 del 27/01/2004 per lavori di ripristino danni prodotti dal fuoco;
- D.I.A. n. 3624 del 08/10/2008 per lavori inerenti al frazionamento dell'intero opificio in n. 3 unità immobiliari ben distinte.

Per la costruzione della porzione in oggetto, contestualmente al rilascio della C.E. n. 544 del 1978, è stata presentata la pratica all'Ufficio Sismico della Provincia di Pesaro Urbino (ex Genio Civile) rubricata con numero di protocollo 1140 in data 11/10/1978. In data 07/05/1979 è stato depositato il collaudo statico della costruzione in ampliamento ma non è mai stata presentata la domanda di agibilità.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 08/10/2024, confrontando lo stato di fatto dei soli beni oggetto di pignoramento con gli elaborati grafici urbanistici, nonostante sia emersa una sostanziale corrispondenza fra quanto riscontrato in situ e quanto progettato, vengono segnalate di seguito le seguenti difformità:

- internamente le aperture di collegamento con l'arcata adiacente sono state completamente tamponate;
- il tamponamento sul fronte e sul retro in corrispondenza delle porte del capannone ha uno spessore di circa 30 cm e non di 15 cm come indicato in progetto;
- sul retro c'è una precaria tettoia in ferro abusiva da rimuovere;
- sul fianco e sul retro la sistemazione esterna ha subito un abbassamento vistoso del terreno circostante. La quota del terreno è decisamente più bassa di quanto previsto in progetto, tant'è che sul fianco parte della trave di fondazione è fuori terra e sul retro è rimasto in quota solo un marciapiede di forma irregolare realizzato in c.a..

Nonostante i prospetti della porzione di fabbricato industriale in oggetto risultino a prima vista conformi allo stato dei luoghi, si notano le seguenti incongruenze:

- sul fronte e sul retro le porte non hanno la stessa altezza, quella sul fronte è più alta e non ha l'architrave allineato con le finestre adiacenti.
- sul fianco le finestre non sono state realizzate in allineamento con l'architravatura della porta ma, in ogni campata, sono state posizionate più in alto, direttamente sotto la trave portante in c.a. di coronamento;
- l'arco di copertura non è circolare a sesto ribassato come rappresentato nei grafici urbanistici ma a sesto acuto; nei grafici strutturali depositati al genio civile l'arco è comunque ben rappresentato.

Le incongruenze prospettiche sono facilmente riscontrabili anche nelle documentazioni fotografiche allegate alle pratiche edilizie di riferimento, le quali mostrano un opificio identico a quanto è stato riscontrato in situ dal sottoscritto durante il sopralluogo del



08/10/2024.



Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mondavio, si è accertata l'ammissibilità ad una sanatoria delle difformità sopra elencate.

I costi di regolarizzazione comprensivi di spese tecniche, sanzioni e lavori per le rimozioni sopra indicate vengono stimati complessivamente in € 8.500,00.

A sud il confine reale con l'immobile distinto al NCEU del Comune di Mondavio Foglio 6 p.la 289 sub. 3 graffato 6 è delimitato da un muro in c.a. con soprantante ringhiera metallica realizzato con Licenza Edilizia n. 331 del 14/08/1976. Lungo questo lato viene rispettata la distanza dei 5.50 m dal confine reale indicata negli elaborati di progetto ma si segnala che catastalmente all'interno dello scoperto esclusivo dell'opificio oggetto di questa perizia, in adiacenza al confine sopra richiamato, insiste un piccolo frustolo di terreno residuale di 70 mq non delimitato e distinto al CT del Comune di Mondavio al foglio 6 P.la 648. Tale particella deriva da un frazionamento del 12/11/1991 n. 2347.1/1991, non rientra nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto ed è intestata ad altra ditta (il sig. *** DATO OSCURATO *** ne possiede solamente una quota pari a 3/9). E' possibile riscontrare il tutto esaminando l'estratto di mappa.

Conformità catastale

Si segnala che all'interno dello scoperto esclusivo dell'opificio oggetto di questa perizia, catastalmente, in adiacenza al confine con l'immobile distinto al NCEU del Comune di Mondavio Foglio 6 p.la 289 sub. 3 graffato 6, insiste un piccolo frustolo di terreno residuale di 70 mq non delimitato e distinto al CT del Comune di Mondavio al foglio 6 P.la 648. Tale particella deriva da un frazionamento del 12/11/1991 n. 2347.1/1991, non rientra nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto ed è intestata ad altra ditta (il sig. *** DATO OSCURATO *** ne possiede solamente una quota pari a 3/9). E' possibile riscontrare il tutto esaminando l'estratto di mappa.

Considerato che:

- in situ la linea di confine reale fra i due opifici è costituita da un muro in c.a., con soprantante ringhiera metallica, realizzato con Licenza Edilizia n. 331 del 14/08/1976;
 - che da allora la recinzione di confine fra le due proprietà storiche (*** DATO OSCURATO *** da una parte, *** DATO OSCURATO *** dall'altra) è rimasta immutata;
 - le fotografie indicate alle pratiche edilizie che si sono susseguite nel tempo, relative ai due immobili confinanti, mostrano la stessa linea di confine riscontrabile ancora oggi e confermano come effettivamente la p.la 648 sia sempre stata compresa all'interno dei confini del capannone da periziare (F. 6 p.la 288 sub. 1);
 - il fabbricato rispetta la distanza dei 5.50 m dal confine reale indicata negli elaborati di progetto ma tale distacco catastalmente è garantito anche dalla porzione distinta al CT F. 6 p.la 648;
- risulta evidente che trattasi di una porzione residuale che sarebbe opportuno trasferire insieme all'opificio oggetto di questa perizia distinto al NCEU al F. 6 P.la 288 sub. 1.**

Il frustolo distinto al CT F. 6 p.la 648, come già indicato in precedenza, non rientra nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto ed è intestato ad altra ditta (il sig. *** DATO OSCURATO *** ne possiede solamente una quota pari a 3/9); si rimanda agli organi della procedura la decisione di procedere in merito.

Seppur gli scoperti esclusivi sul fronte delle tre unità immobiliari costituenti l'intero capannone appaiano senza delimitazioni, si segnala anche che per raggiungere l'unità



oggetto di perizia si è costretti ad attraversare lo scoperto esclusivo delle altre unità immobiliari. Infatti catastalmente, quando nel 2008 l'intero immobile è stato frazionato in n. 3 unità distinte, ad ogni unità è stato assegnato il proprio scoperto esclusivo e non sono state create porzioni comuni o servitù di passaggio.

La planimetria catastale in atti con il corrispondente elaborato planimetrico è quella con prot. N. PS0124317 del 29/07/2008 e non mostra difformità sostanziali con lo stato dei luoghi riscontrato. Si notano comunque delle incongruenze (ad esempio la presenza delle bucature di collegamento con l'arcata adiacente attualmente tamponate) e dopo la regolarizzazione urbanistica, occorre riaggiornarla con pratica docfa per avere corrispondenza fra stato dei luoghi, urbanistica e rappresentazione catastale.

Per l'aggiornamento docfa della planimetria catastale si stimano in tutto Euro 800,00 comprensivi di spese tecniche e catastali.



