



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

215/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. PINI LORENZO

CUSTODE:

DOTT.SSA MARINA SALVI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GEOM. MASSIMO ALUIGI

CF:LGAMSM79M01G479E

con studio in PESARO (PU) VIA ROSMINI 10

telefono: 0721371182

fax: 0721371182

email: geom.massimoalugi@gmail.com

PEC: m.alugi@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 215/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a PESARO Strada Panoramica Adriatica Snc, frazione Monte Castellaro, quartiere Quartiere n. 6 di Pesaro - San Bartolo, della superficie commerciale di **58.520,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni agricoli si trovano nel Comune di Pesaro, immersi all'interno del Parco Naturale del Monte San Bartolo. Ciò che rende importante questo parco è la particolarità del suo territorio, dal momento che su tutta la costa adriatica occidentale sono molto rare falesie e grotte quali questo piccolo promontorio possiede. Queste colline emergono tra le basse sabbiose coste della Romagna e delle Marche ed hanno una strettissima spiaggia formata per lo più da depositi di ghiaia franata dalle pareti sovrastanti. Le aree oggetto della presente perizia sono collocate più precisamente tra la località di Santa Marina e il Monte Castellaro mentre nella parte dei confini dei terreni più prospicienti è presente il Mare Adriatico. Alcuni di questi terreni sono circoscritti da proprietà private e pertanto non è stato possibile visionarli se non da fotografie aeree.

La transazione non è soggetta ad IVA.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 10323, reddito agrario 45,32 € reddito dominicale 34,65 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/12/1971
Coerenze: ragioni Strada Panoramica Adriatica, Strada Vicinale del Monte degli Schiavi, [REDACTED] su più lati, salvo altri
- foglio 4 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 571, reddito agrario 2,51 € reddito dominicale 1,92 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/12/1971
Coerenze: ragioni [REDACTED] su più lati, URBINATI STEFANO e RITA, salvo altri
- foglio 4 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 579, reddito agrario 2,54 € reddito dominicale 1,94 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/12/1971
Coerenze: ragioni Strada Panoramica Adriatica, Strada Vicinale del Monte degli Schiavi, [REDACTED], salvo altri
- foglio 4 particella 191 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD U, superficie 29056, reddito agrario 1,50 € reddito dominicale 3,00 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RIORDINO FONDIARIO del 29/06/1999 Pratica n. PS0132805 in atti dal 24/10/2003 TAB.CO.GI. (n. 6.DEM.1/1999)
Coerenze: ragioni [REDACTED] su più lati, [REDACTED] su più lati, salvo altri
- foglio 4 particella 200 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 3, superficie 3480, reddito agrario 18,87 € reddito dominicale 28,76 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/12/1971
Coerenze: ragioni [REDACTED] su più lati, [REDACTED], salvo altri
- foglio 4 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 516, reddito agrario 2,27 € reddito dominicale 1,73 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/12/1971
Coerenze: ragioni Strada Panoramica Adriatica, Strada Vicinale del Monte degli Schiavi,

- ██████████ salvo altri
- foglio 4 particella 230 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD U, superficie 3325, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,34 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RIORDINO FONDIARIO del 29/06/1999 Pratica n. PS0132805 in atti dal 24/10/2003 TAB.CO.GI. (n. 6.DEM.1/1999)
Coerenze: ragioni ██████████
salvo altri
 - foglio 4 particella 231 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD U, superficie 8600, reddito agrario 0,44 € reddito dominicale 0,89 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RIORDINO FONDIARIO del 29/06/1999 Pratica n. PS0132805 in atti dal 24/10/2003 TAB.CO.GI. (n. 6.DEM.1/1999)
Coerenze: ragioni ██████████, salvo altri
 - foglio 4 particella 235 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 510, reddito agrario 2,37 € reddito dominicale 1,98 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/12/1971
Coerenze: ragioni Strada Panoramica Adriatica, ██████████
██████████ salvo altri
 - foglio 4 particella 238 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD U, superficie 1560, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,16 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RIORDINO FONDIARIO del 29/06/1999 Pratica n. PS0132805 in atti dal 24/10/2003 TAB.CO.GI. (n. 6.DEM.1/1999)
Coerenze: ragioni ██████████ su più lati, ██████████ salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58.520,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.581,98
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 53.265,58
Data della valutazione:	05/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/11/2011 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 1905 di repertorio, trascritta il 23/12/2022 a Pesaro ai nn. 12250/18073, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Pesaro , trascritto il 20/11/1967 a Pesaro ai nn. 4359

