



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

197/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.E. Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:

Avv. Tomaso Manzoni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Luca Piccioli

CF:PCCLCU68M13F348A

con studio in MONDOLFO (PU) V. PALERMO 31

telefono: 0721959301

fax: 0721959301

email: luca.piccioli@libero.it

PEC: luca.piccioli@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 197/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Zona Edificabile previa lottizzazione e planivol. a VALLEFOGLIA via Serra, frazione Trebbio di Sant'Angelo in Lizzola, della superficie commerciale di **975,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto, composto da due mappali adiacenti, è, di fatto, una porzione di terreno in forte declivio ricca di arbusti e vegetazione spontanea. Sono presenti anche dei rifiuti abbandonati a dimostrazione che gli immobili, privi di recinzione, vengono utilizzati anche come discarica a cielo aperto. (Vedasi Documentazione fotografica ALLEGATO 18).

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 812 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe SEMIN. ARBOR. classe 1, superficie 419, reddito agrario 1,95 €, reddito dominicale 2,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con la particella 846, stessa proprietà e oggetto di questa Esecuzione e con la particella 811.
Vedasi ALLEGATI 5 e 6
- foglio 12 particella 846 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe ULIVETO classe 1, superficie 556, reddito agrario 1,44 €, reddito dominicale 1,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con la particella 812, stessa proprietà e oggetto di questa Esecuzione e con le particelle 809 e 845.
Vedasi ALLEGATI 5 e 7

Il terreno presenta una forma Trapezoidale, un'orografia terreno in declivio, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: spontanee ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	975,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.240,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.240,00
Data di conclusione della relazione:	23/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo, 4 febbraio 2025, l'immobile risulta libero (Vedasi Verbalì di sopralluogo ALLEGATI 1 e 2).

Il terreno in oggetto, composto da due mappali adiacenti, è, di fatto, una porzione di terreno in forte declivio ricca di arbusti e vegetazione spontanea. Sono presenti anche dei rifiuti abbandonati a dimostrazione che gli immobili, privi di recinzione, viene utilizzato anche come discarica a cielo aperto. (Vedasi Documentazione fotografica ALLEGATO 18).

Non dispone di un vero e proprio punto di accesso ma è posizionato lungo VIA SERRA all'incirca all'altezza del civico 3 corrispondente all'edificio di fronte dall'altro lato della strada.

Dalla mappa catastale (ALLEGATO 5) si evince che la proprietà in esecuzione risulta interclusa e senza sbocco diretto sulla pubblica via: i mappali circostanti, 809, 811 e 845 sono tutti intestati alla BSC REAL ESTATE, una società con sede a Milano (vedasi ALLEGATI 8, 9 e 10); il mappale 120 è parte della strada ed è intestato al CONSORZIO STRADALE DELLA PROVINCIA DI PESARO URBINO (vedasi ALLEGATO 11).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedasi CERTIFICAZIONE NOTARILE - ALLEGATO 4

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 **volontaria**, stipulata il 11/04/2008 a firma di Notaio Licini Cesare Mario ai nn. 33306/11041 di repertorio, iscritta il 15/04/2008 a Pesaro ai nn. 5832/1380, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 2.080.000,00.

Importo capitale: € 1.040.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 12 PARTICELLA 810 e 812.

A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 4726/947 DEL 19/04/2011 derivante da restrizione di beni del 24/03/2011 Notaio Cimmino Nelson Alberto in Pesaro Num. Rep. 9690/7764 - Foglio 12 Particella 845.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/04/2008 a firma di Notaio Licini Cesare Mario ai nn. 33307/11042 di repertorio, iscritta il 15/04/2008 a Pesaro ai nn. 5833/1381, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: € 1.200.000,00.

Importo capitale: € 600.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 12 PARTICELLA 810 e 812.

A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 4726/947 DEL 19/04/2011 derivante da restrizione di beni del 24/03/2011 Notaio Cimmino Nelson Alberto in Pesaro Num. Rep. 9690/7764 - Foglio 12 Particella 845.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/11/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO sede PESARO ai nn. 2637 di repertorio, trascritta il 20/12/2024 a Pesaro ai nn. 16415/11520, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 12 PARTICELLA 812 e 846.

