

## TRIBUNALE DI PESARO

### REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

**UNICREDIT S.P.A.**

contro:

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

**R.G.E. 3138/2012**

**Giudice: Davide Storti**

### ELABORATO PERITALE PRIVACY

del 30/07/2014

*Tecnico incaricato: Geometra Michele Pezzolesi*

*iscritto all'Albo Geometri della provincia di Pesaro e Urbino al N. 1192*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Pesaro*

*CF: PZZMHL64C30D488C*

*con studio in Fano (PU) Via Vecchia, 4*

*telefono: 0721.824579*

*fax: 0721.824579*

*email: [geo4geometriassociati@virgilio.it](mailto:geo4geometriassociati@virgilio.it)*

*email (pec): \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\**

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

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

PROCEDURA N. R.G.E. 3138/2012 Pesaro

**LOTTO 1**

BENI IN PERGOLA

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Pergola Frazione Fenigli 107/A:

**A.** Piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) di **villetta** della superficie commerciale di **252,93** Mq. L'immobile, completamente circoscritto da un ampio giardino alberato e recintato, si sviluppa su due piani fuori terra oltre a interrato.

Edificato tra il 1983 ed il 1985 (anno di rilascio dell'abitabilità) è ubicato in località Fenigli, alla periferia del Comune di Pergola, in una zona tipicamente rurale raggiungibile dalla Strada Provinciale Val Cesano, con bivio all'altezza di Osteria Del Piano, percorrendo una strada Comunale in breccie di modesta larghezza ma discretamente agibile. Tale collocazione, se da un lato è garanzia di tranquillità e di abbondanza di verde, d'altro canto penalizza il valore commerciale dell'immobile per la mancanza dei principali "servizi" quali gas di città, farmacie, negozi al dettaglio, supermercati, scuole, ecc. e per la lontananza dal centro cittadino che dista 3,5 km.

La parte residenziale si sviluppa interamente al piano terra composto da: **ingresso** con w.c., **zona giorno**, spazio aperto e luminoso in cui trovano collocazione il soggiorno, il cucinotto ed il pranzo e **zona notte**, disimpegnata, con tre camere ed un bagno, il tutto per una superficie netta complessiva di 105,50 mq ed altezze interne comprese tra 2,70 ml e 2,90 ml.

Al piano primo (non abitabile) è collocata la **soffitta**, comodamente raggiungibile dal soggiorno per mezzo di una scala a vista, composta da un unico vano con ampie finestrate, per una superficie netta di 30.60 mq ed altezze interne che variano da un min. di 2,05 ml (imposta) ad un max. di 2,90 ml (colmo).

Il piano primo sottostrada (non abitabile) è invece destinato ai **locali di servizio**, autorimessa/cantina e centrale termica, raggiungibili solo dall'esterno del fabbricato attraverso l'unico accesso carrabile fornito di porta basculante, per una superficie netta complessiva di 107,30 mq ed altezze interne comprese tra 2,30 ml e 2,55 ml.

Nel complesso il tutto appare ben distribuito, ricco di scelte architettoniche originali e dotato di rifiniture di livello medio/alto in buono stato.

**N.B.:** Attualmente l'accesso allo scoperto ed all'immobile, dalla strada comunale, avviene attraverso la particella catastale 219 del foglio 58 appartenente alla medesima ditta ma non rientrante nel presente "lotto" a favore del quale dovrà essere pertanto costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 222 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: VIA OSTERIA DEL PIANO, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da COSTITUZIONE del 04/08/1994 n. 8934 .1/1984 in atti dal 04/09/1999 (CLASSAMENTO del 04/08/1994 n. 8934.1/1994 in atti dal 04/09/1999).  
Coerenze: a nord: particella 218; ad est: particella 218; a sud: particella 219 e strada comunale; ad ovest: particelle 284 e 218.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 252,93</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 371.799,75</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 316.029,79</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€ 316.029,79</b>
- Data della valutazione:	<b>30/07/2014</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

, ivi residenti, 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 e spese della procedura:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca volontaria attiva, iscritta il 13/12/2010 a Pesaro al n. 3957 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO , derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 90.000,00

Importo capitale: € 45.000,00

Durata ipoteca: anni 20

- ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 14/12/2011 a Pesaro ai nn. 3229 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO , derivante da:

Ipoteca giudiziale a garanzia di debito (decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Urbino in data 01/12/2011 n. rep. 543/2011).