Conformità impiantistica

Trattasi di un fabbricato industriale di vecchia edificazione e per quanto riguarda gli impianti non è stato riscontrato nessun certificato di conformità; sono da ritenersi pertanto non in regola con le disposizioni di legge.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..
Vedi sopra (p.to n. 8)



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedere descrizione dettagliata sopra al p.to n. 8

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Stima costi per l'aggiornamento docfa della planimetria comprensivi di spese tecniche e catastali.: €.800,00



Frustolo di terreno distinto al CT F. 6 P.la n. 648 ricadente di fatto all'interno dello scoperto esclusivo dell'immobile oggetto di perizia - ad integrazione del p.to 8 della relazione



Linea di confine reale rettilinea realizzata con muro e soprastante ringhiera metallica - ad integrazione del p.to 8 della relazione



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedere descrizione dettagliata sopra al p.to n. 8





L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Stima costi di regolarizzazione comprensivi di spese tecniche, sanzioni e lavori per le rimozioni precedentemente indicate: €.8.500,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme..**

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio. Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro, alla data del 18/08/2025 non risultano per il bene in oggetto di pignoramento iscrizioni o trascrizioni successive a quelle già indicate dal Notaio ed allegate al fascicolo di pignoramento prodotto dal creditore precedente.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Vedere descrizione dettagliata sopra al p.to n. 8

BENI IN MONDAVIO VIA CONTRADA CAPPUCCINI 3

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

opificio a MONDAVIO Via Contrada Cappuccini 3, della superficie commerciale di **406,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Mondavio (PU) è un Comune di circa 3.600 abitanti situato a 280 metri s.l.m. nella Provincia di Pesaro Urbino. Sorge su di un colle, a circa 20 km dal mare Adriatico, da cui si può benissimo vedere il monte Catria ed il Nerone. Il paese si trova tra due fiumi marchigiani: il Metauro a nord e il Cesano a sud, in una posizione di dominanza di quota a cavallo delle omonime valli. Fa parte della comunità Montana del Metauro. Vicino al fiume Cesano, in posizione pianeggiante, sono presenti le frazioni di San Michele al Fiume e San Filippo sul Cesano, mentre le frazioni di Sant'Andrea di Suasa e di Cavallara si trovano in collina. Il territorio comunale include anche un'exclave, identificabile nella contrada Cavallara, compresa tra i comuni di Colli al Metauro e Terre Roveresche. Il paese di Mondavio, dove è ubicato il bene in questione, è dotato dei soli servizi essenziali; gli autobus lo collegano ai centri limitrofi maggiormente insediatati, la stazione del treno più vicina è quella di Marotta e dista circa 20 km.

Trattasi di un capannone tipico con corte esclusiva di vecchia edificazione ubicato nel centro del paese (destinazione officina - categoria catastale D7, fabbricati costruiti per esigenze industriali).

Descrizione generale dell'immobile

Trattasi di una porzione di opificio costituito nel complesso da n. 3 arcate affiancate fra loro ed edificate in momenti diversi. L'arcata in questione oggetto di perizia è quella di estremità a sud, di fatto direttamente confinante con l'immobile distinto al N.C.E.U. F 6 Particella 289 sub. 3 graffato 6 di proprietà della stessa ditta esecutata.

L'intero aggregato edilizio è stato edificato sostanzialmente in due fasi ben distinte. Nel 1967 vennero



costruite le prime due arcate non oggetto della procedura e successivamente, nel 1978, venne progettato un ampliamento per la realizzazione della porzione da stimare. L'intero aggregato edilizio è sempre stato un'unica unità immobiliare fino a quando, nel 2008, venne suddiviso in tre unità ben distinte. Una si queste venne venduta alla ditta esecutata ed è quella oggetto di questo pignoramento. L'arcata in questione ha struttura prefabbricata in cemento armato ordinario, copertura in latero cemento ad arco con catene metalliche e manto in tegole. I tamponamenti perimetrali sono in laterizio intonacato, le finestre esterne realizzate con telai in alluminio e la pavimentazione in battuto di cemento.

L'immobile non ha mai subito degli interventi di manutenzione e le finiture esterne ed interne dell'immobile risalgono all'epoca della costruzione. Tuttavia nell'anno 2004 è stato eseguito un intervento di ripristino parziale per danni causati dal fuoco che non ha comunque riguardato le strutture portanti. I confini sono in parte delimitati da muretti con soprastante ringhiera in ferro ed in parte con rete metallica; quello di valle ha ceduto ed è parzialmente crollato. Dalla strada, le tre unità costituenti l'intero immobile, hanno un unico ingresso carrabile delimitato da una cancellata in ferro.

Descrizione immobile oggetto di pignoramento

L'opificio oggetto di pignoramento si sviluppa interamente al piano terra e si accede ad esso con i mezzi da Via Contrada Cappuccini. Seppur gli scoperti esclusivi sul fronte delle tre unità immobiliari costituenti l'intero capannone appaiano senza delimitazioni, per raggiungere l'unità oggetto di perizia si è costretti ad attraversare lo scoperto esclusivo delle altre unità immobiliari. Infatti catastalmente, quando nel 2008 l'intero immobile è stato frazionato in n. 3 unità distinte, ad ogni unità è stato assegnato il proprio scoperto esclusivo e non sono state create porzioni comuni o servitù di passaggio. L'opificio in questione è un unico vano senza partizioni interne (altezza interna alla catena circa 6,40 m), è sprovvisto dei servizi igienici, dell'impianto idrico e di quello di riscaldamento; l'unico impianto presente è quello elettrico realizzato con canaline esterne a vista. Lo scoperto esclusivo si estende tutto attorno all'arcata in questione ma a valle sul retro è caratterizzato da una forte pendenza fino al confine.

La struttura non è dotata di sistemi di protezione antincendio.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 288 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.062,00 Euro, indirizzo catastale: Via Contrada Cappuccini n. 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 Pratica n. PS0132469 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19329.1/2009) - FRAZIONAMENTO del 29/07/2008 Pratica n. PS0124317 in atti dal 29/07/2008 FRAZ. PER TRASF. DI DIRITTI (n. 9116.1/2008).

Coerenze: Dall'esame dell'estratto di mappa si evince che l'intero lotto su cui insiste il bene in oggetto confina a NORD con la Via Contrada Cappuccini, a EST con le particelle Foglio 6 nn. 684 - 287 - 343 - 610, a SUD con le particelle Foglio 6 nn. 648 - 901 e a OVEST con le particelle Foglio 6 nn. 416 - 376 - 437. Il bene oggetto di perizia confina a NORD con l'unità immobiliare censita al CF al Foglio 6 particella 288 sub. 2, a EST con le particelle censite al CF al Foglio 6 nn. 287-343 e la particella censita al CT al Foglio 6 n. 610, a SUD con la particella censita al CT n. 648 e la particella censita al CF al Foglio 6 n. 901, a OVEST con le particelle censite al CT nn. 416 - 376, salvo altri.

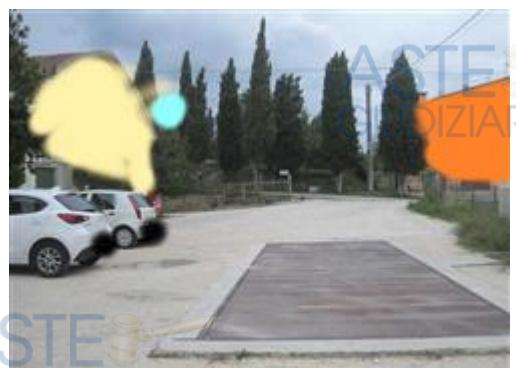




Prospetto principale opificio



Fianco opificio

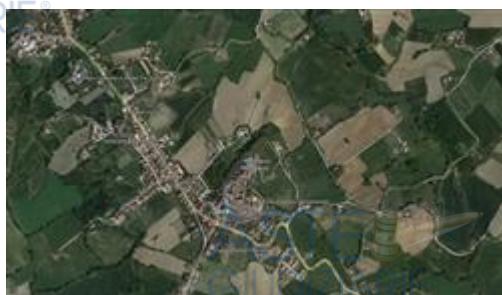


Piazzale d'ingresso veicoli



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Marotta a circa 20 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Rocca Roveresca.



Mappa Mondavio (PU)



Mappa con localizzazione dei beni in questione



SERVIZI

municipio

farmacie

polizia

scuola per l'infanzia

scuola elementare

nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



tecnico incaricato: Ing. Christian Marcolini

Pagina 13 di 35



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





COLLEGAMENTI

autobus
autostrada distante 20 Km
ferrovia distante 20 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vedere la descrizione dei beni al punto 1 "identificazione dei beni immobili oggetto di vendita". La predisposizione dell'**Attestato di Prestazione Energetica** non rientra tra i quesiti posti dal Giudice.



Opificio interno 1



Opificio interno 2



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Opificio	354,88	x	= 354,88
Scoperto esclusivo (al netto della P.lla C.T. Comune di Mondavio (PU) n. 648 che è all'interno dello scoperto esclusivo reale dell'immobile in questione)	513,10	x 10 % =	51,31
Totale:	867,98		406,19



VALUTAZIONE:





DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima maggiormente affidabile laddove sia possibile ottenere utili dati di confronto (comparabili), secondo gli IVS, è il Market Comparison Approach (MCA). L'applicazione di tale metodo richiede almeno un numero minimo di tre comparabili certi.