Richiedente: STUDIO LEGALE TERENCEZ VIALE DELLA VITTORIA 161 PESARO

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: **€. 1.053,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

Solo per completezza si informa il futuro acquirente che le aree edificabili sono soggette al pagamento dell'imposta IMU che viene quantificata applicando i parametri attualmente in vigore:

Determinazione importo annuale Tributo IMU:

- Foglio 12 Particella 812: superficie mq 419
- Foglio 12 Particella 846: superficie mq 556
- ----- **TOTALE mq 975**

mq 975 x € 108,00/mq = € 105.300 (Vedasi ALLEGATO 17)

Importo IMU annuale (Ai sensi della Delibera di Consiglio Nr. 45 del 16/11/2023): € 105.300 x 1%
= **€ 1.053,00 / anno**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La PIENA PROPRIETA' degli immobili oggetto di Esecuzione risulta riferita alla soc. Esecutata:

I legali rappresentanti della società risultano i sig. [REDACTED]

[REDACTED] (Vedasi ALLEGATO 12).

Gli Amministratori sono [REDACTED] Presidente del Consiglio di Amministrazione e [REDACTED]
[REDACTED] Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione. (Vedasi ALLEGATO 12).

Il legale rappresentante di riferimento, che all'epoca della stipula del Mutuo in data 11 aprile 2008 agiva in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e rappresentante statutario (Vedasi ALLEGATO 12a), è il sig. [REDACTED].

Il Sig. [REDACTED] è coniugato con la Sig. [REDACTED] dal 4 aprile 1988. Con atto in data 13.06.2000 a rogito del notaio Giuseppe Ferri del distretto notarile di Pesaro e Urbino gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime della SEPARAZIONE dei BENI (Vedasi ALLEGATO 3).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di PIENA PROPRIETA', in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/02/2007), con atto stipulato il 28/02/2007 a firma di Notaio CIMMINO NELSON ALBERTO in Pesaro ai nn. Rep. 5873/4529 di repertorio, trascritto il 15/03/2007 a Pesaro ai nn. 4587/2559.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 Particella 118/PARTE e Particella 1239/PARTE.

Da potere di [REDACTED] Vedasi Nota del 2008 - Quadro "D" nella CERTIFICAZIONE NOTARILE - ALLEGATO 4.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di PIENA PROPRIETA', in forza di ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE (dal 23/01/2008), con atto stipulato il 23/01/2008 a firma di Notaio CIMMINO NELSON ALBERTO in Pesaro ai nn. Rep. 6772/5295 di repertorio, trascritto il 12/02/2008 a Pesaro ai nn. 2318/1262.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 Particella 118/PARTE e Particella 1239/PARTE.

Da potere di [REDACTED] Vedasi Nota del 2008 - Quadro "D" nella CERTIFICAZIONE NOTARILE - ALLEGATO 4.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/09/1990 fino al 28/02/2007), con atto stipulato il 26/09/1990 a firma di Notaio FRANCESCO ZACCARELLI in Pesaro ai nn. Rep. 46444 di repertorio, trascritto il 11/10/1990 a Pesaro ai nn. 8397/5380.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 Particelle 117, 118, 119 e 239.

Da potere di [REDACTED]
[REDACTED] edasi CERTIFICAZIONE NOTARILE - ALLEGATO 4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/09/1990 fino al 28/02/2007), con atto stipulato il 26/09/1990 a firma di Notaio FRANCESCO ZACCARELLI in Pesaro ai nn. Rep. 46444 di repertorio, trascritto il 11/10/1990 a Pesaro ai nn. 8397/5380.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 Particelle 117, 118, 119 e 239.

Da potere di [REDACTED]
[REDACTED] Vedasi CERTIFICAZIONE NOTARILE - ALLEGATO 4

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La soc. [REDACTED] chiede l'archiviazione di tutte le pratiche e con la DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE NUM. 2 del 27.01.2023, il Comune di VALLEFOGLIA rilascia la PRESA D'ATTO per la **RICHIESTA DI ARCHIVIAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER IL COMPARTO SR2** e di tutte le pratiche tecniche correlate e collegate, su istanza della ditta SAIL SRL inoltrata in data 29.11.2022 prot. 25827 del 06.12.2022 (vedasi ALLEGATO 15e e ALLEGATO 16).