Importo ipoteca: € 49.000,00

Importo capitale: € 32.595,81

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

- pignoramento, trascritto il 19/10/2012 a Pesaro al n. 6993 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO , derivante da: Atto esecutivo o cautelare emesso da pubblico ufficiale UNEP c/o Tribunale di Fano in data 09/10/2012 n. rep. 1757/2012.

##### 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 \*\*\* piena proprietà

## 6.2. Precedenti proprietari nel ventennio: *Nessuno*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia Prot. N. 4919 intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di “costruzione di un nuovo fabbricato rurale da realizzare in Pergola loc. Osteria del Piano”, rilasciata il 18/07/1983.
- Concessione Edilizia Prot N. 5279, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di “asportazione del terreno per ampliamento della cantina nel fabbricato rurale di cui alla concessione edilizia prot. 4919 del 18/07/193”, rilasciata il 24/06/1985.
- Permesso di abitabilità, rilasciato in data 26/06/1985.
- Autorizzazione Edilizia Prot N. 3461, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di “costruzione della recinzione circostante il fabbricato rurale”, rilasciata il 07/05/1987.

### 7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 130 del 10/10/2003, l'immobile ricade in zona agricola (Zona E).
- Norme tecniche di attuazione ed indici: in tutte le zone agricole il PRG opera nel rispetto della L.R. 13/90 e delle leggi vigenti in materia.
- Ambiti di tutela:
  - Aree panoramiche.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

### 8.1. Conformità edilizia:

- La verifica della conformità urbanistica è stata effettuata a "vista", sulla scorta della planimetria catastale e della documentazione tecnica (tavola di progetto) reperita presso il Comune di Pergola, in quanto all'atto del sopralluogo non è stato possibile effettuare misurazioni di raffronto.

Criticità: **media**.

### 8.2. Conformità catastale:

- La verifica della conformità catastale è stata effettuata a "vista", sulla scorta della planimetria catastale, in quanto all'atto del sopralluogo non è stato possibile effettuare misurazioni di raffronto.

Criticità: **bassa**.

### 8.3. Conformità urbanistica:

- L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**.

### 8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: *Nessuna difformità*

### 8.5. Altre conformità:

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**.

- Conformità tecnica impiantistica:

Non è stato possibile accertare lo stato degli impianti posti a servizio dell'edificio e la loro conformità alla esatta osservanza delle disposizioni contenute nel D.M. 22/01/2008 n. 37.

All'uopo si precisa che l'immobile è stato edificato nel 1983 prima dell'entrata in vigore della legge 05/03/1990 n. 46 "Norme per la sicurezza degli impianti". Si segnala altresì che la zona non è raggiunta dalla pubblica fognatura e dal gas di città (metano). Allo stato le acque reflue vengono smaltite per sub-irrigazione mentre per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria viene utilizzata una caldaia alimentata a gasolio; i fuochi della cucina vengono invece alimentati con bombole di "gpl".

Criticità: **bassa**.

BENI IN PERGOLA FRAZIONE FENIGLI 107/A

**VILLETTA**

di cui al punto A

Piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) di **villetta** della superficie commerciale di **252,93** Mq.

L'immobile, completamente circoscritto da un ampio giardino alberato e recintato, si sviluppa su due piani fuori terra oltre a interrato.