La tipologia del bene da valutare, le sue caratteristiche costruttive, l'epoca, il suo stato di manutenzione generale, l'esiguo mercato immobiliare locale, il fatto che trattasi di un capannone tipico ubicato al centro del paese e che ricade secondo l'attuale PRG in una zona di completamento residenziale con PPL, rendono difficile o praticamente impossibile la ricerca dei comparabili (compravendite recenti di immobili simili a quelli oggetto di valutazione riferiti più o meno alla stessa zona).

Per le ragioni sopra esposte l'aspetto economico del bene da valutare che interessa la presente stima è "il più probabile valore di mercato" la cui determinazione viene eseguita con il metodo della "stima sintetico comparativa".

La valutazione tiene conto della consistenza, della vetustà, ubicazione, caratteristiche igieniche ed estetiche, destinazione, grado di commerciabilità del bene, condizioni intrinseche ed estrinseche nonchè l'attuale andamento del mercato immobiliare. La stima commerciale dei beni in oggetto è basata sulla ricerca del valore unitario al metro quadrato di superficie commerciale equivalente e la consistenza è determinata secondo le consuetudini del mercato locale.

A seguito di precise indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari di zona, dopo aver esaminato con attenzione gli attuali prezzi di contrattazione di immobili simili nelle vicinanze e analizzando il borsino immobiliare OMI pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, riferito al secondo semestre 2024 per il Comune di Mondavio (PU), si può affermare che:

- il borsino immobiliare OMI per il secondo semestre 2024, in zona centrale, per capannoni tipici in stato di conservazione normale indica che non sono disponibili le quotazioni;
- il borsino immobiliare OMI per il secondo semestre 2024, in zona periferica, per capannoni tipici in stato di conservazione normale attribuisce un valore di mercato da un minimo di € 225,00/mq ad un massimo di € 300,00/mq di superficie commerciale;
- il borsino immobiliare OMI per il secondo semestre 2024, in fascia suburbana, zona San Filippo Sul Cesano, per capannoni tipici in stato di conservazione normale attribuisce un valore di mercato da un minimo di € 225,00/mq ad un massimo di € 330,00/mq di superficie commerciale;
- il borsino immobiliare OMI per il secondo semestre 2024, in fascia suburbana, zona San Michele al Fiume, per capannoni tipici in stato di conservazione normale attribuisce un valore di mercato da un minimo di € 225,00/mq ad un massimo di € 330,00/mq di superficie commerciale;
- il fatto che l'opificio è ubicato al centro del paese, costituisce una penalizzazione significativa in un periodo di stagnazione del mercato immobiliare come quello attuale;
- il mercato immobiliare locale è estremamente limitato e conferma il trend negativo degli ultimi anni;
- i prezzi di contrattazione in questo momento sono molto instabili e possono subire repentine variazioni nell'arco di poco tempo.

Considerato che:

- l'immobile oggetto di perizia è solo un'arcata di un aggregato edilizio industriale più ampio;
- l'epoca di costruzione delle prime due arcate realizzate non oggetto di perizia risale al 1967;
- l'epoca di costruzione dell' arcata oggetto di perizia risale al 1978;
- il fabbricato non ha mai subito degli interventi di manutenzione straordinaria veri e propri;
- ci sono alcune macchie nell'intersezione della copertura ad arco con le pareti verticali che fanno presupporre la presenza di qualche infiltrazione d'acqua;



- l'immobile in questione è sprovvisto dei servizi igienici, dell'impianto idrico e di quello di riscaldamento;

- la struttura non è dotata di sistemi di protezione antincendio;

si ritiene equo e congruo utilizzare ai fini della stima il valore di € 215,00 per mq di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 406,19 x 215,00 = **87.330,85**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 87.330,85**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 87.330,85**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto riguarda il criterio di stima utilizzato si veda il precedente paragrafo sullo "sviluppo della valutazione".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Mondavio (PU), agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	opificio	406,19	0,00	87.330,85	87.330,85
				87.330,85 €	87.330,85 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.030,85**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 71.788,38**

€. 6.242,47





TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Terreno Edificabile a MONDAVIO, della superficie commerciale di **1.962,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Mondavio (PU) è un Comune di circa 3.600 abitanti situato a 280 metri s.l.m. nella Provincia di Pesaro Urbino. Sorge su di un colle, a circa 20 km dal mare Adriatico, da cui si può benissimo vedere il monte Catria ed il Nerone. Il paese si trova tra due fiumi marchigiani: il Metauro a nord e il Cesano a sud, in una posizione di dominanza di quota a cavallo delle omonime valli. Fa parte della comunità Montana del Metauro. Vicino al fiume Cesano, in posizione pianeggiante, sono presenti le frazioni di San Michele al Fiume e San Filippo sul Cesano, mentre le frazioni di Sant'Andrea di Suasa e di Cavallara si trovano in collina. Il territorio comunale include anche un'exclave, identificabile nella contrada Cavallara, compresa tra i comuni di Colli al Metauro e Terre Roveresche. Il paese di Mondavio, dove è ubicato il terreno in questione, è dotato dei soli servizi essenziali; gli autobus lo collegano ai centri limitrofi maggiormente insediatati, la stazione del treno più vicina è quella di Marotta e dista circa 20 km.

Il terreno nel suo complesso è formato da quattro particelle con una superficie fondiaria totale di 1962 mq, ha una forma abbastanza regolare in pianta con giacitura in pendenza. Il confine ad est con la particella 289 è delimitato da un vecchio muro di sostegno a gravità realizzato con gabbioni, quello con la particella 288 da un muro di recinzione in c.a. completamente dissestato con soprastante ringhiera metallica. Altre parti sono delimitate con rete metallica ma alcune sono prive di qualsiasi recinzione. Alcuni picchetti esistenti riscontrati in situ durante le fasi del sopralluogo hanno permesso di ricostruire lo schema di contorno dell'area. Il riconfinamento di dettaglio non è stato eseguito in quanto non richiesto in maniera specifica; il sottoscritto si rende già da subito disponibile per ulteriori accertamenti in caso dovessero risultare necessari.

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava in parte ricoperto da erba spontanea ed in parte lavorato per la semina. Nella parte ad est lungo il confine si nota la presenza di capanni abusivi precari realizzati in lamiera e di alcuni recinti in rete metallica attualmente in disuso.

Come indicato anche al p.to 7.2 della perizia, dal punto di vista urbanistico i quattro mappali ricadono all'interno di un'area più ampia in cui è previsto un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata. All'interno di questo contorno più ampio, gran parte del terreno oggetto di questa perizia ricade in una zona a verde privato "F3" e parte in zona di espansione residenziale di nuova edificazione "C1.7". Per l'utilizzo dell'area "C1.7" dal punto di vista urbanistico ed edilizio si richiede l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

L'area è soggetta alle prescrizioni imposte dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e ricade in zona dichiarata sismica ai sensi della Legge n. 64 del 02/02/1974.

Sono fatti salvi i vincoli posti in essere dal "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale" (PAI) approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio regionale



n. 116 del 21/01/2004.



Di seguito alcuni stralci parziali delle NTA relativi alle zone in questione:

ART. 16 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (Zone C).

Sono le aree di espansione residenziale dell'aggregato urbano dove l'edificazione è subordinata alla approvazione di un piano urbanistico preventivo.

Qualora la richiesta di lottizzazione non coincida con tutta l'area di espansione, sarà realizzato un piano direttore di iniziativa pubblica o privata esteso a tutta l'area per il coordinamento della singola iniziativa, salvo quanto previsto al punto B dell'art. 5.

Ogni lottizzazione cederà gratuitamente al Comune aree già urbanizzate per una estensione tale da consentire un'edificazione pari al 10% della SUL realizzabile sull'intero comparto con destinazione F1 o PEEP.

Nelle lottizzazioni saranno cedute, già urbanizzate, aree verdi e parcheggi per almeno il 25% della superficie territoriale salvo maggiori quantità dovute per standard di legge.

L'area della lottizzazione è definita dalla linea indicante l'estensione della zona soggetta a piano attuativo e tutte le aree partecipano alla lottizzazione indipendentemente dalla destinazione.

Le strade di lottizzazione vanno contenute al massimo come sviluppo in lunghezza. Sono da preferire schemi con una sola strada principale ad anello o a pettine stabilendo una chiara e leggibile gerarchia funzionale.