Il sottoscritto precisa che la soc. [REDACTED] ha acquisito dalla soc. esecutata gran parte dell'area oggetto della lottizzazione (per la quale i PDC 18 e 19 sono stati volturati alla [REDACTED] - Vedasi ALLEGATI 15a, 15b e 15c) ad esclusione delle particelle 810 e 812 (porzione dove dovevano essere realizzati gli edifici di cui al PDC 20/2008 non volturato alla soc. [REDACTED] - ALLEGATO 15d): si è ritenuto di richiedere al Comune **chiarimenti sulla situazione urbanistica e sulla correttezza e la legittimità dei procedimenti** - ALLEGATO 16b: il Comune chiarisce quanto richiesto ALLEGATO 16c.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **18 del 13/05/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA - OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Il PDC è stato successivamente volturato alla società SAIL S.R.L. in data 13.05.2008 (Vedasi ALLEGATO 15) in forza di atto notarile (Vedasi ALLEGATI 15a e 16a)

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **19 del 13/05/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI TREDICI EDIFICI DI TIPO RESIDENZIALE DA EDIFICARSI IN UN'AREA DI ESPANSIONE DENOMINATA SR2 IN LOC. TREBBIO;.

Il PDC è stato successivamente volturato alla società SAIL S.R.L. in data 13.05.200 in forza di atto notarile (Vedasi ALLEGATI 15b, 15c e 16a)

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **20 del 13/05/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI TREDICI EDIFICI DI TIPO RESIDENZIALE DA EDIFICARSI IN UN'AREA DI ESPANSIONE DENOMINATA SR2 IN LOC. TREBBIO;.
Vedasi ALLEGATO 15d

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera atto di C.C. n. 52 del 09.11.2017 - "VARIANTE 2018 al P.R.G.", approvata con atto di C.C. n. 9 del 28.03.2019 - "VARIANTE 2023 al P.R.G.", approvata con atto di C.C. n. 34 del 26.09.2024., l'immobile ricade in zona ZONE AD USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO "C" (art. 6.5. delle NTA) – COMPARTO SR2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

I mappali oggetto di esecuzione ricadono all'interno di un Comparto edificatorio denominato **SR 2** (Vedasi ALLEGATO 14): come per tutti i comparti, non è possibile un intervento diretto in una singola porzione ma **per edificare occorre un progetto planivolumetrico integrale di lottizzazione convenzionata che interessi TUTTA l'area che ricade all'interno del comparto stesso.**

Dal **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA** (Vedasi ALLEGATO 13) si riporta quanto segue:

Per il calcolo delle potenzialità edificatorie di tali zone e la definizione degli usi ammessi si fa riferimento alla Tabella "A" "Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E" (Allegato "A" delle presenti N.T.A.).

Il disposto di cui all'art. 6.7.5. delle NTA del P.R.G. vigente e la Tabella Normativa "A" – Specifiche Tecniche zone di espansione e sottoposte a S.U.E. - stabiliscono per la zona i seguenti parametri

urbanistici ed edilizi:

- Superficie territoriale St = 14.840 mq
- Superficie Utile Lorda: SUL = 4.007 mq di cui:
 - SU= 2.685 mq;
 - SA= 1.322 mq;
- Indice di copertura: 0,25
- Altezza massima edifici : H max= 9,50 mt
- Distacco tra gli edifici: Df= 10,00 mt
- Distanza dai confini: Dc= 5,00 mt
- Distanza dalle strade: Ds = 5,00 mt
- Numero massimo piani utili fuori terra: N = 2

Sono contemplati i seguenti Usi, con le limitazioni di seguito riportate: UR1, UR2, UR3, UR4, UR5, UR7, UR8, UR10, US1, US2, US3, US4, US6, US7, per i quali si fa riferimento alle definizioni di cui al Cap. 5 delle NTA allegate al PRG.

RESCRIZIONE N° 28:

Data la presenza di accumuli detritici con spessori rilevanti, sono ammessi solo interventi edificatori che non alterino in modo significativo l'attuale profilo morfologico del versante, limitando pertanto opere di sbancamento e riporto.