Edificato tra il 1983 ed il 1985 (anno di rilascio dell'abitabilità) è ubicato in località Fenigli, alla periferia del Comune di Pergola, in una zona tipicamente rurale raggiungibile dalla Strada Provinciale Val Cesano, con bivio all'altezza di Osteria Del Piano, percorrendo una strada Comunale in brecciate di modesta larghezza ma discretamente agibile. Tale collocazione, se da un lato è garanzia di tranquillità e di abbondanza di verde, d'altro canto penalizza il valore commerciale dell'immobile per la mancanza dei principali "servizi" quali gas di città, farmacie, negozi al dettaglio, supermercati, scuole, ecc. e per la lontananza dal centro cittadino che dista 3,5 km.

La parte residenziale si sviluppa interamente al piano terra composto da: **ingresso** con w.c., **zona giorno**, spazio aperto e luminoso in cui trovano collocazione il soggiorno, il cucinotto ed il pranzo e **zona notte**, disimpegnata, con tre camere ed un bagno, il tutto per una superficie netta complessiva di 105,50 mq ed altezze interne comprese tra 2,70 ml e 2,90 ml.

Al piano primo (non abitabile) è collocata la **soffitta**, comodamente raggiungibile dal soggiorno per mezzo di una scala a vista, composta da un unico vano con ampie finestrate, per una superficie netta di 30.60 mq ed altezze interne che variano da un min. di 2,05 ml (imposta) ad un max. di 2,90 ml (colmo).

Il piano primo sottostrada (non abitabile) è invece destinato ai **locali di servizio**, autorimessa/cantina e centrale termica, raggiungibili solo dall'esterno del fabbricato attraverso l'unico accesso carrabile fornito di porta basculante, per una superficie netta complessiva di 107,30 mq ed altezze interne comprese tra 2,30 ml e 2,55 ml.

Nel complesso il tutto appare ben distribuito, ricco di scelte architettoniche originali e dotato di rifiniture di livello medio/alto in buono stato.

**N.B.: Attualmente l'accesso allo scoperto ed all'immobile, dalla strada comunale, avviene attraverso la particella catastale 219 del foglio 58 appartenente alla medesima ditta ma non rientrante nel presente "lotto" a favore del quale dovrà essere pertanto costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile.**

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 222 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: VIA OSTERIA DEL PIANO, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da COSTITUZIONE del 04/08/1994 n. 8934 .1/1984 in atti dal 04/09/1999 (CLASSAMENTO del 04/08/1994 n. 8934.1/1994 in atti dal 04/09/1999).  
Coerenze: a nord: particella 218; ad est: particella 218; a sud: particella 219 e strada comunale; ad ovest: particelle 284 e 218.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica agricola del Comune di Pergola, così come le zone limitrofe; i principali centri abitati della Provincia distano rispettivamente km 60 -Pesaro, Km 50 -Fano e km 45 -Urbino.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti solo alcuni servizi di urbanizzazione primaria.

Collegamenti pubblici: Autobus distante 250 m      nella media      ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	ottimo	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
- esposizione:	ottimo	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
- luminosità:	ottimo	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
- panoramicità:	buono	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
- impianti tecnici:	nella media	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
- stato di manutenzione generale:	nella media	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
- servizi:	nella media	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹

Descrizione dettagliata:

- delle strutture:		
<i>solai</i> : costruiti in latero-cemento	buono	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	buono	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	buono	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
<i>copertura</i> : a falde costruita in latero-cemento	buono	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
- delle componenti edilizie:		
<i>manto di copertura</i> :	buono	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
realizzato in tegole di cemento		
<i>infissi esterni</i> :	nella media	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
doppia o singola anta a battente realizzati in legno con vetrocamera; protezione: scuroni in legno		
<i>infissi interni</i> :	nella media	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
doppia o singola anta a battente realizzati in legno, legno/vetro, laccati		
<i>portone di ingresso</i> :	nella media	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
stessa tipologia degli infissi esterni		
<i>cancello</i> :	nella media	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
doppia anta a battente realizzato in metallo-legno con apertura motorizzata con comando a distanza. E' presente anche un cancelletto pedonale		