L'arredo urbano deve essere progettato e realizzato contestualmente agli edifici impiegando essenze e materiali tipici di ciascuna zona ed evitando l'inserimento di elementi estranei ai diversi contesti locali. Si sottolinea in particolare l'importanza del verde, sia pubblico che privato, sia per valorizzare gli edifici ed armonizzarli nel paesaggio, sia per motivi di carattere igienicosanitario.

Per quanto riguarda l'impianto del verde all'interno dei singoli lotti edificabili dovranno essere scelte specie arboree ed arbustive appartenenti alla flora tipica dei luoghi; saranno previste alberature di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 150 metri quadrati di superficie di lotto non coperta.

I piani attuativi dovranno prevedere aree verdi accorpate senza soluzione di continuità salvo quanto diversamente previsto dalle tavole del P.R.G.

La viabilità principale interna alle aree di nuovo impianto sarà formata da strade aventi larghezza di almeno 6,50 ml ed uno spazio per marciapiedi su entrambi i lati della strada con eventuale pista ciclabile pari ad almeno 5,50 ml., per una larghezza totale di 12,00 ml. I marciapiedi saranno piantumati con alberature di essenze locali.

La distanza dalle strade e dagli spazi pubblici sarà fissata dal piano attuativo.

16.5 - Sottozona C1.7

La sottozona C1.7 è relativa ad interventi di nuova edificazione ed è ubicata a Mondavio nei pressi del Convento e del Cimitero.

Si applicano i seguenti indici:

- *Indice di utilizzazione territoriale (UT) = 0,30 mq/mq.*
- *Hmax = 7,00 ml. misurata a valle*
- *Distanza minima dai confini (DC) = 5,00 ml.*

Potranno essere realizzate le seguenti tipologie edilizie:



- Case mono e bifamiliari

- Case a schiera con appartamenti simplex o duplex con un max di 6 appartamenti.



16.8. – Norme comportamentali per l’edificazione nelle zone residenziali di espansione

a) Norme comuni agli interventi nelle zone urbane.

Nelle zone di nuova urbanizzazione, in sede di progettazione e/o approvazione dei relativi piani urbanistici, dovranno essere previste specifiche norme concernenti le percentuali massime ammissibili di impermeabilizzazione dei suoli, le superfici da destinare a verde, il tipo e la quantità di essenze vegetali da mettere a dimora, l’arredo urbano, nonché le modalità di approvvigionamento dell’acqua per il mantenimento di esse, incentivando la costruzione di cisterne condominiali di raccolta di acqua piovana per surrogare da usi impropri le scarse risorse idropotabili disponibili.

b) Zone urbane residenziali di espansione.

Nelle nuove lottizzazioni residenziali, per evitare un eccessivo consumo di suolo, le volumetrie dovrebbero essere tendenzialmente accorpate, preferendo, qualora compatibili con i principi insediativi del luogo, tipologie edilizie a schiera o in linea, preferibilmente con andamento parallelo alle curve di livello.

E’ opportuno che venga richiesto di orientare la linea di colmo del tetto (in genere disposta parallelamente al lato più lungo) secondo la direzione prevalente nei fabbricati circostanti o secondo l’andamento delle curve di livello, come pure è preferibile che i nuovi fabbricati risultino allineati ed orientati secondo precisi assi di riferimento a seconda della morfologia e delle componenti paesaggistiche del luogo.

Di regola le strade di lottizzazione vanno contenute al massimo come sviluppo e come dimensioni. Sono da preferire schemi con una sola strada principale ad anello o a pettine stabilendo una chiara e leggibile gerarchia funzionale.

E’ importante che l’arredo urbano (alberature, recinzioni, pavimentazioni, illuminazione, etc.) sia progettato e realizzato contestualmente agli edifici impiegando essenze e materiali tipici di ciascuna zona ed evitando l’inserimento di elementi estranei ai diversi contesti locali.

Si sottolinea in particolare l’importanza del verde, sia pubblico che privato, (alberi, siepi, aiuole) sia per valorizzare gli edifici ed armonizzarli nel paesaggio, sia per motivi di carattere igienico-sanitario.

- Indice di Impermeabilizzazione

In generale per aumentare il percolamento profondo, dovunque non è indispensabile, vanno evitate le opere di pavimentazione con materiali impermeabili e quanto meno vanno eseguite con coperture filtranti.

E’ opportuno comunque che i piani particolareggiati di attuazione delle nuove zone di espansione prevedano un indice massimo di impermeabilizzazione delle superfici fondiarie libere. Tale indice è ipotizzato intorno al 50% dell’area di intervento.

- Verde privato di pertinenza degli edifici.

Per quanto riguarda l’impianto del verde all’interno dei singoli lotti edificabili valgono gli stessi suggerimenti illustrati per le aree edificabili in zona di completamento.

- Verde pubblico di zona e di viabilità.

In sede di predisposizione dei piani attuativi il verde pubblico dovrà essere sottoposto ad apposita progettazione e computato come opera di urbanizzazione e come tale oggetto di precisi riferimenti convenzionali riguardanti tempi e modi di esecuzione, idonee garanzie anche fideiussorie riguardanti





l'atteggiamento delle essenze vegetali.



Particolare importanza ai fini paesistico e ambientali assume la messa a dimora di piante di alto fusto autoctone lungo almeno uno dei lati della viabilità di lottizzazione realizzata.

Tali piante come del resto tutte quelle prescritte nelle varie situazioni da norme o regolamenti dovrebbero avere un diametro minimo di cm 10 circa, impalcate ad un'altezza di almeno mt 1,50 circa dal suolo.

- Parcheggi.

La superficie dei parcheggi deve essere semipermeabile (a titolo indicativo quantomeno quando questi superino la superficie di 1500 mq dovrà essere permeabile una quota non inferiore al 40% della loro superficie totale).

Il loro margine deve essere segnato con impianti vegetazionali (siepi, o filari di piante di alto fusto)

Nei parcheggi a piazza l'alberatura deve essere sempre presente, avere un impianto regolare, i percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta.

Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi di norma devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;

specie con apparato radicale contenuto e profondo;

specie caratterizzate dalla assenza di fruttificazione ed esudanti;

si ritiene idonea la quantità di 1 pianta ogni 25 mq di superficie, così come indicato anche al 5° comma dell'art.62 del Regolamento n°23 del 14.09.89 (Regolamento Edilizio Tipo).

ART.19 - ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO (Zone F)

Sono aree nelle quali trovano collocazione le attrezzature ed i servizi a livello di territorio:

L'utilizzo di tali aree avviene, salvo proposta di iniziativa privata, mediante acquisizione o esproprio delle aree da parte del Comune e dell'Ente preposto alla realizzazione dell'attrezzatura o del servizio.

La realizzazione delle attrezzature e degli impianti potrà essere consentita in concessione anche ad altri soggetti, quali i privati, a condizione che l'intervento sia compatibile con i programmi comunali.

Nelle aree destinate a parcheggio individuati dalla sigla Pr è ammessa la realizzazione dei soli parcheggi a raso.

19.3 Sottozona F3 – Verde privato.

Gli interventi mirano alla conservazione e valorizzazione del verde di uso privato.



Per il quadro completo delle informazioni sull'area in questione si rimanda alla consultazione di tutti gli elaborati grafici e di tutte le Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Si allega alla perizia il Certificato di Destinazione Urbanistica i cui contenuti sono da considerarsi parte integrante di questo elaborato.



Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 416 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 4, superficie 900, reddito agrario 2,56 €, reddito dominicale 2,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,





derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971

Coerenze: Dall'esame dell'estratto di mappa si evince che la particella confina a NORD con le particelle Foglio 6 nn. 288 - 376, a EST con le particelle Foglio 6 nn. 288 - 648 - 289, a SUD con le particelle Foglio 6 nn. 418 - 417 e a OVEST con le particelle Foglio 6 nn. 415 - 376.

Si segnala che nella visura catastale del terreno in oggetto compare ancora la vecchia denominazione della società con la stessa partita iva. Il mutamento di denominazione o ragione sociale della società è avvenuto con atto a rogito Notaio Sabbadini Luca del 06/05/2002 repertorio n. 7347 trascritto in data 30/05/2002 ai numeri 3811 RP e 6046 RG.

