



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 110/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV s.r.l.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Pini Lorenzo

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Matteo Oliva**

CF:LVOMTT73D02G479A

con studio in PESARO (PU) Via Gabicce n. 7

telefono: 3470859407

email: [matteooliva73@gmail.com](mailto:matteooliva73@gmail.com)

PEC: [matteo.oliva@ingpec.eu](mailto:matteo.oliva@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CARTOCETO Via San Filippo 1, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **67,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al pian terreno di una palazzina composta da 7 unità immobiliari con ingresso indipendente da scoperto esclusivo. Il fabbricato è localizzato nella frazione di Lucrezia in prossimità della statale Flaminia, vicino alla deviazione per Cartoceto. La zona è ben collegata con la viabilità principale ed è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In generale trattasi di un quartiere ad "edilizia rada" con edifici prevalentemente bassi, con ricca dotazione di verde. Il fabbricato oggetto di stima si erge per 3 piani fuori terra, più piano interrato dove sono ubicate le autorimesse.

L'unità immobiliare è composta da soggiorno/cucina, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno, due scoperti pavimentati presenti sul fronte e sul retro dell'appartamento. Completano la proprietà un posto auto esterno adiacente allo scoperto esclusivo e collegato ad esso tramite un cancello e un box auto singolo al piano interrato accessibile da scala condominiale e da rampa carrabile ad uso comune.

Il fabbricato è stato costruito nei primi anni duemila e dal sopralluogo effettuato, risultano difformità di carattere distributivo rispetto al progetto approvato dal Comune di Cartoceto.

Per rendere legittimo l'immobile sarà necessario presentare presso il Comune di Cartoceto una pratica edilizia in sanatoria i cui costi sono dedotti dal valore di stima.

La struttura è in calcestruzzo armato, i solai sono in latero cemento, la copertura è a falda, e esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro, la pavimentazione interna è in ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli impianti sono sotto traccia, il sistema di riscaldamento è composto da radiatori e caldaia installata all'esterno nello scoperto esclusivo.

L'appartamento e in generale l'edificio nel suo complesso si presentano in discrete condizioni di manutenzione.

I beni sopra indicati sono intestati ad una persona giuridica, in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 rientrano in regime di IVA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2223 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via San Filippo SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: mappale 802 a nord, mappale 2188 ad est, a sud e ad ovest altri sub del mappale 2223  
Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

**A.1** posto auto, composto da Posto auto scoperto in aderenza allo scoperto esclusivo.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2223 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: Via San Filippo snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: A nord con il sub 3 del mappale 2223 a est con mappale 2188 a sud con strada San Filippo ad est con sub 20 del mappale 2223  
Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Il posto auto esterno è collegato allo scoperto esclusivo tramite un cancelletto di entrata

**A.2 box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2223 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 46,64 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: confinante con i sub 13 e 22 del mappale 2223  
Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>67,61 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>13,77 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 89.581,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 88.164,07</b>
Data della valutazione:	<b>25/02/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pesaro e Urbino, Ufficio territoriale di Fano, risulta un contratto di comodato stipulato in data 01/11/2019 con l'attuale occupante, con scadenza 30/06/2022 registrato in data 08/11/2019 presso Fano al n. 1186. Pertanto l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

## 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 **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2008 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 73776/15193 di repertorio, iscritta il 05/08/2008 a Pesaro ai nn. 12205/2893, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €260.000,00.

Importo capitale: €130.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 22/02/2011 a Pesaro ai nn. 2196/491, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo del 26/01/2011 n. rep. 374 emesso da Tribunale Civile di Firenze.

Importo ipoteca: €4.000.000,00.

Importo capitale: €11.971.096,65.

La formalità è riferita solamente a Cartoceto foglio 22 part 2223 sub. 3, 14, 21

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/05/2022 a firma di Ufficio Giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. 865 di repertorio, trascritta il 16/06/2022 a Pesaro ai nn. 8477/5723, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili

### *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:	<b>€ 356,38</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 1.417,18</b>
Millesimi condominiali:	<b>136,33</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Fusione di società per incorporazione (dal 05/08/2022), con atto stipulato il 05/08/2022 a firma di Dott.ssa Cantelmo Chiara ai nn. rep. n. 2.752/racc. n. 2.210 di repertorio, trascritto il 10/08/2022 a Pesaro ai nn. 11910/8134

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 07/10/2005).

La quota intera di proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per giusti e e legittimi

titoli anteriori al 01/01/1977

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/10/2005 fino al 06/05/2009), con atto stipulato il 04/10/2005 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 69365/12185 di repertorio, trascritto il 07/10/2005 a Pesaro ai nn. 16117/8102.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 22 particella 2187 (da cui deriva Foglio 22 part 2223 sub 3, 14, 21)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/2009 fino al 31/05/2012), con atto stipulato il 29/04/2009 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 74618/15815 di repertorio, trascritto il 06/05/2009 a Pesaro ai nn. 5811/3164

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di sentenza traslativa (dal 28/03/2012 fino al 10/08/2022), trascritto il 31/05/2012 a Pesaro ai nn. 5458/3506.

Atto di sentenza traslativa del 28/03/2012 numero di repertorio 219 Tribunale di Pesaro

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **29/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato di civile abitazione composto da n. 7 appartamenti in aderenza ad altro fabbricato e previa demolizione di un edificio esistente, presentata il 03/06/2005 con il n. 6820 di protocollo, rilasciata il 06/08/2005 con il n. PdC 40 prot. n. 5361 di protocollo, agibilità del 29/08/2009

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.ro 30 del 03/06/2013, n.ro 4 del 25/02/2014, n.ro 60 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona B3.1 - Zona residenziale di completamento con intervento diretto. Norme tecniche di attuazione ed indici: If = 2.00, Uf = 0.66 H = 8.00, N = 2, Dc = 5.00, Df = 10.00, Ds = (1), P = 1/5, Ip=50/ha

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità nella distribuzione degli spazi interni all'appartamento e diverse misure interne del garage. Pavimentazione dello scoperto esterno non conforme per eccessiva area pavimentata non permeabile (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia))

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per redazione e deposito pratica in sanatoria c/o il Comune di Cartoceto: €2.000,00
- Versamento a titolo di oblazione e diritti di segreteria : €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Disuniformità nella distribuzione degli spazi interni tra stato di fatto e rappresentazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per aggiornamento delle planimetrie catastali di appartamento e garage: €800,00
- tributi catastali: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CARTOCETO VIA SAN FILIPPO 1, FRAZIONE LUCREZIA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CARTOCETO Via San Filippo 1, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **67,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Appartamento al pian terreno di una palazzina composta da 7 unità immobiliari con ingresso indipendente da scoperto esclusivo. Il fabbricato è localizzato nella frazione di Lucrezia in prossimità della statale Flaminia, vicino alla deviazione per Cartoceto. La zona è ben collegata con la viabilità principale ed è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In generale trattasi di un quartiere ad "edilizia rada" con edifici prevalentemente bassi, con ricca dotazione di verde. Il fabbricato oggetto di stima si erge per 3 piani fuori terra, più piano interrato dove sono ubicate le autorimesse.

L'unità immobiliare è composta da soggiorno/cucina, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno, due scoperti pavimentati presenti sul fronte e sul retro dell'appartamento. Completano la proprietà un posto auto esterno adiacente allo scoperto esclusivo e collegato ad esso tramite un cancello e un box auto singolo al piano interrato accessibile da scala condominiale e da rampa carrabile ad uso comune.

Il fabbricato è stato costruito nei primi anni duemila e dal sopralluogo effettuato, risultano difformità di carattere distributivo rispetto al progetto approvato dal Comune di Cartoceto.

Per rendere legittimo l'immobile sarà necessario presentare presso il Comune di Cartoceto una pratica edilizia in sanatoria i cui costi sono dedotti dal valore di stima.

La struttura è in calcestruzzo armato, i solai sono in latero cemento, la copertura è a falda, e esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro, la pavimentazione interna è in ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli impianti sono sotto traccia, il sistema di riscaldamento è composto da radiatori e caldaia installata all'esterno nello scoperto esclusivo.

L'appartamento e in generale l'edificio nel suo complesso si presentano in discrete condizioni di manutenzione.

I beni sopra indicati sono intestati ad una persona giuridica, in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 rientrano in regime di IVA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2223 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via San Filippo SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: mappale 802 a nord, mappale 2188 ad est, a sud e ad ovest altri sub del mappale 2223  
Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

#### 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 Fano, Pesaro, Senigallia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 13 km

al di sopra della media 

ferrovia distante 12 km

nella media 

autobus distante 200 m

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano terra	61,79	x	100 %	=	61,79
scoperto sul fronte	23,50	x	10 %	=	2,35
scoperto sul retro	34,70	x	10 %	=	3,47

<b>Totale:</b>	<b>119,99</b>	<b>67,61</b>
----------------	---------------	--------------

#### ACCESSORI:

**posto auto**, composto da Posto auto scoperto in aderenza allo scoperto esclusivo.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2223 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: Via San Filippo snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: A nord con il sub 3 del mappale 2223 a est con mappale 2188 a sud con strada San Filippo ad est con sub 20 del mappale 2223  
Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Il posto auto esterno è collegato allo scoperto esclusivo tramite un cancelletto di entrata

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto esterno	12,65	x	10 %	=	1,26
<b>Totale:</b>	<b>12,65</b>				<b>1,26</b>

#### box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2223 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 46,64 Euro, indirizzo catastale: Via San Giuseppe snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: confinante con i sub 13 e 22 del mappale 2223  
Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box auto singolo	25,00	x	50 %	=	12,50
<b>Totale:</b>	<b>25,00</b>				<b>12,50</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è costituito da appartamento al piano terra, con due piccoli scoperti a uso esclusivo, posto auto e garage al piano interrato. Considerate le caratteristiche geometriche dei beni, si ritiene opportuna la formazione di un solo lotto. La valutazione è stata preceduta da un'attenta ricerca dei più probabili valori di mercato di unità immobiliari simili, ubicate in zone equiparabili o limitrofe a quella in oggetto. Il dato rilevante è che l'attuale situazione di mercato ancora stazionaria, non fornisce parametri di riferimento assoluto a causa dell'esiguità del numero di transazioni. Nel periodo attuale gli immobili residenziali maggiormente oggetto di transazione sono quelli entro l'ambito strettamente urbano. Nel caso in oggetto la frazione Lucrezia del Comune di Cartoceto presenta viabilità locale di buon livello e la marginalità rispetto all'ambito



urbano, con la necessità di spostamenti per l'accesso ai servizi primari. I valori reperiti sull'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - dell'Agenzia delle Entrate, oscillano per Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale pari a €/mq 860 - 1150 I dati estimativi "on-line" del borsino immobiliare indicano per le abitazioni in stabili di prima fascia un valore pari a €/mq 1000 - 1400

Infine le tabelle dell'Osservatorio Immobiliare della FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Pesaro e Urbino oscillano tra €/mq 1000- 1200 per abitazioni costruite da 0 a 15 anni. Per quanto sopra detto, in considerazione dello stato di conservazione, dell'ubicazione e della tipologia di edificio si ritiene di attribuire un valore di € 1.150,00 al mq applicato alla superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	67,61	x	1.150,00	=	<b>77.751,50</b>
Valore superficie accessori:	13,77	x	1.150,00	=	<b>15.829,75</b>
					<b>93.581,25</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 93.581,25</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 93.581,25</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, ufficio tecnico di Comune di Cartoceto

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	appartamento	67,61	13,77	93.581,25	93.581,25
				<b>93.581,25 €</b>	<b>93.581,25 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 89.581,25**

**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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 1.417,18**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 88.164,07**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2022

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CARTOCETO Via Magellano 7, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **39,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al primo piano di una palazzina composta da 10 unità immobiliari con accesso indipendente da scala esterna, composto da unica stanza soggiorno/cucina/camera, disimpegno, bagno, soppalco (utilizzato come camera da letto) accessibile dalla zona giorno tramite una scala, balcone e loggia. Completano la proprietà un posto auto esterno attiguo alla scala di ingresso dell'appartamento e un box auto al piano interrato accessibile da scala condominiale o da rampa carrabile d'uso comune.

Il fabbricato è stato costruito nei primi anni duemila in una zona ben collegata con la viabilità principale e dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In generale trattasi di un quartiere ad "edilizia rada" con edifici prevalentemente bassi, con ricca dotazione di verde. Il fabbricato oggetto di stima si erge per 2 piani fuori terra, più piano interrato dove sono ubicate le autorimesse.

Dal sopralluogo effettuato risultano difformità di carattere distributivo rispetto al progetto approvato e il soppalco e la scala di collegamento allo stesso non risultano legittimati, inoltre il garage al piano interrato presenta un'altezza interna maggiore di quella riportata sulle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Cartoceto.