<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura in laterizio con coibentazione non verificabile, il rivestimento protettivo è realizzato con pittura al plastico	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> al piano terra: in cotto nella zona giorno, in parquet nella zona notte, in ceramica nel bagno e w.c.; al piano primo: in cotto; al piano primo sottostrada in battuto di cemento	nella media	
<i>scale:</i> interna, a vista, con rivestimento in cotto	nella media	
- degli impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia; conformità: non verificata	nella media	
<i>fognatura:</i> sub-irrigazione con recapito in sottosuolo; conformità: non verificata	nella media	
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a gpl (bombola) conformità: non verificata; apparecchi alimentati: fuochi cucina	nella media	
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in (non verificata); conformità: non verificata	nella media	
<i>termico:</i> sottotraccia con alimentazione in gasolio i diffusori sono in alluminio; conformità: non verificata	nella media	

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Superficie Residenziale al Piano Terra	125,50	x	100 %	=	125,50
Locali accessori al Piano Primo	37,50	x	65 %	=	24,38
Locali accessori al Piano Primo Sottostrada	126,00	x	50 %	=	63,00
Scoperto	2.670,00	x	1,5 %	=	40,05
<b>Totale:</b>	<b>2.959,00</b>				<b>252,93</b>

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 252,93 x 1.500,00 = 379.387,50

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € 379.387,50

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 379.387,50

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è basata sulla ricerca del valore unitario per metro quadro di superficie commerciale lorda, allo scopo di determinare tale valore il sottoscritto ha svolto una accurata indagine conoscitiva dei valori di compravendita praticati nel Comune di Pergola per immobili analoghi, ossia aventi caratteristiche simili in ordine alla posizione, tipologia e stato, a quello da stimare.

Per superficie commerciale si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali).

Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- locali accessori (comunicanti) al piano primo (soffitta) = 0,65;
- locali accessori (non comunicanti) al piano primo sottostrada (autorimessa, cantina e centrale termica) = 0,50;
- scoperto (giardini e camminamenti) = 0,015.

**N.B.: In quanto non è stato possibile eseguire alcun rilievo in loco le superfici riportate in perizia sono state estrapolate dalla documentazione tecnica reperita presso il Comune di Pergola ed in difetto da quella catastale.**

Le fonti di informazione consultate sono:

Catasto di Pesaro, Ufficio Tecnico di Pergola, Osservatori del mercato immobiliare "O.M.I. - Agenzia delle Entrate" ed inoltre: Agenzie immobiliari sul Web.

**Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A villa singola	252,93	0,00	379.387,50	379.387,50

-Riduzione del 2% per lo stato di occupazione: € 7.587,75

-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: € 371.799,75

**Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):**

- Riduzione del valore del 15% 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:	€ 55.796,96
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
- <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 316.029,79

PROCEDURA N. R.G.E. 3138/2012 Pesaro

**LOTTO 2**

BENI IN PERGOLA

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Pergola Frazione Fenigli 107:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) di **cascina**, della superficie commerciale di **302,65** Mq.

L'immobile in oggetto è un fabbricato ex. rurale composto da tre corpi di fabbrica (A/1 – A/2 – A/3) edificati su un ampio scoperto esclusivo.

Il corpo principale (A/1) si eleva per tre piani fuori terra ed è contiguo ad altro immobile delle medesime caratteristiche col quale condivide la scala interna (b.c.n.c. ai sub. 1 e 2 - foglio 58 particella 148 sub. 3 - piani 1 e 2) di accesso ai rispettivi sottotetti; i restanti corpi di fabbrica, disgiunti dal fabbricato principale, si elevano invece per due piani fuori terra (A/2) e per un piano fuori terra (A/3).

La parte abitativa del fabbricato, nel corpo principale (A/1), si sviluppa su porzione del piano terra e sull'intero piano primo per una superficie netta di 102,60 mq. oltre a balcone di 2,70 mq. mentre la rimanente porzione di fabbricato ed i corpi di fabbrica A/2 e A/3 sono destinati ai locali accessori (dispensa, sgombero, cantina, soffitta ecc.); il tutto come meglio rappresentato nella planimetria catastale Protocollo PS0176080 del 23/09/2011.

