TRIBUNALE DI PESARO

Sezione Liquidazioni Giudiziali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EDILPAVIM S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

N. 34 ANNO 2025

[redacted]

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geometra Enrico Marfoglia

[redacted]

BENE IN COMUNE DI SAN GIOVANNI IN MARIGNANO VIA MONTALBANO

LOTTO UNICO

1- IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà di un appezzamento di terreno ubicato nel Comune di San Giovanni in Marignano Via Montalbano; il bene ha una forma pressochè trapezoidale con una configurazione pianeggiante.
L'unità immobiliare è censita al catasto terreni del Comune di San Giovanni in Marignano al foglio 4 mappale 1159 sup. 1998,00 mq, seminativo, classe 1 RD € 15,48 RA € 11,35.
La presente relazione viene svolta sulla base dello stato di fatto rilevato dal sottoscritto durante il sopralluogo eseguito in data 03/06/2026.

REGIME PATRIMONIALE DEL BENE

Il bene è di proprietà della società EDILPAVIM S.R.L. c.f. 01271420414 con sede a Gabicce Mare Pu.

2- DESCRIZIONE DELLA ZONA OVE E' UBICATO IL BENE

Il bene è ubicato nel Comune di San Giovanni in Marignano in zona periferica a ridosso di una area artigianale già esistente; in particolare il terreno oggetto di stima è inserito in una zona di ampliamento della zona artigianale comunale.
La zona è ben servita dalla rete viaria del comparto la quale è ben collegata alla rete viaria comunale che sfocia nella strada provinciale 17, arteria di collegamento al casello autostradale dell' A14, a circa 1,5 km dal terreno oggetto di stima.

3- STATO DI POSSESSO

Ad oggi il terreno risulta di proprietà della società EDILPAVIM S.R.L la quale lo utilizza come deposito di materiale edile

4- VINCOLI GIURIDICI

1-Iscrizione contro del 29/10/2009 – Registro particolare 4121 Registro Generale 18672
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 27048/6848 del 26/10/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO
Capitale € 220.000,00
Immobili siti nel Comune di San Giovanni in Marignano
SOGGETTO DEBITORE

2-Iscrizione contro del 04/02/2011 – Registro particolare 356 Registro Generale 1843
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 28507/7854 del 28/01/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 250.000,00
Immobili siti nel Comune di San Giovanni in Marignano
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
Annotazione n.631 del 15/04/2025 (cessione dell'ipoteca)

3-Iscrizione contro del 04/02/2011 – Registro particolare 357 Registro Generale 1844
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 28508/7855 del 28/01/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Capitale € 240.000,00
Immobili siti nel Comune di San Giovanni in Marignano
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
Annotazione n.632 del 15/04/2025 (cessione dell'ipoteca)

4-Iscrizione contro del 10/06/2016 – Registro particolare 1457 Registro Generale 7928
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 512/8216 del 09/06/2016

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti nel Comune di San Giovanni in Marignano
SOGGETTO DEBITORE

5-Iscrizione contro del 17/06/2019 – Registro particolare 1392 Registro Generale 8933
Pubblico ufficiale [redacted]
Repertorio 503 del 12/06/2019
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE
Capitale € 24,783,90
Immobili siti nel Comune di San Giovanni in Marignano
SOGGETTO DEBITORE
6-Iscrizione contro del 08/04/2026 – Registro particolare 4986 Registro Generale 3538
ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO REP.88 DEL 03/12/2025
654 SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

5- DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Il terreno è inserito in un comparto artigianale esistente già attuato con le opere di urbanizzazione già eseguite: più precisamente il terreno oggetto di stima è inserito all'interno della Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di San Giovanni in Marignano in zona **"DST2 – impianti tecnologici"**.
Tali aree sono destinate alla realizzazione, adeguamento e riqualificazione d'impianti ed attrezzature, per la gestione ambientale delle reti tecnologiche al servizio della collettività e relativi edifici di servizio.
Appartengono a tale categoria di attrezzature:

- Aziende del gas e dell'acqua e relativi impianti generali di distribuzione;
- Aziende elettriche e impianti per la distribuzione della energia;
- Aziende di trasporto pubblico e relativi depositi;
- Impianti di depurazione di fognature pubbliche;
- Impianti di deposito rottami e materiali edili, limitatamente alle aree individuate nella cartografia de RUE.