VINCOLI E TUTELE:

Sez. B Foglio 12 Mappale 812

- ZONE AD USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO "C" (art. 6.5 delle NTA) – COMPARTO SR2 - superficie interessata circa il 70,51%;
- Zone "F1" per attrezzature di interesse generale (art. 6.9.1. delle NTA) - superficie interessata circa il 29,49%;

Sez. B Fg 12 Map. 846

- ZONE AD USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO "C" (art. 6.5 delle NTA) -- COMPARTO SR2 - superficie interessata circa il 67,01%;
- Zone "F1" per attrezzature di interesse generale (art. 6.9.1. delle NTA) - superficie interessata circa il 32,99%;
- VINCOLI: -Vincoli Speciali: Aree sottoposte a vincolo cimiteriale - superficie interessata circa il 4,24%;

PRESCRIZIONI GENERALI:

E' dichiarata zona sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della Legge 64/74 e s.m.i., nonché al D.M. 16.01.1996 e s.m.i..

. Il titolo è riferito solamente al Foglio n. 12 mappali nn. 812 - 846.
(Vedasi ALLEGATI 13 e 14)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Tutte le informazioni circa la conformità URBANISTICA sono elencate nel Certificato di Destinazione Urbanistica - Vedasi ALLEGATO 13 e possono essere desunti anche dalla risposta del Comune alla richiesta di chiarimenti pervenuta in data 23.04.2025 prot. 0009632/2025 ALLEGATO 16c.

Tutte le informazioni circa la conformità CATASTALE e la TITOLARITA' sono elencate nelle Visure Storiche - Vedasi ALLEGATI 6, 7, 8 8a, 9, 10, 11, 11a e 11b nonchè nella CERTIFICAZIONE NOTARILE - ALLEGATO 4.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

Vedasi ALLEGATI 5, 6 e 7

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**..

Il sottoscritto precisa che la soc. [REDACTED] ha acquisito dalla soc. esecutata gran parte dell'area oggetto della lottizzazione (per la quale i PDC 18 e 19 sono stati volturati alla [REDACTED] Vedasi ALLEGATI 15a, 15b e 15c) ad esclusione delle particelle 810 e 812 (porzione dove dovevano essere realizzati gli edifici di cui al PDC 20/2008 non volturato alla soc. [REDACTED] - ALLEGATO 15d): si è ritenuto di richiedere al Comune chiarimenti sulla situazione urbanistica e sulla correttezza e la legittimità dei procedimenti - ALLEGATO 16b: il Comune chiarisce quanto richiesto ALLEGATO 16c.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

Vedasi CERTIFICAZIONE NOTARILE - ALLEGATO 4

BENI IN VALLEFOGLIA VIA SERRA, FRAZIONE TREBBIO DI SANT'ANGELO IN
LIZZOLA

**ZONA EDIFICABILE PREVIA LOTTIZZAZIONE E
PLANIVOL.**

DI CUI AL PUNTO A

Zona Edificabile previa lottizzazione e planivol. a VALLEFOGLIA via Serra, frazione Trebbio di Sant'Angelo in Lizzola, della superficie commerciale di **975,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto, composto da due mappali adiacenti, è, di fatto, una porzione di terreno in forte declivio ricca di arbusti e vegetazione spontanea. Sono presenti anche dei rifiuti abbandonati a dimostrazione che gli immobili, privi di recinzione, vengono utilizzati anche come discarica a cielo aperto. (Vedasi Documentazione fotografica ALLEGATO 18).

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 812 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe SEMIN. ARBOR. classe 1, superficie 419, reddito agrario 1,95 €, reddito dominicale 2,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con la particella 846, stessa proprietà e oggetto di questa Esecuzione e con la particella 811.