Per quanto riguarda invece gli ulteriori manufatti edilizi in muratura/eternit (pollai/porcilaie) presenti in loco ma non rappresentati nel recente accatastamento del 2011 gli stessi non saranno oggetto di valutazione in quanto da ritenersi "abusivi"; per il resto si può invece presupporre che il tutto sia stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 anche se non è stato possibile reperire migliori informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pergola.

Il bene è ubicato in località Fenigli, alla periferia del Comune di Pergola, in una zona tipicamente rurale raggiungibile dalla Strada Provinciale Val Cesano, con bivio all'altezza di Osteria Del Piano, percorrendo una strada Comunale in brecciate di modesta larghezza ma discretamente agibile, tale collocazione, se da un lato è garanzia di tranquillità e di abbondanza di verde, d'altro canto penalizza il valore commerciale dell'immobile per la mancanza dei principali "servizi" quali gas di città, farmacie, negozi al dettaglio, supermercati, scuole, ecc. e per la lontananza dal centro cittadino che dista 3,5 km.

**N.B.:** L'accesso alla pubblica via avviene attraverso la particella catastale 219 del foglio 58, di cui al Punto B. Come riportato anche nello specifico campo detto bene, prima di un'eventuale assegnazione, dovrà essere gravato di servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore della contigua particella 222 del foglio 58, appartenente alla medesima ditta.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 148 sub. 2 e 284 "graffate" (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA OSTERIA DEL PIANO n. 107, piano: T-1-2, intestato a (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) , derivante da COSTITUZIONE del 23/09/2011 n. 2342 .1/2011 in atti dal 23/09/2011 Protocollo PS0176080 (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/09/2012 n. 14796 .1/2012 in atti dal 24/09/2012 Protocollo n. PS0131688).

Coerenze: a nord: particella 218; ad est: particelle 222 e 219; a sud: strada comunale; ad ovest: particella 251.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **105,00** Mq.

L'immobile in oggetto è un frustolo di terreno agricolo di forma triangolare, con orografia in leggero declivio, che collega lo scoperto di proprietà esclusiva di cui al Punto A alla pubblica via.

Su detto frustolo si realizza anche l'accesso ad altra proprietà esclusiva della medesima ditta non rientrante nel presente "lotto".

**N.B.:** Si segnala pertanto che detto bene, prima di un'eventuale assegnazione, dovrà essere gravato di servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore della contigua particella 222 del foglio 58.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 219 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 105 mq reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da FRAZIONAMENTO del 10/08/1994 n. 1374 .1/1994 in atti dal 17/11/2001 (protocollo n. 163047)  
Coerenze: a nord: particella 222; ad est: strada comunale; a sud: strada comunale; ad ovest: particella 284

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali (A):	Mq 302,65
- Consistenza commerciale complessiva unità principali (B):	Mq 105,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 242.645,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 206.248,25
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 206.248,25
- Data della valutazione:	30/07/2014

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

Alla data del sopralluogo i fabbricati risultano utilizzati da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, ivi residente, proprietaria.

## 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 e spese della procedura:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca volontaria attiva, iscritta il 13/12/2010 a Pesaro al n. 3957 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da:  
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: € 90.000,00  
Importo capitale: € 45.000,00  
Durata ipoteca: anni 20
- ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 14/12/2011 a Pesaro ai nn. 3229 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da;

Ipoteca giudiziale a garanzia di debito (decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Urbino in data 01/12/2011 n. rep. 543/2011).