Per rendere legittimo l'immobile saranno necessarie operazioni di ripristino tramite demolizione del soppalco, rimozione della scala e realizzazione del controsoffitto nell'appartamento come riportato nel progetto depositato. Sarà, inoltre, necessaria la presentazione presso il Comune di Cartoceto di una pratica edilizia in sanatoria. I costi di tali operazioni sono dedotti dal valore di stima.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro, il pavimento è in mattonelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate e gli impianti sono sotto traccia. Il sistema di riscaldamento è autonomo con radiatori e caldaia installata nella loggia.

Complessivamente lo stato interno dell'immobile è buono, mentre esternamente la palazzina presenta piccoli distacchi di intonaco.

La struttura è in cemento armato i solai sono in latero cemento, la copertura è a falda e esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato

I beni sopra indicati sono intestati ad una persona giuridica, in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 rientrano in regime di IVA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, ha un'altezza interna di 2,95 m (altezza legittimata). Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2265 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 219,49 Euro, indirizzo catastale: Via Magellano n. 7, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: a sud-est con sub 17 dello stesso mappale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

**A.1** box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2265 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Vespucci SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: al sud ovest con i sub 28 e 27 dello stesso mappale

**A.2** **posto auto**, composto da Posto auto esterno.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2265 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 49,06 Euro, indirizzo catastale: Via Vespucci SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: a Nord Ovest con le particelle 548 e 770 , sugli altri lati confinante con altri sub dello stesso mappale

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>39,59 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>15,71 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 56.439,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 55.957,62</b>
Data della valutazione:	<b>25/02/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo Comodato Gratuito, stipulato il 10/10/2022, con scadenza il 09/10/2023, registrato il 17/10/2022 a Fano ai nn. 1015 ( il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di €0,00

## 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 **volontaria** attiva, stipulata il 27/09/2007 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 72559/14307 di repertorio, iscritta il 04/10/2007 a Pesaro ai nn. 16560/3882, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €3.400.000,00.

Importo capitale: €1.700.000,00.

Durata ipoteca: 8 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava su Foglio 22 part 549 (la particella 2265 deriva dalla particella 549 che ha ricompreso anche la particella 550).

Annotazione ad iscrizione nn. 7931/1653 del 21/06/2010 derivante da frazionamento in quota del 30/04/2010 Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ne. rep. 75589/16583. Foglio 22 part. 2265 sub 18 quota n. 1 di euro 94.400,00 montante euro 188.800,00 Foglio 22 part 2265 sub. 40 Foglio 22 part 2265 sub. 26

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/05/2022 a firma di Ufficio Giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. 865 di repertorio, trascritta il 16/06/2022 a Pesaro ai nn. 8477/5723, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili

### *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:	<b>€ 250,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 481,63</b>
Millesimi condominiali:	<b>52,46</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Fusione di società per incorporazione (dal 05/08/2022), con atto stipulato il 05/08/2022 a firma di Dott.ssa Cantelmo Chiara ai nn. rep. n. 2.752/racc. n. 2.210 di repertorio, trascritto il 10/08/2022 a Pesaro ai nn. 11910/8134

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 07/11/2006).

Al venditore la quota intera di proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per giusti e legittimi titoli anteriori al 01/01/1977

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2006 fino al 03/01/2011), con atto stipulato il 27/10/2006 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 71222/13323 di repertorio, trascritto il 07/11/2006 a Pesaro ai nn. 18549/9506.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 22 part. 549 che ha generato la particella 2265

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione di società per

incorporazione (dal 11/12/2010 fino al 10/08/2022), con atto stipulato il 11/12/2010 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 76210/16988 di repertorio, trascritto il 03/01/2011 a Pesaro ai nn. 23/16.

A margine risultano: Atto tra vivi nn. 1265/823 del 02/02/2012 derivante da fusione per incorporazione del 11/12/2010 Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano Num di repertorio 76120/16988 in rettifica alla formalità trascritta il 03/01/2011 ai nn. 23/16 atto tra vivi fusione di società per incorporazione

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **26/2007 e var. prat. 32/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato di civile abitazione di n. 10 appartamenti previa demolizione degli edifici esistenti sul lotto, rilasciata il 17/08/2007 con il n. PdC n. 48/07 di protocollo, agibilità del 16/07/2001.

Con il prot. n. 0006833 del 16/07/2011 il Comune di Cartoceto ha inoltrato alla ditta Edilbrema la "comunicazione completezza documentazione" relativamente alla richiesta di agibilità collegata alle pratiche 26/2007 e 32/2009. Nella comunicazione si legge che ai sensi dell'art. 25 comma 4° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 l'agibilità si intende attestata dopo 30 gg dalla data di richiesta o dalla data di integrazione qualora la stessa non sia risultata completa nella documentazione allegata (nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASUR) e dopo 60 gg. (in caso di autodichiarazione)

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.ro 30 del 03/06/2013, n.ro 4 del 25/02/2014, n.ro 60 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona B3.1 - Zona residenziale di completamento con intervento diretto. Norme tecniche di attuazione ed indici: If = 2.00, Uf = 0.66 H = 8.00, N = 2, Dc = 5.00, Df = 10.00, Ds = (1), P = 1/5, Ip=50/ha

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, presenza di soppalco e scala di collegamento ad esso, diversa altezza interna del garage. Per regolarizzare lo stato di fatto sarà necessaria la demolizione del soppalco e della scala, il ripristino del controsoffitto in cartongesso nell'appartamento alla quota prevista nel progetto depositato presso il Comune di Cartoceto e una pratica edilizia in sanatoria per la difforme distribuzione degli spazi interni e la diversa altezza interna del garage. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia))

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per redazione e deposito pratica in sanatoria c/o il Comune di Cartoceto: €2.000,00
- Versamento a titolo di oblazione, sanzione per maggior altezza del garage e diritti di segreteria : €1.200,00
- Interventi interni all'appartamento: demolizione soppalco, rimozione scala e ripristino controsoffitto alla quota di progetto: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa altezza del garage al piano seminterrato  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento della scheda catastale del garage: €400,00
- tributi catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CARTOCETO VIA MAGELLANO 7, FRAZIONE LUCREZIA

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CARTOCETO Via Magellano 7, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **39,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al primo piano di una palazzina composta da 10 unità immobiliari con accesso indipendente da scala esterna, composto da unica stanza soggiorno/cucina/camera, disimpegno, bagno, soppalco (utilizzato come camera da letto) accessibile dalla zona giorno tramite una scala, balcone e loggia. Completano la proprietà un posto auto esterno attiguo alla scala di ingresso dell'appartamento e un box auto al piano interrato accessibile da scala condominiale o da rampa carrabile d'uso comune.

Il fabbricato è stato costruito nei primi anni duemila in una zona ben collegata con la viabilità principale e dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In generale trattasi di un quartiere ad "edilizia rada" con edifici prevalentemente bassi, con ricca dotazione di verde. Il fabbricato oggetto di stima si erge per 2 piani fuori terra, più piano interrato dove sono ubicate le autorimesse.

Dal sopralluogo effettuato risultano difformità di carattere distributivo rispetto al progetto approvato e il soppalco e la scala di collegamento allo stesso non risultano legittimati, inoltre il garage al piano interrato presenta un'altezza interna maggiore di quella riportata sulle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Cartoceto.

Per rendere legittimo l'immobile saranno necessarie operazioni di ripristino tramite demolizione del soppalco, rimozione della scala e realizzazione del controsoffitto nell'appartamento come riportato nel progetto depositato. Sarà, inoltre, necessaria la presentazione presso il Comune di Cartoceto di una pratica edilizia in sanatoria. I costi di tali operazioni sono dedotti dal valore di stima.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro, il pavimento è in mattonelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate e gli impianti sono sotto traccia. Il sistema di riscaldamento è autonomo con radiatori e caldaia installata nella loggia.

Complessivamente lo stato interno dell'immobile è buono, mentre esternamente la palazzina presenta piccoli distacchi di intonaco.

La struttura è in cemento armato i solai sono in latero cemento, la copertura è a falda e esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato

I beni sopra indicati sono intestati ad una persona giuridica, in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 rientrano in regime di IVA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, ha un'altezza interna di 2,95 m (altezza legittimata) .Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2265 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 219,49 Euro, indirizzo catastale: Via Magellano n. 7, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: a sud-est con sub 17 dello stesso mappale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

#### 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 Fano, Pesaro, Senigallia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 11 km

nella media 

autostrada distante 13 km

nella media 

autobus distante 500 m

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al primo piano	36,00	x	100 %	=	36,00
loggia	4,90	x	30 %	=	1,47
balcone	5,90	x	30 %	=	1,77



scala esterna di accesso	3,50	x	10 %	=	0,35
<b>Totale:</b>	<b>50,30</b>				<b>39,59</b>

#### ACCESSORI:

##### box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2265 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Vespucci SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: al sud ovest con i sub 28 e 27 dello stesso mappale

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage al piano seminterrato	27,66	x	50 %	=	13,83
<b>Totale:</b>	<b>27,66</b>				<b>13,83</b>

**posto auto**, composto da Posto auto esterno.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2265 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 49,06 Euro, indirizzo catastale: Via Vespucci SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: a Nord Ovest con le particelle 548 e 770 , sugli altri lati confinante con altri sub dello stesso mappale

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto al pian terreno	18,75	x	10 %	=	1,88
<b>Totale:</b>	<b>18,75</b>				<b>1,88</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è costituito appartamento al primo piano, posto auto e garage al piano interrato. Considerate le caratteristiche geometriche dei beni, si ritiene opportuna la formazione di un solo lotto. La valutazione è stata preceduta da un'attenta ricerca dei più probabili valori di mercato di unità immobiliari simili, ubicate in zone equiparabili o limitrofe a quella in oggetto. Il dato rilevante è che l'attuale situazione di mercato ancora stazionaria, non fornisce parametri di riferimento assoluto a causa dell'esiguità del numero di transazioni. Nel periodo attuale gli immobili residenziali maggiormente oggetto di transazione sono quelli entro l'ambito strettamente urbano. Nel caso in oggetto la frazione Lucrezia del Comune di Cartoceto presenta viabilità locale di buon livello e la marginalità rispetto all'ambito urbano, con la necessità di spostamenti per l'accesso ai servizi primari. I valori reperiti sull'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - dell'Agenzia delle Entrate, oscillano per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale pari a €/mq 1050 - 1350 I dati estimativi "on-line" del borsino immobiliare indicano per le abitazioni in stabili di prima fascia un

valore pari a €/mq 1008- 1228

Infine le tabelle dell'Osservatorio Immobiliare della FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Pesaro e Urbino oscillano tra €/mq 1000 - 1200 per abitazioni da 0 a 15 anni. Per quanto sopra detto, in considerazione dello stato di conservazione, dell'ubicazione e della tipologia di edificio si ritiene di attribuire un valore di €1150 al mq applicato alla superficie commerciale.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:	39,59	x	1.150,00	=	<b>45.528,50</b>
Valore superficie accessori:	15,71	x	1.150,00	=	<b>18.060,75</b>
					<b>63.589,25</b>

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 63.589,25</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 63.589,25</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, ufficio tecnico di Comune di Cartoceto

**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	appartamento	39,59	15,71	63.589,25	63.589,25
				<b>63.589,25 €</b>	<b>63.589,25 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.150,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 56.439,25**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€ 481,63</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 55.957,62</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2022

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a FANO Via Vittime di Nassiriya 20B, quartiere Loc. Cannelle, della superficie commerciale di **84,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano primo di una palazzina composta da 6 appartamenti con ingresso indipendente dal piano terra rialzato. La zona in cui è ubicato l'immobile è ben collegata con la viabilità principale ed è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In generale trattasi di un quartiere ad "edilizia rada" con edifici prevalentemente bassi, con ricca dotazione di verde. Il fabbricato oggetto di stima si erge per 2 piani fuori terra, più piano interrato dove sono ubicate le autorimesse.

L'immobile è composto da soggiorno/pranzo, disimpegno, camera da letto matrimoniale, bagno, ripostiglio, una loggia e un balcone. Completa la proprietà un box auto al piano interrato accessibile dalla rampa carrabile condominiale.

La struttura è in cemento armato con solai in latero cemento e la copertura a falda.

L'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione con pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e impianti sotto traccia. Il sistema di riscaldamento è composto radiatori e da caldaia a gas posizionata sul balcone.

Si segnala la presenza di zone scure sulle pareti in corrispondenza dell'attacco tra parete e solaio superiore, causate semplicemente da non adeguata aerazione dei locali.

I beni sopra indicati sono intestati ad una persona giuridica, in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 rientrano in regime di IVA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1 con ingresso indipendente al PT, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 417 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Vittime di Nassiriya snc, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: Confinante a nord-est e sud-ovest con subalterni dello stesso mappale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

**A.1** **box singolo**, composto da garage al piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 417 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 58,10 Euro, indirizzo catastale: Via Vittime di Nassiriya, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: A sud-ovest, nord-ovest, e nord est con altri subalterni dello stesso mappale

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,54 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,86 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 107.410,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 107.410,00
Data della valutazione:	25/02/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo Comodato gratuito, stipulato il 02/11/2021, con scadenza il 01/11/2024, registrato il 12/11/2021 a Fano ai nn. 1171 serie 3 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di €0,00

## 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 **volontaria** attiva, stipulata il 06/05/2003 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 66471 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: €6.000.000,00.