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano del Parco Naturale Monte San Bartolo vigente, in forza di delibera delibera di Consiglio Regionale n. 152 del 02.02.2010 e ss.mm.ii.,. VEDI CDU ALLEGATO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PESARO STRADA PANORAMICA ADRIATICA SNC, FRAZIONE MONTE
CASTELLARO, QUARTIERE QUARTIERE N. 6 DI PESARO - SAN BARTOLO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PESARO Strada Panoramica Adriatica Snc, frazione Monte Castellaro, quartiere Quartiere n. 6 di Pesaro - San Bartolo, della superficie commerciale di **58.520,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni agricoli si trovano nel Comune di Pesaro, immersi all'interno del Parco Naturale del Monte San Bartolo. Ciò che rende importante questo parco è la particolarità del suo

territorio, dal momento che su tutta la costa adriatica occidentale sono molto rare falesie e grotte quali questo piccolo promontorio possiede. Queste colline emergono tra le basse sabbiose coste della Romagna e delle Marche ed hanno una strettissima spiaggia formata per lo più da depositi di ghiaia franata dalle pareti sovrastanti. Le aree oggetto della presente perizia sono collocate più precisamente tra la località di Santa Marina e il Monte Castellaro mentre nella parte dei confini dei terreni più prospicienti è presente il Mare Adriatico. Alcuni di questi terreni sono circoscritti da proprietà private e pertanto non è stato possibile visionarli se non da fotografie aeree.

La transazione non è soggetta ad IVA.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 10323, reddito agrario 45,32 € reddito dominicale 34,65 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/12/1971
Coerenze: ragioni Strada Panoramica Adriatica, Strada Vicinale del Monte degli Schiavi, [REDACTED] su più lati, salvo altri
- foglio 4 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 571, reddito agrario 2,51 € reddito dominicale 1,92 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/12/1971
Coerenze: ragioni [REDACTED] su più lati, URBINATI STEFANO e RITA, salvo altri
- foglio 4 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 579, reddito agrario 2,54 € reddito dominicale 1,94 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/12/1971
Coerenze: ragioni Strada Panoramica Adriatica, Strada Vicinale del Monte degli Schiavi, [REDACTED], salvo altri
- foglio 4 particella 191 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD U, superficie 29056, reddito agrario 1,50 € reddito dominicale 3,00 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RIORDINO FONDIARIO del 29/06/1999 Pratica n. PS0132805 in atti dal 24/10/2003 TAB.CO.GI. (n. 6.DEM.1/1999)
Coerenze: ragioni [REDACTED] su più lati, [REDACTED] su più lati, salvo altri
- foglio 4 particella 200 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 3, superficie 3480, reddito

agrario 18,87 € reddito dominicale 28,76 € intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Impianto meccanografico del 31/12/1971