Importo ipoteca: € 49.000,00

Importo capitale: € 32.595,81

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- pignoramento, trascritto il 19/10/2012 a Pesaro al n. 6993 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da: Atto esecutivo o cautelare emesso da pubblico ufficiale UNEP c/o Tribunale di Fano in data 09/10/2012 n. rep.1757/2012.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

- |   |        |
|---|--------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | € 0,00 |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | € 0,00 |

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. Attuale proprietario:**

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000

**6.2. Precedenti proprietari nel ventennio: Nessuno**

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

**7.1. Pratiche edilizie: Nessuna**

**7.2. Situazione urbanistica:**

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 130 del 10/10/2003, l'immobile ricade in zona agricola (Zona E).
- Norme tecniche di attuazione ed indici: in tutte le zone agricole il PRG opera nel rispetto della L.R. 13/90 e delle leggi vigenti in materia.
- Ambiti di tutela: Zone di tutela dei punti panoramici e strade panoramiche; all'interno degli ambiti di tutela dei punti panoramici e delle strade panoramiche così come riportate negli elaborati grafici, si applicano le norme di tutela previste dall'art.43 del PPAR.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITA':**

8.1. *Conformità edilizia: Non appurabile.*

8.2. *Conformità catastale:*

- La verifica della conformità catastale è stata effettuata a "vista", sulla scorta della planimetria catastale, in quanto all'atto del sopralluogo non è stato possibile effettuare misurazioni di raffronto.

Criticità: **bassa.**

8.3. *Conformità urbanistica:*

- L'immobile risulta **conforme.**

Criticità: **nessuna.**

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

8.5. *Altre conformità:*

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**.

- Conformità tecnica impiantistica:

Non è stato possibile accertare lo stato degli impianti posti a servizio dell'edificio e la loro conformità alla esatta osservanza delle disposizioni contenute nel D.M. 22/01/2008 n. 37.

All'uopo si precisa che l'immobile è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 prima dell'entrata in vigore della legge 05/03/1990 n. 46 "Norme per la sicurezza degli impianti". Si segnala altresì che la zona non è raggiunta dalla fognatura pubblica e dal gas di città (metano). Allo stato le acque reflue vengono smaltite per sub-irrigazione mentre per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria viene utilizzata una caldaia alimentata a gasolio; i fuochi della cucina vengono invece alimentati con bombole di "gpl".

Criticità: **bassa**.

BENI IN PERGOLA FRAZIONE FENIGLI 107

**CASCINA**

di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) di **cascina**, della superficie commerciale di **302,65** Mq.

L'immobile in oggetto è un fabbricato ex. rurale composto da tre corpi di fabbrica (A/1 – A/2 – A/3) edificati su un ampio scoperto esclusivo.

Il corpo principale (A/1) si eleva per tre piani fuori terra ed è contiguo ad altro immobile delle medesime caratteristiche col quale condivide la scala interna (b.c.n.c. ai sub. 1 e 2 - foglio 58 particella 148 sub. 3 - piani 1 e 2) di accesso ai rispettivi sottotetti; i restanti corpi di fabbrica, disgiunti dal fabbricato principale, si elevano invece per due piani fuori terra (A/2) e per un piano fuori terra (A/3).

La parte abitativa del fabbricato, nel corpo principale (A/1), si sviluppa su porzione del piano terra e sull'intero piano primo per una superficie netta di 102,60 mq. oltre a balcone di 2,70 mq. mentre la rimanente porzione di fabbricato ed i corpi di fabbrica A/2 e A/3 sono destinati ai locali accessori (dispensa, sgombero, cantina, soffitta ecc.); il tutto come meglio rappresentato nella planimetria catastale Protocollo PS0176080 del 23/09/2011.

Per quanto riguarda invece gli ulteriori manufatti edilizi in muratura/eternit (pollai/porcilaie) presenti in loco ma non rappresentati nel recente accatastamento del 2011 gli stessi non saranno oggetto di valutazione in quanto da ritenersi "abusivi"; per il resto si può invece presupporre che il tutto sia stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 anche se non è stato possibile reperire migliori informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pergola.