- foglio 6 particella 418 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 4, superficie 90, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971

Coerenze: Dall'esame dell'estratto di mappa si evince che la particella confina a NORD con le particelle Foglio 6 nn. 416 - 289, a EST con la particella Foglio 6 n. 289, a SUD con le particelle Foglio 6 nn. 420 - 419 e a OVEST con le particelle Foglio 6 nn. 417 - 415.

Si segnala che nella visura catastale del terreno in oggetto compare ancora la vecchia denominazione della società con la stessa partita iva. Il mutamento di denominazione o ragione sociale della società è avvenuto con atto a rogito Notaio Sabbadini Luca del 06/05/2002 repertorio n. 7347 trascritto in data 30/05/2002 ai numeri 3811 RP e 6046 RG.

- foglio 6 particella 420 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 4, superficie 87, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971

Coerenze: Dall'esame dell'estratto di mappa si evince che la particella confina a NORD con le particelle Foglio 6 nn. 418 - 289, a EST con la particella Foglio 6 n. 289, a SUD con le particelle Foglio 6 nn. 423 - 422 e a OVEST con le particelle Foglio 6 nn. 419 - 417.

Si segnala che nella visura catastale del terreno in oggetto compare ancora la vecchia denominazione della società con la stessa partita iva. Il mutamento di denominazione o ragione sociale della società è avvenuto con atto a rogito Notaio Sabbadini Luca del 06/05/2002 repertorio n. 7347 trascritto in data 30/05/2002 ai numeri 3811 RP e 6046 RG.

- foglio 6 particella 423 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 4, superficie 885, reddito agrario 2,51 €, reddito dominicale 2,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971

Coerenze: Dall'esame dell'estratto di mappa si evince che la particella confina a NORD con le particelle Foglio 6 nn. 420 - 289, a EST con le particelle Foglio 6 nn. 289 - 252, a SUD con le particelle Foglio 6 nn. 252 - 241 - 422 e a OVEST con le particelle Foglio 6 nn. 422 - 419.

Si segnala che nella visura catastale del terreno in oggetto compare ancora la vecchia denominazione della società con la stessa partita iva. Il mutamento di denominazione o ragione sociale della società è avvenuto con atto a rogito Notaio Sabbadini Luca del 06/05/2002 repertorio n. 7347 trascritto in data 30/05/2002 ai numeri 3811 RP e 6046 RG.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **1.962,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**





Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.202,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.202,00**

Data di conclusione della relazione: **19/08/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo i terreni risultavano liberi. Tuttavia, in prossimità del confine a Nord - Est con la particella distinta al N.C.E.U. al Foglio 6 particella 289 sub. 3 graffato 6, ci sono dei capanni abusivi precari realizzati in lamiera e alcuni recinti in rete metallica attualmente in disuso.



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: **Nessuno.**

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 19/12/2016 a Pesaro ai nn. 2567 RP 14454 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Inguntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pesaro repertorio 1196/2016 del 15/12/2016.

Importo ipoteca: Euro 155.000,00.

Importo capitale: Euro 128.628,22

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 03/01/2017 a Pesaro ai nn. 17 RP 62 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Inguntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pesaro repertorio 1730/2016 del 25/12/2016.

Importo ipoteca: Euro 250.000,00.

Importo capitale: Euro 148.964,96

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 27/03/2024 a Pesaro ai nn. 2758 RP 3825 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili. Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Pesaro repertorio 53401 del 08/03/2024



4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Informazioni sul Condominio

Trattasi di terreni; non è mai stato costituito il condominio.

Speciali vincoli connessi con il carattere storico-artistico

Non ci sono speciali vincoli connessi con il carattere storico-artistico dei beni oggetto di pignoramento; si rimanda al CDU allegato.

Cause in corso

Non sono emerse notizie sull'esistenza di procedimenti giudiziari gravanti sui beni oggetto di pignoramento oltre a quanto già in atti riguardante quello in questione. Nonostante i beni oggetto di perizia siano di proprietà della *** DATO OSCURATO *** , per completezza si segnala la Procedura di Fallimento riguardante la *** DATO OSCURATO *** (curatore fallimentare Dottore Commercialista *** DATO OSCURATO ***).

Certificazioni Anagrafiche

Si allega alla perizia la Visura Camerale della Ditta Esecutata.

Certificazione notarile sostitutiva

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio *** DATO OSCURATO *** . Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro, alla data del 18/08/2025 non risultano per il bene in oggetto di pignoramento iscrizioni o trascrizioni successive a quelle già indicate dal Notaio ed indicate al fascicolo di pignoramento prodotto dal creditore precedente. La società *** DATO OSCURATO *** , antecedentemente al mutamento di denominazione o ragione sociale del 06/05/2002 a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** repertorio n. 7347 trascritto in data 30/05/2002 ai numeri 3811 RP e 6046 RG, era denominata *** DATO OSCURATO *** con medesima partita iva. Si segnala che nelle visure catastali dei terreni oggetto di stima compare ancora la vecchia denominazione della società.

Considerazioni in merito all' Art. 10 D.P.R. 633/1972

Trattasi di terreni edificabili e pertanto non rientrano nella casistica.

Contratti d'affitto

Per verificare l'esistenza di eventuali contratti d'affitto sul bene pignorato, è stato eseguito accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate. Alla data del 19/03/2025 non vi era alcun contratto in essere.

Certificato di Destinazione Urbanistica

Il CDU allegato è stato rilasciato in data 11/10/2024 e seppur prossimo alla scadenza è ancora in validità. Il sottoscritto ha comunque accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondavio che la situazione urbanistica è ancora ad oggi invariata.

Aggiornamento catastale

La procedura in oggetto è caratterizzata da n. 2 pignoramenti su procedure distinte successivamente riunite.

I beni relativi ai Lotti 1 e 2 sono due opifici confinanti di proprietà della ditta esecutata:

- NCEU F6 M289 sub. 3 graffato 6 – Lotto 1;
- NCEU F6 M288 sub.1 – Lotto 2;



Per l'opificio distinto al NCEU del Comune di Mondavio (PU) al F6 M289 sub. 3 graffato 6 (Primo pignoramento – Lotto 1) il sottoscritto ha già depositato la perizia a Febbraio 2024.

Le parti nell'udienza del 09/05/2024 chiedevano al Giudice di nominare il sottoscritto anche per la stima dei beni relativi al secondo pignoramento (Lotto 2 – Lotto 3) in modo da approfondire meglio la problematica catastale segnalata che interessava la linea di confine fra i due opifici e provare a sistemarla.

Con autorizzazione del Giudice, in base a quanto preventivamente concordato, è stata creata un'area urbana con numero proprio distinta al NCEU F6 M901; si allega la documentazione catastale inherente a questa nuova particella e si rimanda agli organi della procedura l'inserimento della stessa all'interno di questo procedimento.

L'estratto di mappa aggiornato allegato a questa perizia sostituisce quello depositato a Febbraio 2024 per il Lotto 1.

Per ulteriori dettagli, anche sullo schema conclusivo dei lotti di vendita, si rimanda alla documentazione catastale e al documento "informativo" appositamente allegato.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 08/07/1997 a firma di Notaio Cioccia Paolo ai nn. 56243 di repertorio, trascritto il 30/07/1997 a Pesaro ai nn. 4603 RP 6885 RG

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

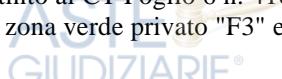
PRG - piano regolatore generale vigente.

Approvato con Decreto del Commissario ad Acta n. 2 del 03/04/2006 e n. 4 del 20/09/2006, variante parziale n. 1 approvata con delibera C.C. n. 44 del 17/11/2009, variante parziale n. 3 approvata con delibera C.C. n. 40 del 09/11/2015, variante parziale n. 4 approvata con delibera C.C. n. 55 del 25/11/2016, variante parziale n. 5 approvata con delibera C.C. n. 24 del 07/06/2019 e variante parziale n. 6 approvata con delibera G.C. n. 100 del 07/12/2022.

Parte del terreno in questione costituito dai mappali distinti al CT Foglio 6 nn. 423-420-418, della superficie catastale complessiva di circa 1062 mq, ricade in zona verde privato "F3".
L'area è all'interno dell'Area "C" (valore diffuso).

Parte del terreno in questione costituito dal mappale distinto al CT Foglio 6 n. 416, della superficie catastale complessiva di circa 900 mq, ricade in parte in zona verde privato "F3" ed in parte in zona di espansione residenziale di nuova edificazione "C1.7".
L'area è all'interno dell'Area "C" (valore diffuso).