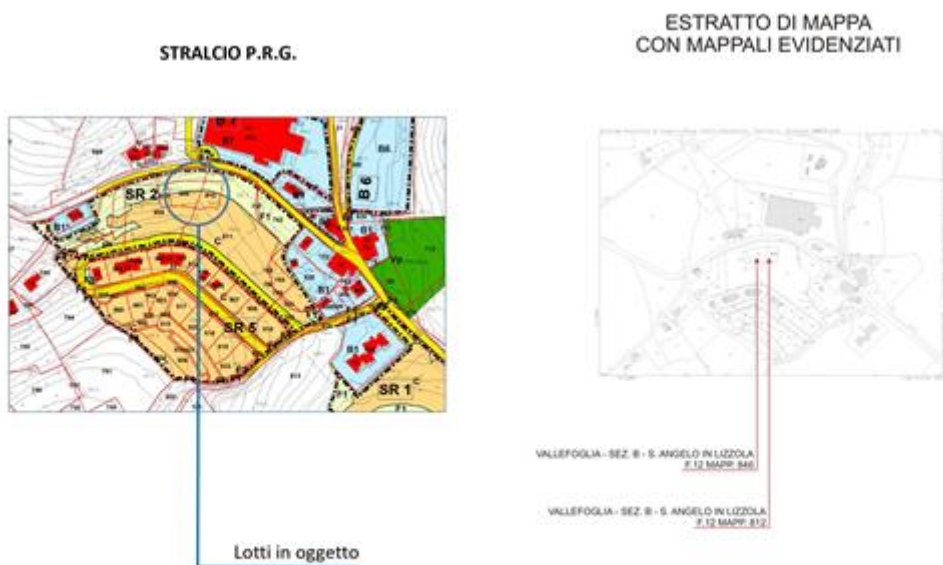
Vedasi ALLEGATI 5 e 6

- foglio 12 particella 846 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe ULIVETO classe 1, superficie 556, reddito agrario 1,44 €, reddito dominicale 1,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con la particella 812, stessa proprietà e oggetto di questa Esecuzione e con le particelle 809 e 845.

Vedasi ALLEGATI 5 e 7

Il terreno presenta una forma Trapezoidale, un'orografia terreno in declivio, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: spontanee ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Montecchio, Montelabbate, Bottega di Colbordolo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Borghi medievali di Mondaino e Montegridolfo.



MONDAINO



MONTEGRIDOLFO

COLLEGAMENTI

autostrada distante 18 Km

ferrovia distante 20 Km

superstrada distante 21 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto, composto da due mappali adiacenti, è, di fatto, una porzione di terreno in forte declivio ricca di arbusti e vegetazione spontanea. Sono presenti anche dei rifiuti abbandonati a dimostrazione che gli immobili, privi di recinzione, viene utilizzato anche come discarica a cielo aperto. (Vedasi Documentazione fotografica ALLEGATO 18).

Non dispone di un vero e proprio punto di accesso ma è posizionato lungo VIA SERRA all'incirca all'altezza del civico 3 corrispondente all'edificio di fronte dall'altro lato della strada.

Dalla mappa catastale (ALLEGATO 5) si evince che la proprietà in esecuzione risulta interclusa e senza sbocco diretto sulla pubblica via: i mappali circostanti, 809, 811 e 845 sono tutti intestati alla BSC REAL ESTATE, una società con sede a Milano (vedasi ALLEGATI 8, 9 e 10); il mappale 120 è parte della strada ed è intestato al CONSORZIO STRADALE DELLA PROVINCIA DI PESARO URBINO (vedasi ALLEGATO 11).

Il terreno in oggetto è inserito in un comparto denominato SR2 (Vedasi ALLEGATO 14).

Le capacità edificatorie e i vincoli sono meglio descritti nel CDU (ALLEGATO 13) e nella risposta

alla richiesta di chiarimenti circa la situazione urbanistica (ALLEGATO 15e).

La soc. esecutata, [REDACTED] è proprietaria dei lotti in esecuzione che sono stati oggetto di progetto di lottizzazione assieme all'intera area denominata SR2.

Il sottoscritto precisa che la soc. [REDACTED] a acquisito dalla soc. esecutata gran parte dell'area oggetto della lottizzazione (per la quale i PDC 18 e 19 sono stati volturati alla [REDACTED] - Vedasi ALLEGATI 15a, 15b e 15c) ad esclusione delle particelle 810 e 812 (porzione dove dovevano essere realizzati gli edifici di cui al PDC 20/2008 non volturato alla soc. [REDACTED] ALLEGATO 15d).