Il bene è ubicato in località Fenigli, alla periferia del Comune di Pergola, in una zona tipicamente rurale raggiungibile dalla Strada Provinciale Val Cesano, con bivio all'altezza di Osteria Del Piano, percorrendo una strada Comunale in brecciamme di modesta larghezza ma discretamente agibile, tale collocazione, se da un lato è garanzia di tranquillità e di abbondanza di verde, d'altro canto penalizza il valore commerciale dell'immobile per la mancanza dei principali "servizi" quali gas di città, farmacie, negozi al dettaglio, supermercati, scuole, ecc. e per la lontananza dal centro cittadino che dista 3,5 km.

**N.B.:** **L'accesso alla pubblica via avviene attraverso la particella catastale 219 del foglio 58, di cui al Punto B. Come riportato anche nello specifico campo detto bene, prima di un'eventuale**

**assegnazione, dovrà essere gravato di servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore della contigua particella 222 del foglio 58, appartenente alla medesima ditta.**

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 148 sub. 2 e 284 “graffate” (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA OSTERIA DEL PIANO n. 107, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da COSTITUZIONE del 23/09/2011 n. 2342 .1/2011 in atti dal 23/09/2011 Protocollo PS0176080 (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/09/2012 n. 14796 .1/2012 in atti dal 24/09/2012 Protocollo n. PS0131688).  
Coerenze: a nord: particella 218; ad est: particelle 222 e 219; a sud: strada comunale; ad ovest: particella 251.

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona periferica agricola del Comune di Pergola, così come lo sono le zone limitrofe; i principali centri abitati della Provincia distano rispettivamente km 60 -Pesaro, Km 50 -Fano e km 45 -Urbino. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti solo alcuni servizi di urbanizzazione primaria.

Collegamenti pubblici: Autobus distante 250 m	nella media	☺ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
---	-------------	-------------------------

*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano:	mediocre	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
- esposizione:	mediocre	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
- luminosità:	mediocre	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
- panoramicità:	mediocre	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
- impianti tecnici:	mediocre	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
- stato di manutenzione generale:	mediocre	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
- servizi:	mediocre	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹

*Descrizione generale:*

- delle strutture:		
<i>solai:</i> di varie tipologie costruiti in legno, in ferro con voltine, in latero-cemento	mediocre	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
<i>strutture verticali:</i> di varie tipologie costruite in muratura piena, laterizio forato e c.a	mediocre	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno o latero-cemento	mediocre	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
- delle componenti edilizie:		
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole di cotto (prevalente) ed eternit	mediocre	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
<i>infissi esterni:</i> doppia o singola anta a battente realizzati in legno; protezione: persiane in legno	mediocre	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
<i>infissi interni:</i> singola anta a battente realizzati in legno	mediocre	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
<i>portone di ingresso:</i> in legno	mediocre	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹
<i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in metallo	mediocre	☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹



<i>pareti esterne:</i> intonacate al civile	mediocre	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica, lastre in scaglie di marmo, battuto di cemento, ecc..	mediocre	
- degli impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia / a vista; conformità: non verificata	mediocre	
<i>fognatura:</i> sub-irrigazione con recapito in sottosuolo; conformità: non verificata	mediocre	
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a gpl (bombola) conformità: non verificata; apparecchi alimentati: fuochi cucina	mediocre	
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in (non verificata); conformità: non verificata	mediocre	
<i>termico:</i> sottotraccia con alimentazione in gasolio; conformità: non verificata	mediocre	

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Corpo A/1 – Superficie Residenziale (P.T. - P.1)	134,80	x	100 %	=	134,80
Corpo A/1 – a) Balcone (P.1)	2,70	x	33 %	=	0,89
Corpo A/1 – b) Locali Accessori (P.T.)	112,20	x	80 %	=	89,76
Corpo A/1 – c) Locali Accessori (P.T.)	26,40	x	40 %	=	10,56
Corpo A/1 – d) Locali Accessori (P.2.)	52,80	x	10 %	=	5,28
Corpo A/2 – e) Locali Accessori (P.T.)	26,10	x	60%	=	15,66
Corpo A/2 – f) Locali Accessori (P.T)	28,60	x	30 %	=	8,58
Corpo A/2 – g) Locali Accessori (P.1)	28,60	x	40 %	=	11,44
Corpo A/2 – h) Balcone (P.1)	1,50	x	25 %	=	0,38
Corpo A/3 – i) Locali Accessori	47,40	x	30 %	=	14,22
Scoperto	738,60	x	1,5 %	=	11,08
<b>Totale:</b>	<b>1.199,70</b>				<b>302,65</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 302,10 x 800,00 = 242.120,00