Importo capitale: €3.000.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni.

La formalità è riferita solamente a Comune di Fano Foglio 111 part 361, 365, 366, 367, 368, 369, 371, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379 e 380.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione nn. 1632 del 02/02/2005 derivante da frazionamento in quota del 06/12/2004 Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano num. rep. 68310. Foglio 111 part 417 sub 5 quota n. 1 di euro 110.000,00 montante euro 200.000,00 Foglio 111 part 417 sub 11 Annotazione ad iscrizione nn. 1633/244 del 02/02/2005 derivante da restrizione di beni del 06/12/2004 Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano num. rep. 68310 foglio 111 part. 380, 379, 378, 377, 376, 375, 374, 373.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/05/2022 a firma di Ufficio Giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. 865 di repertorio, trascritta il 16/06/2022 a Pesaro ai nn. 8477/5723, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili

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 1/1, in forza di Fusione di società per incorporazione (dal 05/08/2022), con atto stipulato il 05/08/2022 a firma di Dott.ssa Cantelmo Chiara ai nn. rep. n. 2.752/racc. n. 2.210 di repertorio, trascritto il 10/08/2022 a Pesaro ai nn. 11910/8134

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 06/11/1998).  
Il titolo è riferito solamente a Foglio 111 part. 173

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/10/1998 fino al 04/09/2003), con atto stipulato il 28/10/1998 a firma di Notaio Colangeli Angelo di Fano ai nn. 40874 di repertorio, trascritto il 06/11/1998 a Pesaro ai nn. 9839/6277.  
Il titolo è riferito solamente a Foglio 111 particelle 173

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Fusione di società per incorporazione (dal 05/08/2003 fino al 10/08/2022), con atto stipulato il 05/08/2003 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 66773 di repertorio, trascritto il 04/09/2003 a Pesaro ai nn. 12554/7839.  
Il titolo è riferito solamente a Foglio 111 part. 361.  
La particella 417 deriva dalla particella 361 ex 358, ex 338, ex 104-301-302 (comprende la particella 173) le particelle 417/5-11 derivano dalla particella 361 ex 132/16, ex 132 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-77-12-13-14-15 ex particelle 132-133-134-135-136 graffate

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **442/04 e variante DIA 116/05** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di palazzina residenziale (lotto 18) - Lottizzazione Ponte Murello, presentata il 23/03/2004 con il n. 20417 di protocollo, rilasciata il 19/07/2004, agibilità del 18/04/2005 con il n. 71 di protocollo.  
DIA in variante n. 116/05 del 04/02/2005. Lottizzazione Ponte Murello lotto 18

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiliare n° 337 del 19/12/2006 e n°232 del 29/09/2007, Delibera provinciale n° 421 del 14/11/2008 delib. consiliare n° 34 del 19/02/2009, n° 125 del 20/04/2009, n° 170 del 21/07/2010, l'immobile ricade in zona B2.2 - Zone residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le zone B2.2 sono zone residenziali semisature caratterizzate da differenti densità fondiariae, poste a monte della strada interquartieri, sud del Fiume Metauro ed in generale nelle frazioni, in cui sono ancora possibili dei margini di completamento dei tessuti esistenti. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati. UF = 0,60 mq/mq Utilizzazione fondiaria HMAX = 9,50 ml Altezza massima degli edifici IPE = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia))

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FANO VIA VITTIME DI NASSIRIYA 20B, QUARTIERE LOC. CANNELLE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FANO Via Vittime di Nassiriya 20B, quartiere Loc. Cannelle, della superficie commerciale di **84,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano primo di una palazzina composta da 6 appartamenti con ingresso indipendente dal piano terra rialzato. La zona in cui è ubicato l'immobile è ben collegata con la viabilità principale ed è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In generale trattasi di un quartiere ad "edilizia rada" con edifici prevalentemente bassi, con ricca dotazione di verde. Il fabbricato oggetto di stima si erge per 2 piani fuori terra, più piano interrato dove sono ubicate le autorimesse.

L'immobile è composto da soggiorno/pranzo, disimpegno, camera da letto matrimoniale, bagno, ripostiglio, una loggia e un balcone. Completa la proprietà un box auto al piano interrato accessibile dalla rampa carrabile condominiale.

La struttura è in cemento armato con solai in latero cemento e la copertura a falda.

L'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione con pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e impianti sotto traccia. Il sistema di riscaldamento è composto radiatori e da caldaia a gas posizionata sul balcone.

Si segnala la presenza di zone scure sulle pareti in corrispondenza dell'attacco tra parete e solaio superiore, causate semplicemente da non adeguata aerazione dei locali.

I beni sopra indicati sono intestati ad una persona giuridica, in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 rientrano in regime di IVA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1 con ingresso indipendente al PT, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 417 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Vittime di Nassiriya snc, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: Confinante a nord-est e sud-ovest con subalterni dello stesso mappale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano, Pesaro, Senigallia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 11 km

nella media 

ferrovia distante 11 km

nella media 

autobus distante 650 m

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento al piano primo	77,62	x	100 %	=	77,62
balcone	9,11	x	30 %	=	2,73
loggia	11,53	x	30 %	=	3,46



scala esterna di accesso	7,28	x	10 %	=	0,73
<b>Totale:</b>	<b>105,54</b>				<b>84,54</b>

#### ACCESSORI:

**box singolo**, composto da garage al piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 417 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 58,10 Euro, indirizzo catastale: Via Vittime di Nassiriya, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: A sud-ovest, nord-ovest, e nord est con altri subalterni dello stesso mappale

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo al piano seminterrato	17,72	x	50 %	=	8,86
<b>Totale:</b>	<b>17,72</b>				<b>8,86</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è costituito da appartamento al piano primo, con balcone, loggia e garage al piano interrato. Considerate le caratteristiche geometriche dei beni, si ritiene opportuna la formazione di un solo lotto. La valutazione è stata preceduta da un'attenta ricerca dei più probabili valori di mercato di unità immobiliari simili, ubicate in zone equiparabili o limitrofe a quella in oggetto. Il dato rilevante è che l'attuale situazione di mercato ancora stazionaria, non fornisce parametri di riferimento assoluto a causa dell'esiguità del numero di transazioni. Nel periodo attuale gli immobili residenziali maggiormente oggetto di transazione sono quelli entro l'ambito strettamente urbano. Nel caso in oggetto la zona Cannelle del Comune di Fano presenta viabilità locale di buon livello e la marginalità rispetto all'ambito urbano, con la necessità di spostamenti per l'accesso ai servizi primari. I valori reperiti sull'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - dell'Agenzia delle Entrate, oscillano per Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale pari a €/mq 1100 - 1500. I dati estimativi "on-line" del borsino immobiliare indicano per le abitazioni in stabili di fascia media un valore pari a €/mq 1000 - 1400. Infine le tabelle dell'Osservatorio Immobiliare della FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Pesaro e Urbino oscillano, per abitazioni costruite da 10 a 30 anni per la zona di Cuccurano/Carrara tra €/mq 1000 - 1300 mentre per la limitrofa frazione Lucrezia del Comune di Cartoceto tra €/mq 600 - 1000. Per quanto sopra detto, in considerazione dello stato di conservazione, dell'ubicazione e della tipologia di edificio si ritiene di attribuire un valore di € 1.150,00 al mq applicato alla superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	84,54	x	1.150,00	=	<b>97.221,00</b>
Valore superficie accessori:	8,86	x	1.150,00	=	<b>10.189,00</b>
					<b>107.410,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 107.410,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 107.410,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Comune di Fano

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	appartamento	84,54	8,86	107.410,00	107.410,00
				<b>107.410,00 €</b>	<b>107.410,00 €</b>

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: **€ 107.410,00**

### 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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 107.410,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2022

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a FANO Via Vittime di Nassiriya 9, quartiere Loc. Cannelle, della superficie commerciale di **168,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano terra, piano primo e interrato in palazzina residenziale a due piani fuori terra con ingresso indipendente da scoperto esclusivo che si sviluppa sui tre lati dell'unità.

La zona in cui è ubicato il fabbricato è ben collegata con la viabilità principale ed è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In generale trattasi di un quartiere ad "edilizia rada" con edifici prevalentemente bassi, con ricca dotazione di verde.

Al piano terra si trovano un'ampia zona pranzo/soggiorno/cucina, disimpegno e bagno, dalla scala posizionata nella zona soggiorno si accede al primo piano dove si trovano una camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, un ripostiglio, disimpegno, bagno e due terrazzi. Sempre dalla zona giorno si accede alla cantina interrata collegata tramite una porta tagliafuoco al garage di pertinenza accessibile anche dalla rampa carrabile condominiale.

Dal sopralluogo effettuato risultano difformità di carattere distributivo rispetto al progetto approvato dal Comune di Fano. Per rendere legittimo l'immobile saranno necessarie piccole operazioni di ripristino tramite spostamento di una spalletta tra il bagno e la camera da letto al piano primo e la presentazione presso il Comune di Fano di una pratica edilizia in sanatoria. I costi di tali operazioni sono dedotti dal valore di stima.

La struttura è in cemento armato, i solai in latero cemento e la copertura è a falda.

L'appartamento è in buono stato di manutenzione, i pavimenti sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli impianti sono sotto traccia, la cantina e il garage risultano al grezzo, in particolare in cantina è mancante l'infisso sulla bocca di lupo.

Gli impianti sono tutti indipendenti, il sistema di riscaldamento è del tipo a radiatori con caldaia posizionata nel terrazzo al primo piano.

I beni sopra indicati sono intestati ad una persona giuridica, in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 rientrano in regime di IVA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -S1 - 1, ha un'altezza interna di m 2.70 e maggiore di 2.70 nel piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 437 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Vittime di Nassiriya n. 9, piano: S1 - T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .  
Coerenze: Con altri subalterni dello stesso mappale  
Variazione toponomastica del 17/10/2019 pratica n. PS0073351 in atti dal 17/10/2019  
Variazione toponomastica d'ufficio n. 20914.1/2019

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**A.1** **box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 437 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 120,08 Euro, indirizzo catastale: Via Vittime di Nassiriya snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo

Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: confinante con altri subalterni dello stesso mappale

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>168,23 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>17,26 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 226.255,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 226.255,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/02/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 09/08/2019 00:00:00 stabilita attraverso Contratto di comodato d'uso gratuito.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pesaro e Urbino, Ufficio territoriale di Fano risulta un contratto di comodato d'uso gratuito stipulato con l'attuale occupante scaduto alla data del 31/07/2022 e registrato a Fano in data 09/08/2019 al numero 586. Pertanto l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

## 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 **volontaria**, stipulata il 23/11/2005 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 69593/12301 di repertorio, iscritta il 28/11/2005 a Pesaro ai nn. 19326/5530, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 4.000.000,00.

Importo capitale: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 7 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 111 part. 377, 378, 379, 380.

Annotazione ad iscrizione nn. 12504/2683 del 18/09/2009 derivante da frazionamento in quota del 12/06/2009 Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano num. rep. 74745/15910. Foglio 111 particella 437 sub. 1 quota n.1 euro 280.000,00 montante di euro 560.000,00 foglio 111 part. 437 su. 8

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/05/2022 a firma di Ufficio Giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. 865 di repertorio, trascritta il 16/06/2022 a Pesaro ai nn. 8477/5723, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili

*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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Fusione di società per incorporazione (dal 05/08/2022), con atto stipulato il 05/08/2022 a firma di Dott.ssa Cantelmo Chiara ai nn. rep. n. 2.752/racc. n. 2.210 di repertorio, trascritto il 10/08/2022 a Pesaro ai nn. 11910/8134

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 04/09/2003)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Fusione di società per incorporazione (dal 05/08/2003 fino al 10/08/2022), con atto stipulato il 05/08/2003 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 66773 di repertorio, trascritto il 04/09/2003 a Pesaro ai nn. 12554/7839.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 111 part. 377.

La particella 437 deriva dalla particella 377-378-379-380

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire **N. 1752/06 e Variante DIA 1343/08** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di due edifici a destinazione residenziale, presentata il 29/12/2006 con il n. 0082777 di protocollo, rilasciata il 26/10/2007 con il n. 1752/06 di protocollo, agibilità del 11/05/2009 con il n. 77 di protocollo.