Per l'utilizzo dell'area "C1.7" dal punto di vista urbanistico ed edilizio si richiede l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi.





Prescrizioni generali: l'area è soggetta alle prescrizioni imposte dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e ricade in zona dichiarata sismica ai sensi della Legge n. 64 del 02/02/1974.

Avvertenze Generali: sono fatti salvi i vincoli posti in essere dal "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale" (PAI) approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio regionale n. 116 del 21/01/2004.

Per il quadro completo delle informazioni sull'area in questione si rimanda alla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia e di tutti gli elaborati grafici e di tutte le Norme Tecniche di Attuazione del PRG.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nella descrizione dei terreni viene citata la presenza di capanni abusivi precari realizzati in lamiera e di alcuni recinti in rete metallica attualmente in disuso. Per tener conto dei costi per la loro rimozione, verrà applicata un'opportuna decurtazione al valore del lotto (si rimanda al cap. 9).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta ..

Vedere quanto riportato al p.to n. 5



BENI IN MONDAVIO

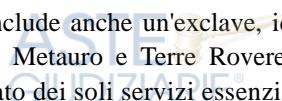
TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A



Terreno Edificabile a MONDAVIO, della superficie commerciale di **1.962,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Mondavio (PU) è un Comune di circa 3.600 abitanti situato a 280 metri s.l.m. nella Provincia di Pesaro Urbino. Sorge su di un colle, a circa 20 km dal mare Adriatico, da cui si può benissimo vedere il monte Catria ed il Nerone. Il paese si trova tra due fiumi marchigiani: il Metauro a nord e il Cesano a sud, in una posizione di dominanza di quota a cavallo delle omonime valli. Fa parte della comunità Montana del Metauro. Vicino al fiume Cesano, in posizione pianeggiante, sono presenti le frazioni di San Michele al Fiume e San Filippo sul Cesano, mentre le frazioni di Sant'Andrea di Suasa e di Cavallara si trovano in collina. Il territorio comunale include anche un'exclave, identificabile nella contrada Cavallara, compresa tra i comuni di Colli al Metauro e Terre Roveresche. Il paese di Mondavio, dove è ubicato il terreno in questione, è dotato dei soli servizi essenziali; gli autobus lo collegano ai centri limitrofi maggiormente insediatati, la stazione del treno più vicina è quella di Marotta e dista circa 20 km.





Il terreno nel suo complesso è formato da quattro particelle con una superficie fondata totale di 1962 mq, ha una forma abbastanza regolare in pianta con giacitura in pendenza. Il confine ad est con la particella 289 è delimitato da un vecchio muro di sostegno a gravità realizzato con gabbioni, quello con la particella 288 da un muro di recinzione in c.a. completamente dissestato con soprastante ringhiera metallica. Altre parti sono delimitate con rete metallica ma alcune sono prive di qualsiasi recinzione. Alcuni picchetti esistenti riscontrati in situ durante le fasi del sopralluogo hanno permesso di ricostruire lo schema di contorno dell'area. Il riconfinamento di dettaglio non è stato eseguito in quanto non richiesto in maniera specifica; il sottoscritto si rende già da subito disponibile per ulteriori accertamenti in caso dovessero risultare necessari.

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava in parte ricoperto da erba spontanea ed in parte lavorato per la semina. Nella parte ad est lungo il confine si nota la presenza di capanni abusivi precari realizzati in lamiera e di alcuni recinti in rete metallica attualmente in disuso.

Come indicato anche al p.to 7.2 della perizia, dal punto di vista urbanistico i quattro mappali ricadono all'interno di un'area più ampia in cui è previsto un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata. All'interno di questo contorno più ampio, gran parte del terreno oggetto di questa perizia ricade in una zona a verde privato "F3" e parte in zona di espansione residenziale di nuova edificazione "C1.7". Per l'utilizzo dell'area "C1.7" dal punto di vista urbanistico ed edilizio si richiede l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

L'area è soggetta alle prescrizioni imposte dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e ricade in zona dichiarata sismica ai sensi della Legge n. 64 del 02/02/1974.

Sono fatti salvi i vincoli posti in essere dal "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale" (PAI) approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio regionale n. 116 del 21/01/2004.

Di seguito alcuni stralci parziali delle NTA relativi alle zone in questione:

ART. 16 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (Zone C).

Sono le aree di espansione residenziale dell'aggregato urbano dove l'edificazione è subordinata alla approvazione di un piano urbanistico preventivo.

Qualora la richiesta di lottizzazione non coincida con tutta l'area di espansione, sarà realizzato un piano direttore di iniziativa pubblica o privata esteso a tutta l'area per il coordinamento della singola iniziativa, salvo quanto previsto al punto B dell'art. 5.

Ogni lottizzazione cederà gratuitamente al Comune aree già urbanizzate per una estensione tale da consentire un'edificazione pari al 10% della SUL realizzabile sull'intero comparto con destinazione F1 o PEEP.

Nelle lottizzazioni saranno cedute, già urbanizzate, aree verdi e parcheggi per almeno il 25% della superficie territoriale salvo maggiori quantità dovute per standard di legge.

L'area della lottizzazione è definita dalla linea indicante l'estensione della zona soggetta a piano attuativo e tutte le aree partecipano alla lottizzazione indipendentemente dalla destinazione.

Le strade di lottizzazione vanno contenute al massimo come sviluppo in lunghezza. Sono da preferire schemi con una sola strada principale ad anello o a pettine stabilendo una chiara e leggibile gerarchia funzionale.

L'arredo urbano deve essere progettato e realizzato contestualmente agli edifici impiegando essenze e materiali tipici di ciascuna zona ed evitando l'inserimento di elementi estranei ai diversi contesti



locali. Si sottolinea in particolare l'importanza del verde, sia pubblico che privato, sia per valorizzare gli edifici ed armonizzarli nel paesaggio, sia per motivi di carattere igienicosanitario.

Per quanto riguarda l'impianto del verde all'interno dei singoli lotti edificabili dovranno essere scelte specie arboree ed arbustive appartenenti alla flora tipica dei luoghi; saranno previste alberature di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 150 metri quadrati di superficie di lotto non coperta.

I piani attuativi dovranno prevedere aree verdi accorpate senza soluzione di continuità salvo quanto diversamente previsto dalle tavole del P.R.G.

La viabilità principale interna alle aree di nuovo impianto sarà formata da strade aventi larghezza di almeno 6,50 ml ed uno spazio per marciapiedi su entrambi i lati della strada con eventuale pista ciclabile pari ad almeno 5,50 ml., per una larghezza totale di 12,00 ml. I marciapiedi saranno piantumati con alberature di essenze locali.

La distanza dalle strade e dagli spazi pubblici sarà fissata dal piano attuativo.



16.5 - Sottozona C1.7

La sottozona C1.7 è relativa ad interventi di nuova edificazione ed è ubicata a Mondavio nei pressi del Convento e del Cimitero.

Si applicano i seguenti indici:

- Indice di utilizzazione territoriale (UT) = 0,30 mq/mq.
- Hmax = 7,00 ml. misurata a valle
- Distanza minima dai confini (DC) = 5,00 ml.

Potranno essere realizzate le seguenti tipologie edilizie:

- Case mono e bifamiliari
- Case a schiera con appartamenti simplex o duplex con un max di 6 appartamenti.



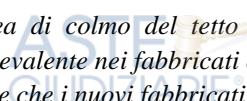
16.8. – Norme comportamentali per l'edificazione nelle zone residenziali di espansione

a) Norme comuni agli interventi nelle zone urbane.

Nelle zone di nuova urbanizzazione, in sede di progettazione e/o approvazione dei relativi piani urbanistici, dovranno essere previste specifiche norme concernenti le percentuali massime ammissibili di impermeabilizzazione dei suoli, le superfici da destinare a verde, il tipo e la quantità di essenze vegetali da mettere a dimora, l'arredo urbano, nonché le modalità di approvvigionamento dell'acqua per il mantenimento di esse, incentivando la costruzione di cisterne condominiali di raccolta di acqua piovana per surrogare da usi impropri le scarse risorse idropotabili disponibili.

b) Zone urbane residenziali di espansione.