Ad integrazione di tali attrezzature è consentita la realizzazione di uffici, laboratori scientifici e rimesse, connessi con le destinazioni previste in tali zone,

nonché abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione e attrezzature ed impianti di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alle attività.

Gli usi consentiti sono **c1** e **c5**:

c1 – Attività manifatturiere industriali o artigianali

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela.

Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazioni di fonti energetiche; comprende inoltre le attività di cui all'uso c6 (attività produttive integrabili nel contesto urbano), quando siano collocate in contesti urbani specializzati (zone produttive industriali);

c5- Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici e non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.

Il terreno è sottoposto ai seguenti vincoli urbanistici:

- Area di salvaguardia
  Zona di rispetto dei pozzi idropotabili (D.lgs 152/2006 art. 94)

- Area di vulnerabilità idrogeologica
  Area di ricarica indiretta della falda (art. 3.5 del P.T.C.P.)

- Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche – coperture (art. 4.3 del P.T.C.P.)

- Depositi alluvionali del III ordine.

6- MODALITA' DI INTERVENTO E PARAMETRI URBANISTICI

In queste aree la eventuale edificazione si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:
Indice di Utilizzazione fondiaria 0,6 mq /mq;
Parcheggi di urbanizzazione primaria 5 mq/100 mq di superficie fondiaria;

Indice di Visuale libera 0,5 con un minimo di ml 5,00 dai confini di proprietà e dalle strade;

Nel nostro caso specifico il terreno oggetto di valutazione dovrà sviluppare la capacità edificatoria sul confine perché ad oggi la proprietà adiacente ha realizzato il manufatto edilizio sul confine, probabilmente seguendo le indicazioni delle tipologie edilizie del piano particolareggiato originale.

7- CONSISTENZA DELL'IMMOBILE E SUE CARATTERISTICHE

Il terreno oggetto di stima è direttamente collegato alla rete viaria del comparto, ha una configurazione pianeggiante ed è recintato sul fronte con una muretta in calcestruzzo e ringhiera metallica, ha un ampio cancello del tipo scorrevole per l'ingresso degli automezzi, mentre sui restanti lati è presente una recinzione in rete metallica.

Ad oggi all'interno del lotto sono collocati dei pancali di materiale edile, per la maggior parte trattasi di pavimentazione; sono presenti anche alcuni pesi per stazionamento grù e scarti di cantiere quali cartoni ed altro.

Il terreno, ai fini della individuazione della consistenza, ha una superficie territoriale pari a mq. 1.998,00.

8- VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

1- Criterio di stima

Il metodo che si utilizza per la valutazione è quello della comparazione con beni simili, aventi caratteristiche estrinseche e intrinseche simili; l'intenzione è quella di individuare il valore più probabile del bene, avvicinandosi più possibile al valore di mercato.

Nel caso in oggetto il bene è collocato all'interno di un ampliamento territoriale della zona artigianale già realizzata; l'area ad oggi non ha avuto uno sviluppo importante economico edilizio, infatti sono ben poche le costruzioni realizzate, nonostante le opere di urbanizzazione primaria quali strade e parcheggi siano state realizzate, e sia ben collegata tramite arterie viarie ben individuate e limitrofe al casello della autostrada A14.

2- Andamento del mercato specifico

Da una indagine si nota che il mercato immobiliare per questa tipologia di immobile è stagnante, infatti la maggior parte dei lotti presenti nel comparto sono inedificati, a testimonianza che lo sviluppo artigianale dell'area è fermo.

3- Fonti di informazione

Purtroppo non è stato possibile reperire dati di compravendita di terreni simili in zone limitrofe recenti, per cui si è proceduto con il metodo comparativo per beni simili.

9- PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Alla luce di quanto esposto quindi il valutatore, sulla base della propria esperienza e sulla base di comparazione con beni simili aventi le stesse caratteristiche morfologiche e urbanistiche, applica al suddetto bene un valore al metro fondiario pari a **€ 90,00 (novantaeuro)** ottenendo quindi un valore pari a mq. 1.998,00 x € 90,00 = € 179.820,00 arrotondato a **€ 180.000,00 (centottantamilaeuro**).

La presente relazione si compone di 7 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1 Documentazione fotografica
- 2- Visura catastale
- 3 Estratto di mappa
- 4 Stralcio norme Rue Vigente
- 5 Certificazioni ipocatastali

Cattolica, 23 luglio 2026

Il perito

Geometra Enrico Marfoglia