Variante DIA 1343/08 del 17/09/2008

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiliare n° 337 del 19/12/2006 e n°232 del 29/09/2007, Delibera provinciale n° 421 del 14/11/2008 delib. consiliare n° 34 del 19/02/2009, n° 125

del 20/04/2009, n° 170 del 21/07/2010, l'immobile ricade in zona B4 - Zone residenziali convenzionate (ex lottizzazioni). Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone B4 sono le zone residenziali di completamento che ricomprendono lotti edificabili interni a Piani di lottizzazioni già convenzionati e ineditati restando in vigore per tutto il tempo residuo di validità i piani urbanistici approvati prima dell'adozione delle seguenti norme; alla loro scadenza - e per la parte non ancora attuata - rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite nei rispettivi piani. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione non sono indicati, in quanto valgono quelli previsti nel relativo Piano attuativo approvato. E' da osservare comunque il seguente indice di permeabilità: IPE = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: disuniformità prospettiche relative a due bucaure, una nel bagno del pian terreno ed una nella camera da letto del primo piano. Disuniformità nelle partizioni interne: al piano interrato l'ampiezza dell'accesso al garage e la posizione del muro tra cantina e garage; al piano terra le misure del disimpegno e del bagno; al primo piano la posizione di una spalletta tra camera da letto matrimoniale e bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria e opere edilizie per il ripristino dello stato di progetto al piano primo relativamente alla spalletta tra camera da letto matrimoniale e bagno

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per redazione e deposito pratica in sanatoria c/o il Comune di Fano: €2.500,00
- sanzione amministrativa e diritti di segreteria: €1.200,00
- spese per il ripristino della spalletta tra camera da letto matrimoniale e bagno: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60-90 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa posizione del tramezzo tra cantina e garage

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle planimetrie catastali di garage e appartamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per aggiornamento delle planimetrie catastali di appartamento e garage: €800,00
- Diritti catastali: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FANO VIA VITTIME DI NASSIRIYA 9, QUARTIERE LOC. CANNELLE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FANO Via Vittime di Nassiriya 9, quartiere Loc. Cannelle, della superficie commerciale di **168,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano terra, piano primo e interrato in palazzina residenziale a due piani fuori terra con ingresso indipendente da scoperto esclusivo che si sviluppa sui tre lati dell'unità.

La zona in cui è ubicato il fabbricato è ben collegata con la viabilità principale ed è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In generale trattasi di un quartiere ad "edilizia rada" con edifici prevalentemente bassi, con ricca dotazione di verde.

Al piano terra si trovano un'ampia zona pranzo/soggiorno/cucina, disimpegno e bagno, dalla scala posizionata nella zona soggiorno si accede al primo piano dove si trovano una camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, un ripostiglio, disimpegno, bagno e due terrazzi. Sempre dalla zona giorno si accede alla cantina interrata collegata tramite una porta tagliafuoco al garage di pertinenza accessibile anche dalla rampa carrabile condominiale.

Dal sopralluogo effettuato risultano difformità di carattere distributivo rispetto al progetto approvato dal Comune di Fano. Per rendere legittimo l'immobile saranno necessarie piccole operazioni di ripristino tramite spostamento di una spalletta tra il bagno e la camera da letto al piano primo e la presentazione presso il Comune di Fano di una pratica edilizia in sanatoria. I costi di tali operazioni sono dedotti dal valore di stima.

La struttura è in cemento armato, i solai in latero cemento e la copertura è a falda.

L'appartamento è in buono stato di manutenzione, i pavimenti sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli impianti sono sotto traccia, la cantina e il garage risultano al grezzo, in particolare in cantina è mancante l'infisso sulla bocca di lupo.

Gli impianti sono tutti indipendenti, il sistema di riscaldamento è del tipo a radiatori con caldaia posizionata nel terrazzo al primo piano.

I beni sopra indicati sono intestati ad una persona giuridica, in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 rientrano in regime di IVA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -S1 - 1, ha un'altezza interna di m 2.70 e maggiore di 2.70 nel piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 437 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Vittime di Nassiriya n. 9, piano: S1 - T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .  
Coerenze: Con altri subalterni dello stesso mappale  
Variazione toponomastica del 17/10/2019 pratica n. PS0073351 in atti dal 17/10/2019  
Variazione toponomastica d'ufficio n. 20914.1/2019

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano, Pesaro, Senigallia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 11 km	nella media	
ferrovia distante 11 km	nella media	
autobus distante 650 m	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano terra e piano primo	137,99	x	100 %	=	137,99
balconi	11,33	x	30 %	=	3,40
scoperto esclusivo	167,70	x	10 %	=	16,77
cantina	40,28	x	25 %	=	10,07
<b>Totale:</b>	<b>357,30</b>				<b>168,23</b>

**ACCESSORI:**

**box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 437 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 120,08 Euro, indirizzo catastale: Via Vittime di Nassiriya snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: confinante con altri subalterni dello stesso mappale

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	34,51	x	50 %	=	17,26
<b>Totale:</b>	<b>34,51</b>				<b>17,26</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è costituito da appartamento al piano terra e piano primo con accessori al piano interrato e scoperto esclusivo sui tre lati dell'unità. Considerate le caratteristiche geometriche dei beni, si ritiene opportuna la formazione di un solo lotto. La valutazione è stata preceduta da un'attenta ricerca dei più probabili valori di mercato di unità immobiliari simili, ubicate in zone equiparabili o limitrofe a quella in oggetto. Il dato rilevante è che l'attuale situazione di mercato ancora stazionaria, non fornisce parametri di riferimento assoluto a causa dell'esiguità del numero di transazioni. Nel periodo attuale gli immobili residenziali maggiormente oggetto di transazione sono quelli entro l'ambito strettamente urbano. Nel caso in oggetto la zona Cannelle del Comune di Fano presenta viabilità locale di buon livello e la marginalità rispetto all'ambito urbano, con la necessità di spostamenti per l'accesso ai servizi primari. I valori reperiti sull'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - dell'Agenzia delle Entrate, oscillano per Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale pari a €/mq 1100 - 1500. I dati estimativi "on-line" del borsino immobiliare indicano per le abitazioni in stabili di fascia media un valore pari a €/mq 1000 - 1400

Infine le tabelle dell'Osservatorio Immobiliare della FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Pesaro e Urbino oscillano per la zona di Cuccurano/Carrara tra €/mq 1400 - 1800 per abitazioni costruite da 0 a 15 anni. Per quanto sopra detto, in considerazione dello stato di conservazione, dell'ubicazione e della tipologia di edificio si ritiene di attribuire un valore di € 1.250,00 al mq applicato alla superficie commerciale.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	168,23	x	1.250,00	=	<b>210.286,25</b>
Valore superficie accessori:	17,26	x	1.250,00	=	<b>21.568,75</b>
					<b>231.855,00</b>

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 231.855,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 231.855,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, ufficio tecnico di Comune di Fano

### 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	appartamento	168,23	17,26	231.855,00	231.855,00
				<b>231.855,00 €</b>	<b>231.855,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 226.255,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 226.255,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2022

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Zona di espansione - Verde - Viabilità e parcheggi** a CARTOCETO Via Del Casello, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **2.664,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno libero che allo stato attuale si presenta come terreno arato in località Lucrezia di Cartoceto in area limitrofa all'uscita della superstrada SS37 bis. Il quartiere adiacente ad "edilizia rada" con edifici prevalentemente bassi di recente costruzione e con ricca dotazione di verde.

Il terreno fa parte di un comparto edificatorio denominato Comparto E con area a tematica residenziale e di espansione mista, che per la sua natura definisce gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo. L'estensione dell'area comprende anche le destinazioni d'uso a verde pubblico e viabilità e parcheggi, come individuate al CDU in allegato.

I beni sopra indicati sono intestati ad una persona giuridica, in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 rientrano in regime di IVA

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 171 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 01, superficie 1538, reddito agrario 5,96 € reddito dominicale 9,53 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .  
Coerenze: A Nord e nord-est con mappale 172 a sud e sud - ovest con mappale 1034 e a ovest e nord - ovest con mappale 1594  
Derivante da impianto meccanografico 31/03/1971
- foglio 22 particella 172 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo 01, superficie 942, reddito agrario 3,41 € reddito dominicale 5,84 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .  
Coerenze: A Nord e nord-est con via del Casello a sud e sud - ovest con mappale 1034 e a ovest e nord - ovest con mappale 171  
Impianto meccanografico del 31/03/1971
- foglio 22 particella 1594 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 184, reddito agrario 0,71 € reddito dominicale 1,14 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .  
Coerenze: A Nord e nord-est con Via del Casello a sud e sud - ovest con mappale 171 e a ovest con 1034 e nord con mappale 169  
Frazionamento del 17/05/1993 pratica n. 56705 in atti dal 11/04/2001 (n. 842.1/1993)

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente terreno argillosoIl terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.664,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 106.560,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 106.560,00
Data della valutazione:	25/02/2023

## 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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/11/2011 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 76959/17619 di repertorio, iscritta il 24/11/2011 a Pesaro ai nn. 14288/3089, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 800.000,00.

Importo capitale: 400.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Cartoceto foglio 22 part 1594, 171, 172

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/05/2022 a firma di Ufficio Giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. 865 di repertorio, trascritta il 16/06/2022 a Pesaro ai nn. 8477/5723, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Fusione di società per incorporazione (dal 05/08/2022), con atto stipulato il 05/08/2022 a firma di Dott.ssa Cantelmo Chiara ai nn. rep. n. 2.752/racc. n. 2.210 di repertorio, trascritto il 10/08/2022 a Pesaro ai nn. 11910/8134

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 28/06/2002)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/06/2002 fino al 02/01/2008), con atto stipulato il 24/06/2002 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 65082 di repertorio, trascritto il 28/06/2002 a Pesaro ai nn. 7435/4577

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/2007 fino al 03/01/2011), con atto stipulato il 12/12/2007 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 72852/14527 di repertorio, trascritto il 02/01/2008 a Pesaro ai nn. 82/61

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Fusione per incorporazione (dal 11/12/2010 fino al 10/08/2022), con atto stipulato il 11/12/2010 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 76120/16988 di repertorio, trascritto il 03/01/2011 a Pesaro ai nn. 23/16.

A margine risultano: Atto tra vivi nn. 1265/823 del 02/02/2012 derivante da fusione per incorporazione del 11/12/2010 Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano Num di repertorio 76120/16988 in rettifica alla formalità trascritta il 03/01/2011 ai nn. 23/16 atto tra vivi fusione di società per incorporazione

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.ro 30 del 03/06/2013, n.ro 4 del 25/02/2014, n.ro 60 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona C3 (Art.23) - Zona residenziale di espansione mista con scheda di progetto - comparto E. Norme tecniche di attuazione ed indici: It = 1.00, H = sch., N = sch. Dc = 5.00, Df = 10.00, Ds = (1), Wc = 0.50, Wf = 1.00, P = 1/5. Il titolo è riferito solamente al Foglio 22 part 171, 172. "Le aree sopracitate che ricadono all'interno delle zone C.3, G.5, G.4 e viabilità e parcheggi sono subordinate all'approvazione dei Piani di Attuazione definiti dalle Schede Progetto Comparto E, F e C." "I terreni sopraindicati sono inoltre sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, supplemento n.ro 3 del 09/02/1990"; "Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata,

valgono le prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985".

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.ro 30 del 03/06/2013, n.ro 4 del 25/02/2014, n.ro 60 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona G1 (Art.61) - Zona a verde pubblico urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici:  $U_f = 0.05$ ,  $I_c = 0.10$ ,  $H = 3.50$ ,  $D_c = 5.00$ ,  $D_f = 10.00$ ,  $D_s = (1)$ ,  $W_c = 0.50$ ,  $W_f = 1.00$ ,  $I_p = 50/ha$ . Il titolo è riferito solamente al Foglio 22 part 171, 1594. "I terreni sopraindicati sono inoltre sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, supplemento n.ro 3 del 09/02/1990"; "Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata, valgono le prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985".

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.ro 30 del 03/06/2013, n.ro 4 del 25/02/2014, n.ro 60 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona (Art.72) - Zona per viabilità e parcheggi. Norme tecniche di attuazione ed indici: In zona vige il vincolo di assoluta inedificabilità. Il titolo è riferito solamente al Foglio 22 part 171, 172, 1594. "Le aree sopracitate che ricadono all'interno delle zone C.3, G.5, G.4 e viabilità e parcheggi sono subordinate all'approvazione dei Piani di Attuazione definiti dalle Schede Progetto Comparto E, F e C." "I terreni sopraindicati sono inoltre sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, supplemento n.ro 3 del 09/02/1990"; "Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata, valgono le prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985".

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.ro 30 del 03/06/2013, n.ro 4 del 25/02/2014, n.ro 60 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona Vincolo - Fascia subappenninica

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**BENI IN CARTOCETO VIA DEL CASELLO, FRAZIONE LUCREZIA**

## ZONA DI ESPANSIONE - VERDE - VIABILITÀ E PARCHEGGI

DI CUI AL PUNTO A

**Zona di espansione - Verde - Viabilità e parcheggi** a CARTOCETO Via Del Casello, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **2.664,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno libero che allo stato attuale si presenta come terreno arato in località Lucrezia di Cartoceto in area limitrofa all'uscita della superstrada SS37 bis. Il quartiere adiacente ad "edilizia rada" con edifici prevalentemente bassi di recente costruzione e con ricca dotazione di verde.