Nelle nuove lottizzazioni residenziali, per evitare un eccessivo consumo di suolo, le volumetrie dovrebbero essere tendenzialmente accorpate, preferendo, qualora compatibili con i principi insediativi del luogo, tipologie edilizie a schiera o in linea, preferibilmente con andamento parallelo alle curve di livello.



E' opportuno che venga richiesto di orientare la linea di colmo del tetto (in genere disposta parallelamente al lato più lungo) secondo la direzione prevalente nei fabbricati circostanti o secondo l'andamento delle curve di livello, come pure è preferibile che i nuovi fabbricati risultino allineati ed orientati secondo precisi assi di riferimento a seconda della morfologia e delle componenti paesaggistiche del luogo.





Di regola le strade di lottizzazione vanno contenute al massimo come sviluppo e come dimensioni. Sono da preferire schemi con una sola strada principale ad anello o a pettine stabilendo una chiara e leggibile gerarchia funzionale.

E' importante che l'arredo urbano (alberature, recinzioni, pavimentazioni, illuminazione, etc.) sia progettato e realizzato contestualmente agli edifici impiegando essenze e materiali tipici di ciascuna zona ed evitando l'inserimento di elementi estranei ai diversi contesti locali.

Si sottolinea in particolare l'importanza del verde, sia pubblico che privato, (alberi, siepi, aiuole) sia per valorizzare gli edifici ed armonizzarli nel paesaggio, sia per motivi di carattere igienico-sanitario.

- Indice di Impermeabilizzazione

In generale per aumentare il percolamento profondo, dovunque non è indispensabile, vanno evitate le opere di pavimentazione con materiali impermeabili e quanto meno vanno eseguite con coperture filtranti.

E' opportuno comunque che i piani particolareggiati di attuazione delle nuove zone di espansione prevedano un indice massimo di impermeabilizzazione delle superfici fondiarie libere. Tale indice è ipotizzato intorno al 50% dell'area di intervento.

- Verde privato di pertinenza degli edifici.

Per quanto riguarda l'impianto del verde all'interno dei singoli lotti edificabili valgono gli stessi suggerimenti illustrati per le aree edificabili in zona di completamento.

- Verde pubblico di zona e di viabilità.

In sede di predisposizione dei piani attuativi il verde pubblico dovrà essere sottoposto ad apposita progettazione e computato come opera di urbanizzazione e come tale oggetto di precisi riferimenti convenzionali riguardanti tempi e modi di esecuzione, idonee garanzie anche fideiussorie riguardanti l'atteccchimento delle essenze vegetali.

Particolare importanza ai fini paesistico e ambientali assume la messa a dimora di piante di alto fusto autoctone lungo almeno uno dei lati della viabilità di lottizzazione realizzata.

Tali piante come del resto tutte quelle prescritte nelle varie situazioni da norme o regolamenti dovrebbero avere un diametro minimo di cm 10 circa, impalcate ad un'altezza di almeno mt 1,50 circa dal suolo.

- Parcheggi.

La superficie dei parcheggi deve essere semipermeabile (a titolo indicativo quantomeno quando questi superino la superficie di 1500 mq dovrà essere permeabile una quota non inferiore al 40% della loro superficie totale).

Il loro margine deve essere segnato con impianti vegetazionali (siepi, o filari di piante di alto fusto)

Nei parcheggi a piazza l'alberatura deve essere sempre presente, avere un impianto regolare, i percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta.

Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi di norma devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;

specie con apparato radicale contenuto e profondo;

specie caratterizzate dalla assenza di fruttificazione ed esudanti;

si ritiene idonea la quantità di 1 pianta ogni 25 mq di superficie, così come indicato anche al 5°



comma dell'art.62 del Regolamento n°23 del 14.09.89 (Regolamento Edilizio Tipo).



ART.19 - ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO (Zone F)

Sono aree nelle quali trovano collocazione le attrezzature ed i servizi a livello di territorio:

L'utilizzo di tali aree avviene, salvo proposta di iniziativa privata, mediante acquisizione o esproprio delle aree da parte del Comune e dell'Ente preposto alla realizzazione dell'attrezzatura o del servizio.

La realizzazione delle attrezzature e degli impianti potrà essere consentita in concessione anche ad altri soggetti, quali i privati, a condizione che l'intervento sia compatibile con i programmi comunali.

Nelle aree destinate a parcheggio individuati dalla sigla Pr è ammessa la realizzazione dei soli parcheggi a raso.

19.3 Sottozona F3 – Verde privato.

Gli interventi mirano alla conservazione e valorizzazione del verde di uso privato.



Per il quadro completo delle informazioni sull'area in questione si rimanda alla consultazione di tutti gli elaborati grafici e di tutte le Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Si allega alla perizia il Certificato di Destinazione Urbanistica i cui contenuti sono da considerarsi parte integrante di questo elaborato.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 416 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 4, superficie 900, reddito agrario 2,56 €, reddito dominicale 2,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971

Coerenze: Dall'esame dell'estratto di mappa si evince che la particella confina a NORD con le particelle Foglio 6 nn. 288 - 376, a EST con le particelle Foglio 6 nn. 288 - 648 - 289, a SUD con le particelle Foglio 6 nn. 418 - 417 e a OVEST con le particelle Foglio 6 nn. 415 - 376.

Si segnala che nella visura catastale del terreno in oggetto compare ancora la vecchia denominazione della società con la stessa partita iva. Il mutamento di denominazione o ragione sociale della società è avvenuto con atto a rogito Notaio Sabbadini Luca del 06/05/2002 repertorio n. 7347 trascritto in data 30/05/2002 ai numeri 3811 RP e 6046 RG.

- foglio 6 particella 418 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 4, superficie 90, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971

Coerenze: Dall'esame dell'estratto di mappa si evince che la particella confina a NORD con le particelle Foglio 6 nn. 416 - 289, a EST con la particella Foglio 6 n. 289, a SUD con le particelle Foglio 6 nn. 420 - 419 e a OVEST con le particelle Foglio 6 nn. 417 - 415.

Si segnala che nella visura catastale del terreno in oggetto compare ancora la vecchia denominazione della società con la stessa partita iva. Il mutamento di denominazione o ragione sociale della società è avvenuto con atto a rogito Notaio Sabbadini Luca del 06/05/2002 repertorio n. 7347 trascritto in data 30/05/2002 ai numeri 3811 RP e 6046 RG.

- foglio 6 particella 420 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 4, superficie 87, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971

Coerenze: Dall'esame dell'estratto di mappa si evince che la particella confina a NORD con le particelle Foglio 6 nn. 418 - 289, a EST con la particella Foglio 6 n. 289, a SUD con le





particelle Foglio 6 nn. 423 - 422 e a OVEST con le particelle Foglio 6 nn. 419 - 417.

Si segnala che nella visura catastale del terreno in oggetto compare ancora la vecchia denominazione della società con la stessa partita iva. Il mutamento di denominazione o ragione sociale della società è avvenuto con atto a rogito Notaio Sabbadini Luca del 06/05/2002 repertorio n. 7347 trascritto in data 30/05/2002 ai numeri 3811 RP e 6046 RG.

- foglio 6 particella 423 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato 4, superficie 885, reddito agrario 2,51 €, reddito dominicale 2,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971

Coerenze: Dall'esame dell'estratto di mappa si evince che la particella confina a NORD con le particelle Foglio 6 nn. 420 - 289, a EST con le particelle Foglio 6 nn. 289 - 252, a SUD con le particelle Foglio 6 nn. 252 - 241 - 422 e a OVEST con le particelle Foglio 6 nn. 422 - 419.

Si segnala che nella visura catastale del terreno in oggetto compare ancora la vecchia denominazione della società con la stessa partita iva. Il mutamento di denominazione o ragione sociale della società è avvenuto con atto a rogito Notaio Sabbadini Luca del 06/05/2002 repertorio n. 7347 trascritto in data 30/05/2002 ai numeri 3811 RP e 6046 RG.