Coerenze: ragioni [REDACTED] su più lati, [REDACTED], salvo altri

- foglio 4 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 516, reddito agrario 2,27 € reddito dominicale 1,73 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/12/1971
Coerenze: ragioni Strada Panoramica Adriatica, Strada Vicinale del Monte degli Schiavi, [REDACTED] salvo altri
- foglio 4 particella 230 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD U, superficie 3325, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,34 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RIORDINO FONDIARIO del 29/06/1999 Pratica n. PS0132805 in atti dal 24/10/2003 TAB.CO.GI. (n. 6.DEM.1/1999)
Coerenze: ragioni [REDACTED] salvo altri
- foglio 4 particella 231 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD U, superficie 8600, reddito agrario 0,44 € reddito dominicale 0,89 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RIORDINO FONDIARIO del 29/06/1999 Pratica n. PS0132805 in atti dal 24/10/2003 TAB.CO.GI. (n. 6.DEM.1/1999)
Coerenze: ragioni [REDACTED], salvo altri
- foglio 4 particella 235 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 510, reddito agrario 2,37 € reddito dominicale 1,98 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/12/1971
Coerenze: ragioni Strada Panoramica Adriatica, [REDACTED] salvo altri
- foglio 4 particella 238 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD U, superficie 1560, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,16 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RIORDINO FONDIARIO del 29/06/1999 Pratica n. PS0132805 in atti dal 24/10/2003 TAB.CO.GI. (n. 6.DEM.1/1999)
Coerenze: ragioni [REDACTED] su più lati, [REDACTED] salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro e Gabicce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco naturale regionale del Monte San Bartolo.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni agricoli risultano piuttosto trascurati e non mantenuti. I mappali 191, 230, 231, 238 sono poszionati sulla parte più scoscesa a picco sul mare, i mappali 52, 53, 54 e 217 sono leggermente in pendenza e posizionati tra i tornanti della Strada Panoramica Adriatica mentre il mappale 200 e 235 sembrano pianeggianti e posizionati a servizio di alcune ville residenziali ma considerata la possibilità di non accedervi non si comprende se utilizzati dalle stesse oppure no.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Superficie Terreni Seminativo	12.499,00	x	100 %	=	12.499,00
Mappale 52-53-54-217-235					

Superficie Terreni Vigneto	3.480,00	x	100 %	=	3.480,00
Mappale 200					
Superficie Terreni Incolto	42.541,00	x	100 %	=	42.541,00
Produttivo Mappale 191-230-231-238					
Totale:	58.520,00				58.520,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Ufficio provinciale di PESARO - Valori Agricoli Medi della provincia - Annualità 2022 (28/04/2023)

Note: REGIONE AGRARIA N° 7 - COLLINE LITORANEE DI PESARO - Comune di Pesaro - COLTURA : SEMINATIVO - Valore Agricolo (Euro/Ha) 25.773,00; COLTURA : VIGNETO - Valore Agricolo (Euro/Ha) 56.314,00; COLTURA : INCOLTO PRODUTTIVO - Valore Agricolo (Euro/Ha) 7.385,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **83.227,47**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 83.227,47**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 83.227,47**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente stima è composta dalla valutazione, tramite il più probabile valore di mercato, di terreni agricoli per una superficie di circa 6 Ha (vedi consistenze). Non si ravvede la necessità di identificare nei terreni agricoli più lotti di vendita distinti in quanto trattasi di appezzamenti sparsi con individuazione di una maggiore superficie per quelli più scoscesi e che finiscono a picco sulla costa. Il valore dei terreni è comunque condizionato da una zona alquanto vincolata e senza la possibilità di creare una coltura produttiva e interessante come ad esempio un vigneto. Il valore di mercato dei terreni agricoli, applicato in relazione alle loro superfici, sarà dato dai valori agricoli medi del Comune di Pesaro per l'Annualità 2022.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pesaro, agenzie: Pesaro e Gabicce, osservatori del mercato immobiliare Valori Agricoli Medi - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: tecnici di Pesaro e siti on line di compravendita immobiliare

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	terreno agricolo	58.520,00	0,00	83.227,47	83.227,47
				83.227,47 €	83.227,47 €

Riduzione del **20%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 16.645,49**

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: **€ 66.581,98**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€ 13.316,40**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 53.265,58**

data 05/05/2023

il tecnico incaricato
GEOM. MASSIMO ALUIGI