Il terreno fa parte di un comparto edificatorio denominato Comparto E con area a tematica residenziale e di espansione mista, che per la sua natura definisce gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo. L'estensione dell'area comprende anche le destinazioni d'uso a verde pubblico e viabilità e parcheggi, come individuate al CDU in allegato.

I beni sopra indicati sono intestati ad una persona giuridica, in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 rientrano in regime di IVA

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 171 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 01, superficie 1538, reddito agrario 5,96 € reddito dominicale 9,53 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .  
Coerenze: A Nord e nord-est con mappale 172 a sud e sud - ovest con mappale 1034 e a ovest e nord - ovest con mappale 1594  
Derivante da impianto meccanografico 31/03/1971
- foglio 22 particella 172 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arboreo 01, superficie 942, reddito agrario 3,41 € reddito dominicale 5,84 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .  
Coerenze: A Nord e nord-est con via del Casello a sud e sud - ovest con mappale 1034 e a ovest e nord - ovest con mappale 171  
Impianto meccanografico del 31/03/1971
- foglio 22 particella 1594 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo, superficie 184, reddito agrario 0,71 € reddito dominicale 1,14 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .  
Coerenze: A Nord e nord-est con Via del Casello a sud e sud - ovest con mappale 171 e a ovest con 1034 e nord con mappale 169  
Frazionamento del 17/05/1993 pratica n. 56705 in atti dal 11/04/2001 (n. 842.1/1993)

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente terreno argillosoIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fano, Pesaro, Senigallia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 9,5 km

nella media 

ferrovia distante 13,6 km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno Foglio 22 mappale 171	1.538,00	x	100 %	=	1.538,00
Terreno Foglio 22 mappale 172	942,00	x	100 %	=	942,00
Terreno Foglio 22 mappale 1594	184,00	x	100 %	=	184,00
<b>Totale:</b>	<b>2.664,00</b>				<b>2.664,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Constatato l'Osservatorio delle valutazioni immobiliari, Agenzia dell'Entrate, sentite le Agenzie immobiliari e Tecnici locali, tenuto conto delle dimensioni dei beni, l'ubicazione, l'appetibilità e la commerciabilità, il giusto valore di mercato da attribuire è pari ad €40,00/mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.664,00 x 40,00 = **106.560,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 106.560,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 106.560,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro,



conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Comune di Cartoceto

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 di espansione - Verde - Viabilità e parcheggi	2.664,00	0,00	106.560,00	106.560,00
				<b>106.560,00 €</b>	<b>106.560,00 €</b>

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: **€ 106.560,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 106.560,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2022

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno residenziale a CARTOCETO Via Tenco, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **711,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno libero che allo stato attuale si presenta incolto, in località sant'Anna frazione Lucrezia di Cartoceto in area residenziale in collina, caratterizzata da villette di recente costruzione.

Il terreno, di forma regolare e pianeggiante, si trova confinato tra Via Luigi Tenco, due villette di nuova costruzione e lotti di terreno ancora da edificare.

Il terreno, come indicato nel CDU, fa parte di un piano di lottizzazione ed urbanizzazione della zona residenziale di espansione C3 comparti "B" e "C". La convenzione stipulata presso il notaio Cecchetelli Alessandro di Fano in data 20/06/2003 repertorio n. 66611 riporta per il mappale in oggetto (ex foglio 21 particella 186) identificato come lotto 25 una superficie fondiaria pari a 710,50 mq con volume massimo consentito pari a 1.371,00 mc.

I beni sopra indicati sono intestati ad una persona giuridica, in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 rientrano in regime di IVA

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 643 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arboreo 05, superficie 711, reddito agrario 1,65 € reddito dominicale 1,65 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .  
Coerenze: a nord con i mappali 973 e 972 ad est con il mappale 1016, a sud con il mappale 646 (strada pubblica) ad ovest con il mappale 1015  
Frazionamento del 19/06/2003 pratica n. 65136 in atti dal 19/06/2003 (n. 4403.1/2003)

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente terreno argillosoIl terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>711,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 135.090,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 135.090,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/02/2023</b>

### 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:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/08/2010 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 75883/16819 di repertorio, iscritta il 09/08/2010 a Pesaro ai nn. 10602/2664, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €1.420.000,00.

Importo capitale: €710.000,00.

Durata ipoteca: 8 anni.

La formalità è riferita solamente a Cartoceto foglio 21 part 643

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/05/2022 a firma di Ufficio Giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. 865 di repertorio, trascritta il 16/06/2022 a Pesaro ai nn. 8477/5723, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Fusione di società per incorporazione (dal 05/08/2022), con atto stipulato il 05/08/2022 a firma di Dott.ssa Cantelmo Chiara ai nn. rep. n. 2.752/racc. n. 2.210 di repertorio, trascritto il 10/08/2022 a Pesaro ai nn. 11910/8134

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 15/10/2002)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 02/10/2002 fino al 04/01/2005), con atto stipulato il 02/10/2002 a firma di Notaio Sabbadini Luca di Fano ai nn. 7815 di repertorio, trascritto il 15/10/2022 a Pesaro ai nn. 12176/7666.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 21 particella 186.

Foglio 21 particella 643 (ex 186)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione di società per incorporazione (dal 02/12/2004 fino al 09/08/2010), con atto stipulato il 02/12/2004 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 68306 di repertorio, trascritto il 04/01/2005 a Pesaro ai nn. 96/75

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2010 fino al 10/08/2022), con atto stipulato il 06/08/2010 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 7588/16818 di repertorio, trascritto il 09/08/2010 a Pesaro ai nn. 10601/5829

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.ro 30 del 03/06/2013, n.ro 4 del 25/02/2014, n.ro 60 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona C1 (Art.21) - Zona residenziale di espansione privata con piano attuativo vigente - Comparto B. Norme tecniche di attuazione ed indici: It = 1.10, Ut = 0.50 H = 8.00, N = 2, Dc = 5.00, Df = 10.00, Ds = (1), Wc = 0.50, Wf = 1.00, P = 1/10. Il titolo è riferito solamente al Foglio 21 part 643. "I terreni sopraindicati sono inoltre sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, supplemento n.ro 3 del 09/02/1990"; "Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata, valgono le prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985".

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.ro 30 del 03/06/2013, n.ro 4 del 25/02/2014, n.ro 60 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona Vincolo - Fascia subappenninica

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CARTOCETO VIA TENCO, FRAZIONE LUCREZIA

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a CARTOCETO Via Tenco, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **711,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno libero che allo stato attuale si presenta incolto, in località sant'Anna frazione Lucrezia di Cartoceto in area residenziale in collina, caratterizzata da villette di recente costruzione.

Il terreno, di forma regolare e pianeggiante, si trova confinato tra Via Luigi Tenco, due villette di nuova costruzione e lotti di terreno ancora da edificare.

Il terreno, come indicato nel CDU, fa parte di un piano di lottizzazione ed urbanizzazione della zona residenziale di espansione C3 comparti "B" e "C". La convenzione stipulata presso il notaio Cecchetelli Alessandro di Fano in data 20/06/2003 repertorio n. 66611 riporta per il mappale in oggetto (ex foglio 21 particella 186) identificato come lotto 25 una superficie fondiaria pari a 710,50 mq con volume massimo consentito pari a 1.371,00 mc.

I beni sopra indicati sono intestati ad una persona giuridica, in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 rientrano in regime di IVA

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 643 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arboreo 05, superficie 711, reddito agrario 1,65 €, reddito dominicale 1,65 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .  
Coerenze: a nord con i mappali 973 e 972 ad est con il mappale 1016, a sud con il mappale 646 (strada pubblica) ad ovest con il mappale 1015  
Frazionamento del 19/06/2003 pratica n. 65136 in atti dal 19/06/2003 (n. 4403.1/2003)

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente terreno argillosoIl terreno

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 Fano, Pesaro, Senigallia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 15 km

nella media 

autostrada distante 11 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno censito al Foglio 21 mappale 643	711,00	x	100 %	=	711,00
<b>Totale:</b>	<b>711,00</b>				<b>711,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Constato l'Osservatorio delle valutazioni immobiliari, Agenzia dell'Entrate, sentite le Agenzie immobiliari e Tecnici locali, tenuto conto delle dimensioni dei beni, l'ubicazione, l'appetibilità e la commerciabilità, il giusto valore di mercato da attribuire è pari ad €190,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 711,00 x 190,00 = **135.090,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 135.090,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 135.090,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, ufficio tecnico di Comune di Cartoceto

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 residenziale	711,00	0,00	135.090,00	135.090,00
				<b>135.090,00 €</b>	<b>135.090,00 €</b>

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: **€ 135.090,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 135.090,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2022

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Zona di espansione - Verde - Viabilità e parcheggi** a CARTOCETO Via Rio Cupo, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **2.500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno libero che allo stato attuale si presenta come arato con orografia pianeggiante in località Lucrezia di Cartoceto in aderenza ad una zona residenziale.

Il terreno fa parte di un comparto edificatorio denominato Comparto C con area a tematica residenziale e di espansione privata, che per la sua natura definisce gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo. L'estensione dell'area comprende anche le destinazioni d'uso a Verde pubblico e Viabilità e parcheggi, come individuate dal CDU in allegato.

I beni sopra indicati sono intestati ad una persona giuridica, in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 rientrano in regime di IVA

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 827 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 02, superficie 2298, reddito agrario 8,90 € reddito dominicale 13,65 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .  
Coerenze: a nord est con mappale 831, a sud ovest con 828, a sud ovest con strada pubblica e a nord ovest con mappale 733  
Frazionamento del 28/03/2011 pratica n. PS0053503 in atti dal 28/03/2011 presentato il 28/03/2011 (n. 53503.1/2011)
- foglio 11 particella 831 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 03, superficie 202, reddito agrario 0,68 € reddito dominicale 0,83 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .  
Coerenze: a nord est con mappale 737, a sud ovest con 830, a sud ovest con mappale 827 e a nord ovest con mappale 739  
Frazionamento del 28/03/2011 pratica n. PS0053503 in atti dal 28/03/2011 presentato il 28/03/2011 (n. 53503.1/2011)

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente terreno argillosoIl terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.500,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 100.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 100.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/02/2023</b>

### **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:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/11/2011 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 76960/17620 di repertorio, iscritta il 24/11/2011 a Pesaro ai nn. 14229/3090, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €460.000,00.

Importo capitale: €230.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Cartoceto foglio 11 part 827, 831

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/05/2022 a firma di Ufficio Giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. 865 di repertorio, trascritta il 16/06/2022 a Pesaro ai nn. 8477/5723, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili

*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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Fusione di società per incorporazione (dal 05/08/2022), con atto stipulato il 05/08/2022 a firma di Dott.ssa Cantelmo Chiara ai nn. rep. n. 2.752/racc. n. 2.210 di repertorio, trascritto il 10/08/2022 a Pesaro ai nn. 11910/8134

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 25/09/2001).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 part. 734 e 738.

Foglio 11 part. 827 (ex 734) e Foglio 11 part. 831 (ex 738)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/09/2001 fino al 02/10/2001), con atto stipulato il 12/09/2001 a firma di Notaio De Martino Alberto di Fano ai nn. 94916 di repertorio, trascritto il 25/09/2001 a Pesaro ai nn. 10136/6319.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 part. 734 e 738.

Foglio 11 part. 827 (ex 734) e Foglio 11 part. 831 (ex 738)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/09/2001 fino al 24/11/2011), con atto stipulato il 21/09/2001 a firma di Notaio De Martino Alberto di Fano ai nn. 94947 di repertorio, trascritto il 02/10/2001 a Pesaro ai nn. 10425/6482.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 part. 734, 738.

Foglio 11 part. 827 (ex 734) e Foglio 11 part. 831 (ex 738)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di fusione di società per incorporazione (dal 02/12/2004 fino al 24/11/2004), con atto stipulato il 02/12/2004 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 68306 di repertorio, trascritto il 04/01/2005 a Pesaro ai nn. 96/75.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 part. 734 e 738.

Foglio 11 part. 827 (ex 734) e Foglio 11 part. 831 (ex 738)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 18/11/2011 fino al 24/11/2011), con atto stipulato il 18/11/2011 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 76949/17611 di repertorio, trascritto il 24/11/2011 a Pesaro ai nn. 14226/8534.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 part 827 e 831

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/2011 fino al 10/08/2022), con atto stipulato il 22/11/2011 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 76958/17618 di repertorio, trascritto il 24/11/2011 a Pesaro ai nn. 14227/8535.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 part 827, 831

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.ro 30 del 03/06/2013, n.ro 4 del 25/02/2014, n.ro 60 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona (Art.72) - Zona per viabilità e parcheggi. Norme tecniche di attuazione ed indici: In zona vige il vincolo di assoluta inedificabilità. Il titolo è riferito solamente al Foglio 22 part 827, 831. "I terreni sopraindicati sono inoltre sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul

Bollettino Ufficiale della Regione Marche, supplemento n.ro 3 del 09/02/1990"; "Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata, valgono le prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985".