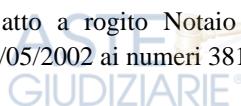


Foto n. 1



Foto n. 2

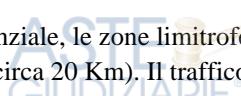


Foto n. 3



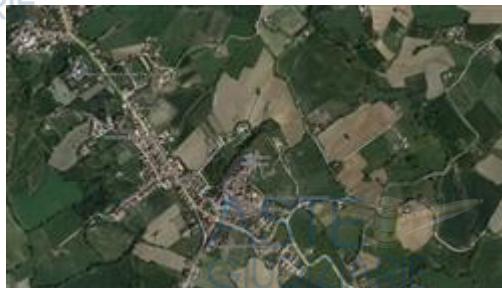
Foto n. 4

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Marotta a circa 20 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Rocca Roveresca.





Mappa Mondavio (PU)



Mappa con localizzazione dei beni in questione

SERVIZI

municipio

farmacie

polizia

scuola per l'infanzia

scuola elementare

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media



★

★

★

★

★

COLLEGAMENTI

autobus

autostrada distante 20 Km

ferrovia distante 20 Km

mediocre

nella media

nella media



★

★

★

★

★

★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vedere la descrizione dei beni al punto 1 "Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita"; di seguito si riportano alcune planimetrie utili alla localizzazione e alla identificazione dei beni oggetto di perizia.

Per il quadro completo delle informazioni sull'area in questione si rimanda alla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (che è da considerarsi parte integrante di questa perizia) e alla consultazione di tutti gli elaborati grafici e di tutte le Norme Tecniche di Attuazione del PRG.



Stralcio estratto di mappa con localizzazione beni in questione



Stralcio tavola PRG con localizzazione beni in questione



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione

consistenza

indice

commerciale

tecnico incaricato: Ing. Christian Marcolini

Pagina 31 di 35





Terreno distinto al C.T. del Comune di Mondavio al foglio n. 6 p.la n. 416	900,00	x	100 %	=	900,00
Terreno distinto al C.T. del Comune di Mondavio al foglio n. 6 p.la n. 418	90,00	x	100 %	=	90,00
Terreno distinto al C.T. del Comune di Mondavio al foglio n. 6 p.la n. 420	87,00	x	100 %	=	87,00
Terreno distinto al C.T. del Comune di Mondavio al foglio n. 6 p.la n. 423	885,00	x	100 %	=	885,00
Totale:	1.962,00				1.962,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione in oggetto riguarda un terreno ed è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica per verificare l'eventuale capacità edificatoria dell'area in questione.

Il CDU rilasciato dal Comune di Mondavio in data 11/10/2024 è allegato alla perizia e ne costituisce parte integrante.

Il terreno ricade all'interno di un'area di espansione più ampia in cui è previsto un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata. All'interno di questo contorno più ampio, gran parte del terreno oggetto di questa perizia ricade in una zona a verde privato "F3" e parte in una zona di espansione residenziale di nuova edificazione "C1.7".

Per l'utilizzo dell'area "C1.7" dal punto di vista urbanistico ed edilizio si richiede l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

In considerazione del fatto che nella zona in questione al momento non c'è un mercato attivo di aree con caratteristiche simili a quella in questione e che trattasi di un terreno con potenzialità edificatoria, il valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova potrebbe essere determinato attraverso il "valore di trasformazione"; aspetto economico che viene utilizzato per conoscere il valore potenziale di un bene, cioè il valore che quel bene assume dopo essere stato lavorato (edificato). Questo valore potrebbe essere ricavato per differenza tra il valore del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Ad oggi nel Comune di Mondavio (PU) il valore del bene trasformato al metro quadrato di superficie commerciale è relativamente basso per poter suscitare l'interesse di una qualsiasi impresa ad urbanizzare ed edificare l'area per trarne un equo profitto. Il costo di costruzione negli ultimi anni ha subito un incremento notevole e nei piccoli paesi dell'entroterra come quello in questione addirittura rischia di superare il valore del bene trasformato.

A seguito di precise indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari di zona, dopo aver esaminato con attenzione gli attuali prezzi di contrattazione per gli immobili a destinazione



residenziale e analizzando sia il borsino immobiliare OMI pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, riferito al secondo semestre 2024 per il Comune di Mondavio (PU), che l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP), si può affermare che:

- il borsino immobiliare OMI per il secondo semestre 2024, in zona centrale, per abitazioni civili in stato di conservazione normale attribuisce un valore di mercato da un minimo di € 810,00/mq ad un massimo di € 1100,00/mq di superficie commerciale;

- l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP) per il Comune di Mondavio (PU) indica per le abitazioni nuove/ristrutturate in centro storico un valore di mercato da un minimo di € 1200,00/mq ad un massimo di 1300,00/mq di superficie commerciale;

- l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP) per il Comune di Mondavio (PU) indica per le abitazioni nuove/ristrutturate in periferia un valore di mercato da un minimo di € 850,00/mq ad un massimo di 1000,00/mq di superficie commerciale;

da confronto con le Agenzie Immobiliari locali è emerso che i prezzi attuali di riferimento della zona, per appartamenti di nuova edificazione, sono quelli sopra indicati.

Utilizzando il procedimento di stima analitica si potrebbe procedere alla determinazione del valore unitario per mq di superficie fondiaria dell'intero comparto determinando dapprima, anche sommariamente, la superficie commerciale vendibile dell'intera area per determinare il valore del bene trasformato. Successivamente andrebbe detratto il costo di trasformazione dell'area determinato dalla somma di più contributi (costo di costruzione, spese generali, utile d'impresa, oneri concessori, costi di progettazione, interessi passivi, spese di commercializzazione e costi di trasferimento). Il valore unitario così determinato verrebbe poi utilizzato per la determinazione del valore del lotto in questione di 1962 mq di superficie fondiaria ubicato all'interno del comparto.

Valutati i prezzi attuali di riferimento della zona per gli appartamenti di nuova edificazione riportati sopra, il sottoscritto decide di abbandonare il procedimento di stima analitica e procede alla determinazione del più probabile valore di mercato del terreno in questione attraverso le tabelle allegate alla Delibera di Giunta Comunale n. 93 del 25/11/2013, tutt'ora utilizzate per la determinazione del valore delle aree fabbricabili nel Comune di Mondavio (PU) ai fini IMU.

Per le aree C di espansione residenziale di iniziativa privata già lottizzate la tabella indica un valore unitario medio di Euro 60,42 ed indica di applicare una riduzione del 50% nel caso in cui l'area non sia ancora lottizzata come nel nostro caso. Viene anche indicata la possibilità di variare il valore medio individuato di un +/- 20 % in funzione delle effettive caratteristiche del terreno.

Dalla tabella si estrapola per l'area in questione un valore medio di 30,21 Euro/mq al quale, considerate le caratteristiche intrinseche, il sottoscritto applica la riduzione consentita del 20%.

Valore medio unitario del terreno = $30,21 - 30,21 \times 0,20 = 24,17$ Euro/mq

La delibera utilizzata dal Comune di Mondavio (PU) per la determinazione del valore delle aree fabbricabili del 2013 fa riferimento ad una stima del 2011 e considerato che:

- negli anni non ci sono stati aumenti sostanziali del valore degli immobili residenziali nella zona in questione;



- negli ultimi anni il costo di costruzione si è innalzato notevolmente;
- l'area ad oggi risulta ancora confinante con dei capannoni industriali in disuso e tale circostanza ne riduce notevolmente l'appetibilità sul mercato;

il sottoscritto decide di applicare un' ulteriore riduzione del 10 % al valore unitario precedentemente determinato.

Si ottiene un valore di 21,75 Euro/mq ($24,17 - 24,17 \times 0,10 = 21,75$ Euro/mq) orrotondabile a 21,00 Euro/mq.

Ai fini della valutazione si utilizza pertanto un valore medio unitario per il terreno di 21,00 Euro/mq.

Valore terreno in questione = 1962 mq x € 21,00/mq = € 41.202,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

1.962,00 x 21,00 = **41.202,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 41.202,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.202,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto riguarda il criterio di stima utilizzato si veda il precedente paragrafo sullo "sviluppo della valutazione".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Mondavio (PU), agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI e FIAIP



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreno	1.962,00	0,00	41.202,00	41.202,00
	Edificabile			41.202,00 €	41.202,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Spese per la rimozione dei capanni abusivi precari realizzati in lamiera e di alcuni recinti in rete metallica	-4.000,00
	4.000,00 €





Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 0,00

€. 37.202,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 37.202,00

data 19/08/2025

il tecnico incaricato

Ing. Christian Marcolini



tecnico incaricato: Ing. Christian Marcolini

Pagina 35 di 35