La soc. [REDACTED] chiede l'archiviazione di tutte le pratiche e con la DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE NUM. 2 del 27.01.2023, il Comune di VALLEFOGLIA rilascia la PRESA D'ATTO per la RICHIESTA DI ARCHIVIAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER IL COMPARTO SR2 e di tutte le pratiche tecniche correlate e collegate, su istanza della ditta [REDACTED] inoltrata in data 29.11.2022 prot. 25827 del 06.12.2022 (vedasi ALLEGATO 15e e ALLEGATO 16).

Il sottoscritto ha ritenuto di richiedere al Comune **chiarimenti sulla situazione urbanistica e sulla correttezza e la legittimità dei procedimenti** - ALLEGATO 16b: il Comune chiarisce quanto richiesto con **propria dichiarazione del 23.04.2025** - ALLEGATO 16c.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Foglio 12 - Particella 812	419,00	x	100 %	=	419,00
Foglio 12 - Particella 846	556,00	x	100 %	=	556,00
Totale:	975,00				975,00



PLANIMETRIA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come detto in precedenza, si è ritenuto di procedere con una stima a consistenza attribuendo all'immobile un valore al metroquadro calcolato, desunto ed in linea con le compravendite effettuate

in zona per immobili equiparabili a quello in oggetto, nonché da una personale analisi di immobili simili attualmente in vendita nelle agenzie immobiliari della zona.

Per la superficie è stato preso come parametro quello indicato nella documentazione catastale: la superficie catastale, base di calcolo per l'attribuzione del valore di stima è mq 975. (Vedasi Visure Storiche ALLEGATI 6 e 7).

Da una personale indagine del sottoscritto, consultati gli uffici comunali e catastali e raccolte le dovute informazioni presso le agenzie immobiliari limitrofe, si apprende che lotti edificabili, siti in zone limitrofe a quella in oggetto, hanno un valore che oscilla da € 75,00/mq a € 140,00/mq: da questi valori si desume che un valore medio è pari a € 107,50.

Da tenere conto anche il valore attribuito dal Comune stesso per il calcolo dei tributi ai fini IMU, dove si evince che, per il comparto specifico SR2 è stabilito un valore pari a € 108,00/mq. (vedasi ALLEGATO 17).

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che detto valore, **€ 108,00/mq** attribuito dal Comune, sia correttamente in linea con una giusta valutazione per un'area edificabile d'espansione come quella in oggetto.

Sulla base di quanto sopra esposto:

- evidenziato che gli immobili risultano essere interclusi e privi di uno sbocco esterno su pubblica via;
- considerata l'impossibilità di un intervento diretto sui lotti in esecuzione in quanto legati solo ad un progetto unitario di tutto il comparto SR2;
- viste le attuali condizioni di manutenzione;

Si ritiene di decurtare il valore a mq di una percentuale pari al 30% che riduce il valore dai precedenti € 108,00/mq a € 75,60/mq

Considerando, altresì, che quanto in esecuzione risulta essere ubicato al centro del comparto SR2 e, quindi, di **importanza fondamentale ed essenziale** per un futuro intervento edificatorio unitario, si ritiene di ridimensionare la percentuale di ribasso di cui sopra del 10%, applicando, quindi, una decurtazione pari solo al 20%, da cui:

€ 108,00/mq - 20% = **€ 86,40/mq** da applicare per il calcolo del valore delle aree in esecuzione.

Applicando il valore sopra determinato ne deriva quanto segue:

VALORE DELL'AREA IN OGGETTO:

Superficie catastale pari a mq 975,00 x € 86,40/mq = € 84.240,00
(Euroottantaquattromiladuecentoquarantavirgolazerozero).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	84.240,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 84.240,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 84.240,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è ritenuto di procedere con una stima a consistenza attribuendo all'immobile un valore al metroquadrato calcolato, desunto ed in linea con le compravendite effettuate in zona per immobili equiparabili a quello in oggetto nonché da una personale analisi di immobili simili attualmente in vendita nelle agenzie immobiliari della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio tecnico di VALLEFOGLIA, agenzie: LIMITROFE ALLA ZONA DI UBICAZIONE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Zona Edificabile				
	previa lottizzazione e planivol.	975,00	0,00	84.240,00	84.240,00
				84.240,00 €	84.240,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.240,00**

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: **€. 84.240,00**

data 23/04/2025

il tecnico incaricato
Luca Piccioli