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.ro 30 del 03/06/2013, n.ro 4 del 25/02/2014, n.ro 60 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona G1 (Art.61) - Zona a verde pubblico urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici:  $U_f = 0.05$ ,  $I_c = 0.10$ ,  $H = 3.50$ ,  $D_c = 5.00$ ,  $D_f = 10.00$ ,  $D_s = (1)$ ,  $W_c = 0.50$ ,  $W_f = 1.00$ ,  $I_p = 50/ha$ . Il titolo è riferito solamente al Foglio 22 part 827. "I terreni sopraindicati sono inoltre sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, supplemento n.ro 3 del 09/02/1990"; "Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata, valgono le prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985".

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.ro 30 del 03/06/2013, n.ro 4 del 25/02/2014, n.ro 60 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona C3 (Art.23) - Zona residenziale di espansione mista con scheda di progetto - comparto C. Norme tecniche di attuazione ed indici:  $I_t = 0.70$ ,  $H = 8.00$ ,  $N = 2$ ,  $D_c = 5.00$ ,  $D_f = 10.00$ ,  $D_s = (1)$ ,  $W_c = 0.50$ ,  $W_f = 1.00$ ,  $P = 1/5$ . Il titolo è riferito solamente al Foglio 22 part 827, 831. "Le aree sopracitate che ricadono all'interno delle zone C.3, G.5, G.4 e viabilità e parcheggi sono subordinate all'approvazione dei Piani di Attuazione definiti dalle Schede Progetto Comparto E, F e C." "I terreni sopraindicati sono inoltre sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, supplemento n.ro 3 del 09/02/1990"; "Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata, valgono le prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985".

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.ro 30 del 03/06/2013, n.ro 4 del 25/02/2014, n.ro 60 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona Vincolo - Fascia subappenninica

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CARTOCETO VIA RIO CUPO, FRAZIONE LUCREZIA

## ZONA DI ESPANSIONE - VERDE - VIABILITÀ E PARCHEGGI

DI CUI AL PUNTO A

**Zona di espansione - Verde - Viabilità e parcheggi** a CARTOCETO Via Rio Cupo, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **2.500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno libero che allo stato attuale si presenta come arato con orografia pianeggiante in località Lucrezia di Cartoceto in aderenza ad una zona residenziale.

Il terreno fa parte di un comparto edificatorio denominato Comparto C con area a tematica residenziale e di espansione privata, che per la sua natura definisce gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo. L'estensione dell'area comprende anche le destinazioni d'uso a Verde pubblico e Viabilità e parcheggi, come individuate dal CDU in allegato.

I beni sopra indicati sono intestati ad una persona giuridica, in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 rientrano in regime di IVA

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 827 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 02, superficie 2298, reddito agrario 8,90 € reddito dominicale 13,65 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .

Coerenze: a nord est con mappale 831, a sud ovest con 828, a sud ovest con strada pubblica e a nord ovest con mappale 733

Frazionamento del 28/03/2011 pratica n. PS0053503 in atti dal 28/03/2011 presentato il 28/03/2011 (n. 53503.1/2011)

- foglio 11 particella 831 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 03, superficie 202, reddito agrario 0,68 € reddito dominicale 0,83 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .

Coerenze: a nord est con mappale 737, a sud ovest con 830, a sud ovest con mappale 827 e a nord ovest con mappale 739

Frazionamento del 28/03/2011 pratica n. PS0053503 in atti dal 28/03/2011 presentato il 28/03/2011 (n. 53503.1/2011)

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente terreno argillosoIl terreno

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano, Pesaro, Senigallia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno foglio 11 mappale 827	2.298,00	x	100 %	=	2.298,00
Terreno foglio 11 mappale 831	202,00	x	100 %	=	202,00
<b>Totale:</b>	<b>2.500,00</b>				<b>2.500,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Constato l'Osservatorio delle valutazioni immobiliari, Agenzia dell'Entrate, sentite le Agenzie immobiliari e Tecnici locali, tenuto conto delle dimensioni dei beni, l'ubicazione, l'appetibilità e la commerciabilità, il giusto valore di mercato da attribuire è pari ad €40,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.500,00 x 40,00 = **100.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 100.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 100.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, ufficio tecnico di Comune di Cartoceto

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 di espansione - Verde - Viabilità e parcheggi	2.500,00	0,00	100.000,00	100.000,00
				<b>100.000,00 €</b>	<b>100.000,00 €</b>

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: **€ 100.000,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 100.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2022

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Zona di espansione - Verde - Viabilità e parcheggi** a CARTOCETO Via San Marco, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **14.373,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno in località Lucrezia di Cartoceto in area limitrofa all'uscita della superstrada SS37 bis che allo stato attuale si presenta come lavorato con coltivazione di girasole o mais con orografia pianeggiante .

Il terreno fa parte di un comparto edificatorio denominato Comparto F con area a tematica residenziale e di espansione mista, che per la sua natura definisce gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo.

L'estensione dell'area comprende anche le destinazioni d'uso a Verde pubblico e Viabilità e parcheggi, come individuate dal CDU in allegato.

I beni sopra indicati sono intestati ad una persona giuridica, in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 rientrano in regime di IVA

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 403 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 01, superficie 3500, reddito agrario 13,56 € reddito dominicale 21,69 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .  
Coerenze: foglio 22 particelle 199, 950, 951, 949  
Tabella di Variazione del 13/03/2007 pratica n. PS0095064 in atti dal 13/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 31226.1/2007). Annotazione: Variazione culturale ex D.L. N. 262/06 dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- foglio 22 particella 403 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo arboreo 02, superficie 420, reddito agrario 1,52 € reddito dominicale 2,06 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .  
Coerenze: foglio 22 particelle 199, 950, 951, 949, 948  
Tabella di Variazione del 13/03/2007 pratica n. PS0095064 in atti dal 13/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 31226.1/2007). Annotazione: Variazione culturale ex D.L. N. 262/06 dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- foglio 22 particella 902 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 01, superficie 7050, reddito agrario 27,31 € reddito dominicale 43,69 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .  
Coerenze: Foglio 22 particelle 947, 948, 951, 2037, 946, Strada pubblica  
Tabella di variazione del 31/01/1996 pratica n. PS0051103 in atti dal 18/03/2004 Variazione di coltura (n. 689.1/1996) Notifica in corso con protocollo n. PS 0134280 del 15/07/2004 variazione di qualità su dichiarazione di parte
- foglio 22 particella 946 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 01, superficie 140, reddito agrario 0,54 € reddito dominicale 0,87 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante

da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .

Coerenze: Strada pubblica, foglio 22 particelle 902, 2093, 147

Tabella di variazione del 31/01/1996 pratica n. PS0051103 in atti dal 18/03/2004 Variazione di coltura (n. 689.1/1996) Notifica in corso con protocollo n. PS 0134280 del 15/07/2004 variazione di qualità su dichiarazione di parte

- foglio 22 particella 948 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 18, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,11 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .

Coerenze: foglio 22 particelle 403, 951, 902, 454

Tabella di variazione del 31/01/1996 pratica n. PS0051103 in atti dal 18/03/2004 Variazione di coltura (n. 689.1/1996) Notifica in corso con protocollo n. PS 0134280 del 15/07/2004 variazione di qualità su dichiarazione di parte

- foglio 22 particella 951 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 01, superficie 3245, reddito agrario 12,57 € reddito dominicale 20,11 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .

Coerenze: foglio 22 particelle 403, 2290, 2291, 902, 948

Tabella di variazione del 31/01/1996 pratica n. PS0051103 in atti dal 18/03/2004 Variazione di coltura (n. 689.1/1996) Notifica in corso con protocollo n. PS 0134280 del 15/07/2004 variazione di qualità su dichiarazione di parte

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente terreno argillosoIl terreno

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14.373,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 517.428,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 517.428,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/02/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo Contratto di affitto di fondi rustici , stipulato il 01/02/2019, con scadenza il 10/11/2024, registrato il 22/01/2020 a Fano ai nn. 20012210145714373 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di €6125,00 per 5 anni.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pesaro e Urbino, Ufficio territoriale di Fano risulta che il contratto d'affitto è stato depositato con denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici n. 148 serie 3T trasmessa il 22/01/2020 protocollo n.



20012210145714373 da Confagricoltura Pesaro-Urbino (codice fiscale 80002510412), il soggetto dichiarante e conduttore è la Società Cooperativa Agricola (00328570411), la data di stipula 01/02/2019 in particolare la denuncia contiene: CONTRATTO n. 98 con durata dal 11/11/2019 al 10/11/2024 e canone pari a €6125,00. Il contratto d'affitto riguarda i seguenti mappali: Terreni agricoli siti nel COMUNE DI CARTOCETO (PU) - LOCALITA' LUCREZIA Foglio 22 Particelle 403, 902, 946, 951, e 199, 1167, 1169, 2086 che non fanno parte dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare. Trattandosi di Denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondo rustico trasmessa telematicamente, l'originale è conservato da parte del richiedente che ha effettuato la registrazione telematica.

Si evidenzia che il canone annuo di 1.225,00 € rispetto alla destinazione agraria, alle caratteristiche del terreno e alla sua estensione, è in linea con il valore di mercato al momento della conclusione del contratto di affitto.

#### **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 **volontaria** attiva, stipulata il 27/02/2009 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 74411/15646 di repertorio, iscritta il 03/03/2009 a Pesaro ai nn. 2783/622, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €3.400.000,00.

Importo capitale: €1.700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Cartoceto foglio 22 part 403, 902, 946, 948, 951, e 454, 706 903, 947, 949

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/05/2022 a firma di Ufficio Giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. 865 di repertorio, trascritta il 16/06/2022 a Pesaro ai nn. 8477/5723, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili

###### *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 1/1, in forza di Fusione di società per incorporazione (dal 05/08/2022), con atto stipulato il 05/08/2022 a firma di Dott.ssa Cantelmo Chiara ai nn. rep. n. 2.752/racc. n. 2.210 di repertorio, trascritto il 10/08/2022 a Pesaro ai nn. 11910/8134

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ( fino al 18/09/2001)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione ( fino al 18/05/2004).

Successione in morte di Bargnesi Gianfranco nato a Cartoceto il 03/09/1932, deceduto 09/08/1992, registrata a U.R. di Fano il 02/06/1993 al num. di rep. 42/356 trascritta il 10/08/1993 nn. 6705/4355 ai NN. 13743/8410 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 16/09/2022 ai nn. 12788/8750 accettazione tacita dell'eredità nascente da atto Notaio Alessandro Cecchetelli del 12/05/2004, rep. 67732

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 18/09/2001 fino al 18/05/2004), registrato il 05/02/2002 a Pesaro Uff. del Registro ai nn. 10/441, trascritto il 27/09/2003 a Pesaro ai nn. 13743/8410.

Risulta trascritta in data 10/05/2002 ai nn.5155/3275 accettazione tacita dell'eredità in morte di Alberici Maria nata il 23/06/1936 a San Lorenzo in Campo(PU) da parte dell'erede Bargnesi Cristina nascente da atto Notaio De Martino Alberto di Fano del 06/05/2002

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 12/05/2004 fino al 04/01/2005), con atto stipulato il 12/05/2022 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 67732/11264 di repertorio, trascritto il 18/05/2004 a Pesaro ai nn. 8226/4427

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione di società per incorporazione (dal 02/12/2004 fino al 31/05/2006), con atto stipulato il 02/12/2004 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 68306 di repertorio, trascritto il 04/01/2005 a Pesaro ai nn. 96/75

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/2006 fino al 10/08/2022), con atto stipulato il 22/05/2006 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 70532/12828 di repertorio, trascritto il 31/05/2006 a Pesaro ai nn. 9151/4639

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.ro 30 del 03/06/2013, n.ro 4 del 25/02/2014, n.ro 60 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona G1 (Art.61) - Zona a verde pubblico urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici:  $U_f = 0.05$ ,  $I_c = 0.10$ ,  $H = 3.50$ ,  $D_c = 5.00$ ,  $D_f = 10.00$ ,  $D_s = (1)$ ,  $W_c = 0.50$ ,  $W_f = 1.00$ ,  $I_p = 50/ha$ . Il titolo è riferito solamente al Foglio 22 part 946, 902, 951, 948, 403. "I terreni sopraindicati sono inoltre sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche,

supplemento n.ro 3 del 09/02/1990"; "Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata, valgono le prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985".

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.ro 30 del 03/06/2013, n.ro 4 del 25/02/2014, n.ro 60 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona (Art.72) - Zona per viabilità e parcheggi. Norme tecniche di attuazione ed indici: In zona vige il vincolo di assoluta inedificabilità. Il titolo è riferito solamente al Foglio 22 part 946, 902, 951, 948, 403. "Le aree sopraccitate che ricadono all'interno delle zone C.3, G.5, G.4 e viabilità e parcheggi sono subordinate all'approvazione dei Piani di Attuazione definiti dalle Schede Progetto Comparto E, F e C." "I terreni sopraindicati sono inoltre sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, supplemento n.ro 3 del 09/02/1990"; "Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata, valgono le prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985".

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.ro 30 del 03/06/2013, n.ro 4 del 25/02/2014, n.ro 60 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona C3 (Art.23) - Zona residenziale di espansione mista con scheda di progetto - comparto F. Norme tecniche di attuazione ed indici: It = 1.00, H = sch., N = sch., Dc = 5.00, Df = 10.00, Ds = (1), Wc = 0.50, Wf = 1.00, P = 1/5. Il titolo è riferito solamente al Foglio 22 part 902, 403. "Le aree sopraccitate che ricadono all'interno delle zone C.3, G.5, G.4 e viabilità e parcheggi sono subordinate all'approvazione dei Piani di Attuazione definiti dalle Schede Progetto Comparto E, F e C." "I terreni sopraindicati sono inoltre sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, supplemento n.ro 3 del 09/02/1990"; "Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata, valgono le prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985".

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.ro 30 del 03/06/2013, n.ro 4 del 25/02/2014, n.ro 60 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona G5 (Art.66) - Zona destinata ad attrezzature collettive. Norme tecniche di attuazione ed indici: If = 2.50, Ic = 0.25, H = 12.50, Dc = 5.00, Df = 10.00, Ds = (1), Wc = 1.00, Wf = 1.00, Ip = 50/ha. Il titolo è riferito solamente al Foglio 22 part 902. "Le aree sopraccitate che ricadono all'interno delle zone C.3, G.5, G.4 e viabilità e parcheggi sono subordinate all'approvazione dei Piani di Attuazione definiti dalle Schede Progetto Comparto E, F e C." "I terreni sopraindicati sono inoltre sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, supplemento n.ro 3 del 09/02/1990"; "Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata, valgono le prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985".

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.ro 30 del 03/06/2013, n.ro 4 del 25/02/2014, n.ro 60 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona Vincolo - Fascia subappenninica

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CARTOCETO VIA SAN MARCO, FRAZIONE LUCREZIA

### ZONA DI ESPANSIONE - VERDE - VIABILITÀ E PARCHEGGI

DI CUI AL PUNTO A

**Zona di espansione - Verde - Viabilità e parcheggi** a CARTOCETO Via San Marco, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **14.373,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno in località Lucrezia di Cartoceto in area limitrofa all'uscita della superstrada SS37 bis che allo stato attuale si presenta come lavorato con coltivazione di girasole o mais con orografia pianeggiante .

Il terreno fa parte di un comparto edificatorio denominato Comparto F con area a tematica residenziale e di espansione mista, che per la sua natura definisce gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo.

L'estensione dell'area comprende anche le destinazioni d'uso a Verde pubblico e Viabilità e parcheggi, come individuate dal CDU in allegato.

I beni sopra indicati sono intestati ad una persona giuridica, in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 rientrano in regime di IVA

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 403 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 01, superficie 3500, reddito agrario 13,56 € reddito dominicale 21,69 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .  
Coerenze: foglio 22 particelle 199, 950, 951, 949  
Tabella di Variazione del 13/03/2007 pratica n. PS0095064 in atti dal 13/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 31226.1/2007). Annotazione: Variazione culturale ex D.L. N. 262/06 dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- foglio 22 particella 403 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo arboreo 02, superficie 420, reddito agrario 1,52 € reddito dominicale 2,06 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .  
Coerenze: foglio 22 particelle 199, 950, 951, 949, 948

Tabella di Variazione del 13/03/2007 pratica n. PS0095064 in atti dal 13/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 31226.1/2007). Annotazione: Variazione culturale ex D.L. N. 262/06 dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

- foglio 22 particella 902 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 01, superficie 7050, reddito agrario 27,31 € reddito dominicale 43,69 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .

Coerenze: Foglio 22 particelle 947, 948, 951, 2037, 946, Strada pubblica

Tabella di variazione del 31/01/1996 pratica n. PS0051103 in atti dal 18/03/2004 Variazione di coltura (n. 689.1/1996) Notifica in corso con protocollo n. PS 0134280 del 15/07/2004 variazione di qualità su dichiarazione di parte

- foglio 22 particella 946 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 01, superficie 140, reddito agrario 0,54 € reddito dominicale 0,87 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .

Coerenze: Strada pubblica, foglio 22 particelle 902, 2093, 147

Tabella di variazione del 31/01/1996 pratica n. PS0051103 in atti dal 18/03/2004 Variazione di coltura (n. 689.1/1996) Notifica in corso con protocollo n. PS 0134280 del 15/07/2004 variazione di qualità su dichiarazione di parte

- foglio 22 particella 948 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 18, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,11 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .

Coerenze: foglio 22 particelle 403, 951, 902, 454

Tabella di variazione del 31/01/1996 pratica n. PS0051103 in atti dal 18/03/2004 Variazione di coltura (n. 689.1/1996) Notifica in corso con protocollo n. PS 0134280 del 15/07/2004 variazione di qualità su dichiarazione di parte

- foglio 22 particella 951 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 01, superficie 3245, reddito agrario 12,57 € reddito dominicale 20,11 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .

Coerenze: foglio 22 particelle 403, 2290, 2291, 902, 948

Tabella di variazione del 31/01/1996 pratica n. PS0051103 in atti dal 18/03/2004 Variazione di coltura (n. 689.1/1996) Notifica in corso con protocollo n. PS 0134280 del 15/07/2004 variazione di qualità su dichiarazione di parte

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente terreno argillosoIl terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fano, Pesaro, Senigallia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 13 km

al di sopra della   
media

autostrada distante 10 km

al di sopra della 

media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno F 22 mappale 403	3.920,00	x	100 %	=	3.920,00
Terreno F 22 mappale 902	7.050,00	x	100 %	=	7.050,00
Terreno F 22 mappale 946	140,00	x	100 %	=	140,00
Terreno F 22 mappale 948	18,00	x	100 %	=	18,00
Terreno F 22 mappale 951	3.245,00	x	100 %	=	3.245,00
<b>Totale:</b>	<b>14.373,00</b>				<b>14.373,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Constatato l'Osservatorio delle valutazioni immobiliari, Agenzia dell'Entrate, sentite le Agenzie immobiliari e Tecnici locali, tenuto conto delle dimensioni dei beni, l'ubicazione, l'appetibilità e la commerciabilità, il giusto valore di mercato da attribuire è pari ad €40,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14.373,00 x 40,00 = **574.920,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 574.920,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 574.920,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, ufficio tecnico di Comune di Cartoceto

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 di espansione - Verde - Viabilità e parcheggi	14.373,00	0,00	574.920,00	574.920,00
				<b>574.920,00 €</b>	<b>574.920,00 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 57.492,00**

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: **€ 517.428,00**

#### **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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 517.428,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2022

## LOTTO 9

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Zona di espansione - Verde - Viabilità e parcheggi** a CARTOCETO Via San Marco, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **10.752,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno in località Lucrezia di Cartoceto in area limitrofa all'uscita della superstrada SS37 bis che allo stato attuale si presenta come lavorato con coltivazione di girasole o mais con orografia pianeggiante .

Il terreno fa parte di un comparto edificatorio denominato Comparto F con area a tematica residenziale e di espansione mista, che per la sua natura definisce gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo.

L'estensione dell'area comprende anche le destinazioni d'uso a Verde pubblico e Viabilità e parcheggi, come individuate dal CDU in allegato.

La quota di titolarità dell'esecutato (1/2) non risulta suscettibile di separazione in quanto le particelle (come riportato sul CDU) ricadono in tutto o in parte all'interno delle zone C3, G.5 e viabilità e parcheggi, che sono subordinate all'approvazione dei Piani di Attuazione definiti dalle Schede di Progetto Comparto E, F, e C. Pertanto la comoda suddivisione del lotto in porzioni di valori similari per ciascun proprietario non è percorribile.

I beni sopra indicati sono intestati ad una persona giuridica, in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 rientrano in regime di IVA

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 454 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo arboreo 02, superficie 102, reddito agrario 0,37 € reddito dominicale 0,50 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: foglio 22 particelle 2358,2355, 2330, 706, 494, 948, 947, strada pubblica  
Tabella di variazione del 08/03/2007 pratica n. PS0047749 in atti dal 08/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 4957.1/2007) Variazione colturale ex D.L. n. 262/06 Qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario.
- foglio 22 particella 706 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 01, superficie 2800, reddito agrario 10,85 € reddito dominicale 17,35 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: foglio 22 particelle 2086, 199, 949,545, 2330, 2329  
Tabella di variazione del 08/03/2007 pratica n. PS0047750 in atti dal 08/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 4958.1/2007) Variazione colturale ex D.L. n. 262/06 Qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario.
- foglio 22 particella 706 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo arboreo 02, superficie 190, reddito agrario 0,69 € reddito dominicale 0,93 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: foglio 22 particelle 2086, 199, 949,545, 2330, 2329



Tabella di variazione del 08/03/2007 pratica n. PS0047750 in atti dal 08/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 4958.1/2007) Variazione culturale ex D.L. n. 262/06 Qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario.

- foglio 22 particella 903 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 01, superficie 1000, reddito agrario 3,87 € reddito dominicale 6,20 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: foglio 22 particelle 946, 2093, 147, strada pubblica  
Tabella di variazione del 12/12/2007 pratica n. PS0329340 in atti dal 12/12/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 66215.1/2007) Variazione culturale ex D.L. n. 03/10/2006 n. 262/06 convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n. 286 (anno 2007) Qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune.
- foglio 22 particella 903 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto 01, superficie 115, reddito agrario 0,68 € reddito dominicale 1,10 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: foglio 22 particelle 946, 2093, 147, strada pubblica  
Tabella di variazione del 12/12/2007 pratica n. PS0329340 in atti dal 12/12/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 66215.1/2007) Variazione culturale ex D.L. n. 03/10/2006 n. 262/06 convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n. 286 (anno 2007) Qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune.
- foglio 22 particella 947 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo, superficie 4833, reddito agrario 18,72 € reddito dominicale 29,95 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .  
Coerenze: foglio 22 particelle 454, 902, strada pubblica  
Tabella di variazione del 09/07/2020 pratica n. PS0054501 in atti dal 19/11/2020 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 1257.1/2020) Variazione culturale ex D.L. n. 262/06 convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 09/07/2020 all'Organismo pagatore AGEA. Con la domanda AGEA.ADU.2020.1063047 ( scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA631.2020.0001856
- foglio 22 particella 947 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto, superficie 362, reddito agrario 2,15 € reddito dominicale 3,46 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: foglio 22 particelle 454, 902, strada pubblica  
Tabella di variazione del 09/07/2020 pratica n. PS0054501 in atti dal 19/11/2020 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 1257.1/2020) Variazione culturale ex D.L. n. 262/06 convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 09/07/2020 all'Organismo pagatore AGEA. Con la domanda AGEA.ADU.2020.1063047 ( scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA631.2020.0001856
- foglio 22 particella 949 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo, superficie 800, reddito agrario 3,10 € reddito dominicale 4,96 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .  
Coerenze: foglio 22 particelle 199, 403, 454, 706  
Tabella di variazione del 08/03/2007 pratica n. PS0047753 in atti dal 08/03/2007 Trasmissione

dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 4961.1/2007) Variazione culturale ex D.L. n. 262/06 - Qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario.

- foglio 22 particella 949 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo Arboreo 02, superficie 50, reddito agrario 0,18 € reddito dominicale 0,25 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .

Coerenze: foglio 22 particelle 199, 403, 454, 706

Tabella di variazione del 08/03/2007 pratica n. PS0047753 in atti dal 08/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 4961.1/2007) Variazione culturale ex D.L. n. 262/06 - Qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario.

- foglio 22 particella 454 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 01, superficie 500, reddito agrario 1,94 € reddito dominicale 3,10 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022

Coerenze: foglio 22 particelle 2358,2355, 2330, 706, 494, 948, 947, strada pubblica

Tabella di variazione del 08/03/2007 pratica n. PS0047749 in atti dal 08/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 4957.1/2007) Variazione culturale ex D.L. n. 262/06 Qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario.

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente terreno argillosoIl terreno

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>10.752,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 193.536,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 193.536,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/02/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo Contratto di affitto di fondo rustico per 5 anni, stipulato il 11/11/2020, con scadenza il 10/11/2025 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 50 €/anno.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pesaro e Urbino, Ufficio territoriale di Fano risulta che il contratto di affitto di fondo rustico è stato trasmesso con procedura telematica: atto n. 2438 serie 3T del 2020 e conservato in originale dal soggetto che ha effettuato la registrazione telematica.

Si evidenzia che il conduttore del fondo rustico indicato nel contratto è anche comproprietario al 50% dei terreni che compongono il lotto. Il canone annuo è di 50,00 €che rispetto alla destinazione agraria, alle caratteristiche del terreno, all'estensione e allo stato di possesso, risulta inferiore ai valori di mercato al momento della conclusione del contratto.

Si stima come congruo valore annuo 190 €per i terreni oggetto di esecuzione immobiliare.

## **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 **volontaria** attiva, stipulata il 27/02/2009 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 74411/15646 di repertorio, iscritta il 03/03/2009 a Pesaro ai nn. 2783/622, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 3.400.000,00.

Importo capitale: 1.700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/05/2022 a firma di Ufficio Giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. 865 di repertorio, trascritta il 16/06/2022 a Pesaro ai nn. 8477/5723, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili

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 1/1, in forza di Fusione di società per incorporazione (dal 05/08/2022), con atto stipulato il 05/08/2022 a firma di Dott.ssa Cantelmo Chiara ai nn. rep. n. 2.752/racc. n. 2.210 di repertorio, trascritto il 10/08/2022 a Pesaro ai nn. 11910/8134

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( fino al 19/04/2002), trascritto il 06/10/2003 a Pesaro ai nn. 14228/8693.

Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 19/04/2002 fino al 18/05/2004), trascritto il 06/09/2003 a Pesaro ai nn. 12669/7883.

In data 06/09/2022 ai nn. 12787/8749 risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Alessandro Cecchetelli del 12/05/2004 rep. 67732

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/05/2004 fino al 04/01/2005), con atto stipulato il 12/05/2004 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 67732/11264 di repertorio, trascritto il 18/05/2004 a Pesaro ai nn. 8226/4427

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di fusione di società per incorporazione (dal 02/12/2004 fino al 31/05/2006), con atto stipulato il 02/12/2004 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 68306 di repertorio, trascritto il 04/01/2005 a Pesaro ai nn. 96/75

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/2006 fino al 10/08/2022), con atto stipulato il 22/05/2022 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro di Fano ai nn. 70532/12828 di repertorio, trascritto il 31/05/2006 a Pesaro ai nn. 9151/4639

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.ro 30 del 03/06/2013, n.ro 4 del 25/02/2014, n.ro 60 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona G1 (Art.61) - Zona a verde pubblico urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici:  $U_f = 0.05$ ,  $I_c = 0.10$ ,  $H = 3.50$ ,  $D_c = 5.00$ ,  $D_f = 10.00$ ,  $D_s = (1)$ ,  $W_c = 0.50$ ,  $W_f = 1.00$ ,  $I_p = 50/ha$ . Il titolo è riferito solamente al Foglio 22 part 903, 947, 454, 706, 949. "I terreni sopraindicati sono inoltre sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, supplemento n.ro 3 del 09/02/1990"; "Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata, valgono le prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985".

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.ro 30 del 03/06/2013, n.ro 4 del 25/02/2014, n.ro 60 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona (Art.72) - Zona per viabilità e parcheggi. Norme tecniche di attuazione ed indici: In zona vige il vincolo di assoluta inedificabilità. Il titolo è riferito solamente al Foglio 22 part 903, 947, 454, 706, 949. "Le aree sopraccitate che ricadono all'interno delle zone C.3, G.5, G.4 e viabilità e parcheggi sono subordinate all'approvazione dei Piani di Attuazione definiti dalle Schede Progetto Comparto E, F e C." "I terreni sopraindicati sono inoltre sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, supplemento n.ro 3 del 09/02/1990"; "Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata, valgono le prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985".

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.ro 30 del 03/06/2013, n.ro 4 del 25/02/2014, n.ro 60 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona C3 (Art.23) - Zona residenziale di espansione mista con scheda di progetto - comparto F. Norme tecniche di attuazione ed indici:  $I_t = 1.00$ ,  $H = sch.$ ,  $N = sch.$ ,  $D_c = 5.00$ ,  $D_f = 10.00$ ,  $D_s = (1)$ ,  $W_c = 0.50$ ,  $W_f = 1.00$ ,  $P = 1/5$ . Il titolo è riferito

solamente al Foglio 22 part 947, 454, 706, 949. "Le aree sopracitate che ricadono all'interno delle zone C.3, G.5, G.4 e viabilità e parcheggi sono subordinate all'approvazione dei Piani di Attuazione definiti dalle Schede Progetto Comparto E, F e C." "I terreni sopraindicati sono inoltre sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, supplemento n.ro 3 del 09/02/1990"; "Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata, valgono le prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985".

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.ro 30 del 03/06/2013, n.ro 4 del 25/02/2014, n.ro 60 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona G5 (Art.66) - Zona destinata ad attrezzature collettive. Norme tecniche di attuazione ed indici: If = 2.50, Ic = 0.25, H = 12.50, Dc = 5.00, Df = 10.00, Ds = (1), Wc = 1.00, Wf = 1.00, Ip = 50/ha. Il titolo è riferito solamente al Foglio 22 part 947, 454, 706. "Le aree sopracitate che ricadono all'interno delle zone C.3, G.5, G.4 e viabilità e parcheggi sono subordinate all'approvazione dei Piani di Attuazione definiti dalle Schede Progetto Comparto E, F e C." "I terreni sopraindicati sono inoltre sottoposti alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato dal Consiglio Regionale delle Marche con delibera n. 197 del 03/11/1989 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, supplemento n.ro 3 del 09/02/1990"; "Si prende atto del punto 9 della Relazione Area Tematica: "Paesaggio Urbano" allegata al P.R.G. per effetto della quale, in caso di errori grafici e/o incongruenze di simbologia o retinatura non motivati nella Variante approvata, valgono le prescrizioni del precedente Piano approvato dalla Regione Marche con delibera n. 2739 del 16/10/1985".

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.ro 30 del 03/06/2013, n.ro 4 del 25/02/2014, n.ro 60 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona Vincolo - Fascia subappenninica

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CARTOCETO VIA SAN MARCO, FRAZIONE LUCREZIA

**ZONA DI ESPANSIONE - VERDE - VIABILITÀ E  
PARCHEGGI**

## DI CUI AL PUNTO A

**Zona di espansione - Verde - Viabilità e parcheggi** a CARTOCETO Via San Marco, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **10.752,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno in località Lucrezia di Cartoceto in area limitrofa all'uscita della superstrada SS37 bis che allo stato attuale si presenta come lavorato con coltivazione di girasole o mais con orografia pianeggiante .

Il terreno fa parte di un comparto edificatorio denominato Comparto F con area a tematica residenziale e di espansione mista, che per la sua natura definisce gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo.

L'estensione dell'area comprende anche le destinazioni d'uso a Verde pubblico e Viabilità e parcheggi, come individuate dal CDU in allegato.

La quota di titolarità dell'esecutato (1/2) non risulta suscettibile di separazione in quanto le particelle (come riportato sul CDU) ricadono in tutto o in parte all'interno delle zone C3, G.5 e viabilità e parcheggi, che sono subordinate all'approvazione dei Piani di Attuazione definiti dalle Schede di Progetto Comparto E, F, e C. Pertanto la comoda suddivisione del lotto in porzioni di valori similari per ciascun proprietario non è percorribile.

I beni sopra indicati sono intestati ad una persona giuridica, in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 rientrano in regime di IVA

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 454 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo arboreo 02, superficie 102, reddito agrario 0,37 € reddito dominicale 0,50 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: foglio 22 particelle 2358,2355, 2330, 706, 494, 948, 947, strada pubblica  
Tabella di variazione del 08/03/2007 pratica n. PS0047749 in atti dal 08/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 4957.1/2007) Variazione colturale ex D.L. n. 262/06 Qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario.
- foglio 22 particella 706 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 01, superficie 2800, reddito agrario 10,85 € reddito dominicale 17,35 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: foglio 22 particelle 2086, 199, 949,545, 2330, 2329  
Tabella di variazione del 08/03/2007 pratica n. PS0047750 in atti dal 08/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 4958.1/2007) Variazione colturale ex D.L. n. 262/06 Qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario.
- foglio 22 particella 706 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo arboreo 02, superficie 190, reddito agrario 0,69 € reddito dominicale 0,93 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: foglio 22 particelle 2086, 199, 949,545, 2330, 2329  
Tabella di variazione del 08/03/2007 pratica n. PS0047750 in atti dal 08/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 4958.1/2007) Variazione colturale ex D.L. n. 262/06 Qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario.
- foglio 22 particella 903 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 01, superficie 1000, reddito agrario 3,87 € reddito dominicale 6,20 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n.

- 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: foglio 22 particelle 946, 2093, 147, strada pubblica  
Tabella di variazione del 12/12/2007 pratica n. PS0329340 in atti dal 12/12/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 66215.1/2007) Variazione colturale ex D.L. n. 03/10/2006 n. 262/06 convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n. 286 (anno 2007) Qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune.
- foglio 22 particella 903 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto 01, superficie 115, reddito agrario 0,68 € reddito dominicale 1,10 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: foglio 22 particelle 946, 2093, 147, strada pubblica  
Tabella di variazione del 12/12/2007 pratica n. PS0329340 in atti dal 12/12/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 66215.1/2007) Variazione colturale ex D.L. n. 03/10/2006 n. 262/06 convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n. 286 (anno 2007) Qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune.
  - foglio 22 particella 947 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo, superficie 4833, reddito agrario 18,72 € reddito dominicale 29,95 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .  
Coerenze: foglio 22 particelle 454, 902, strada pubblica  
Tabella di variazione del 09/07/2020 pratica n. PS0054501 in atti dal 19/11/2020 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 1257.1/2020) Variazione colturale ex D.L. n. 262/06 convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 09/07/2020 all'Organismo pagatore AGEA. Con la domanda AGEA.ADU.2020.1063047 ( scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA631.2020.0001856
  - foglio 22 particella 947 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto, superficie 362, reddito agrario 2,15 € reddito dominicale 3,46 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022  
Coerenze: foglio 22 particelle 454, 902, strada pubblica  
Tabella di variazione del 09/07/2020 pratica n. PS0054501 in atti dal 19/11/2020 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 1257.1/2020) Variazione colturale ex D.L. n. 262/06 convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 09/07/2020 all'Organismo pagatore AGEA. Con la domanda AGEA.ADU.2020.1063047 ( scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA631.2020.0001856
  - foglio 22 particella 949 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo, superficie 800, reddito agrario 3,10 € reddito dominicale 4,96 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .  
Coerenze: foglio 22 particelle 199, 403, 454, 706  
Tabella di variazione del 08/03/2007 pratica n. PS0047753 in atti dal 08/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 4961.1/2007) Variazione colturale ex D.L. n. 262/06 - Qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario.
  - foglio 22 particella 949 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo Arboreo 02, superficie 50, reddito agrario 0,18 € reddito dominicale 0,25 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022 .

Coerenze: foglio 22 particelle 199, 403, 454, 706

Tabella di variazione del 08/03/2007 pratica n. PS0047753 in atti dal 08/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 4961.1/2007) Variazione colturale ex D.L. n. 262/06 - Qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario.

- foglio 22 particella 454 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 01, superficie 500, reddito agrario 1,94 € reddito dominicale 3,10 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/08/2022 - Pubblico ufficiale Cantelmo Chiara sede Fano Rep. 2752 Fusione di società per incorporazione nota presentata con modello unico n. 8134.1/20200 Reparto PI di Pesaro in atti dal 11/08/2022

Coerenze: foglio 22 particelle 2358,2355, 2330, 706, 494, 948, 947, strada pubblica

Tabella di variazione del 08/03/2007 pratica n. PS0047749 in atti dal 08/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 4957.1/2007) Variazione colturale ex D.L. n. 262/06 Qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario.

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente terreno argillosoIl terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fano, Pesaro, Senigallia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 km

al di sopra della  media

ferrovia distante 13 km

al di sopra della  media

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno F22 mappale 454	602,00	x	100 %	=	602,00
Terreno F22 mappale 706	2.990,00	x	100 %	=	2.990,00
Terreno F22 mappale 903	1.115,00	x	100 %	=	1.115,00
Terreno F22 mappale 947	5.195,00	x	100 %	=	5.195,00
Terreno F22 mappale 949	850,00	x	100 %	=	850,00
<b>Totale:</b>	<b>10.752,00</b>				<b>10.752,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Constatato l'Osservatorio delle valutazioni immobiliari, Agenzia dell'Entrate, sentite le Agenzie immobiliari e Tecnici locali, tenuto conto delle dimensioni dei beni, l'ubicazione, l'appetibilità e la commerciabilità, il giusto valore di mercato da attribuire è pari ad €40,00/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10.752,00 x 40,00 = **430.080,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 430.080,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 215.040,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, ufficio tecnico di Comune di Cartoceto

### 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 di espansione - Verde - Viabilità e parcheggi	10.752,00	0,00	430.080,00	215.040,00
				<b>430.080,00 €</b>	<b>215.040,00 €</b>

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 21.504,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 193.536,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 193.536,00</b>

data 25/02/2023

il tecnico incaricato  
Matteo Oliva