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € 242.120,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 242.120,00

BENI IN PERGOLA FRAZIONE FENIGLI 107

**TERRENO AGRICOLO**

di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **105,00** Mq.

L'immobile in oggetto è un frustolo di terreno agricolo di forma triangolare, con orografia in leggero declivio, che collega lo scoperto di proprietà esclusiva di cui al Punto A alla pubblica via.

Su detto frustolo si realizza anche l'accesso ad altra proprietà esclusiva della medesima ditta non rientrante nel presente "lotto".

**N.B.: Si segnala pertanto che detto bene, prima di un'eventuale assegnazione, dovrà essere gravato di servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore della contigua particella 222 del foglio 58.**

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 219 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 105, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a \*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/08/1994 n. 1374 .1/1994 in atti dal 17/11/2001 (protocollo n. 163047)  
Coerenze: a nord: particella 222; ad est: strada comunale; a sud: strada comunale; ad ovest: particella 284.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica agricola del Comune di Pergola, così come le zone limitrofe.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Catastale – Visura catastale*

- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Terreno agricolo	105,00	x	100 %	=	105,00
<b>Totale:</b>	<b>105,00</b>				<b>105,00</b>

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 105,00 x 5,00 = 525,00

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € 525,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 525,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è basata sulla ricerca del valore unitario per metro quadro di superficie commerciale lorda, allo scopo di determinare tale valore il sottoscritto ha svolto una accurata indagine conoscitiva dei valori di compravendita praticati nel Comune di Pergola per immobili analoghi, ossia aventi caratteristiche simili in ordine alla posizione, tipologia e allo stato, a quello da stimare.

**Per superficie commerciale di un fabbricato** si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm.).

Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

### Corpo A/1

- a) balcone al piano primo: 0,33
- b) locali accessori (non comunicanti) al piano terra (dispensa, cantine, sgomberi) con altezze interne comprese tra 2,60 ml. e 2,85 ml.: 0,80
- c) locali accessori (non comunicanti) al piano terra (sgomberi, porcile) con altezze interne che variano da un min. di 2,30 ml. (imposta) ad un max. di 2,80 ml. (colmo): 0,40
- d) locali accessori (non comunicante) al piano secondo (soffitta) con altezze interne che variano da un min. di 0,30 ml. (imposta) ad un max. di 1,40 ml. (colmo): 0,10

### Corpo A/2

- e) locale accessorio al piano terra (sgombero) con altezze interne che variano da un min. di 4,60 ml. (imposta) ad un max. di 5,40 ml. (colmo): 0,60
- f) locale accessorio al piano terra (sgombero) con altezza interna di 2,00 ml.: 0,30
- g) locale accessorio al piano primo (sgombero) con altezze interne che variano da un min. di 2,25 ml. (imposta) ad un max. di 3,05 ml. (colmo): 0,40
- h) balcone al piano primo: 0,25

### Corpo A/3

- i) locali accessori al piano terra (sgomberi, legnaia, forno) con altezze interne che variano da un min. di 2,30 ml. (imposta) ad un max. di 2,60 ml. (colmo): 0,30

Scoperto (giardini e camminamenti): 0,015

**Per superficie commerciale di un terreno agricolo** si intende la superficie risultante dalle visure catastali.

**N.B.:** In quanto non è stato possibile eseguire alcun rilievo in loco le superfici riportate in perizia sono state estrapolate dalla documentazione catastale.

Le fonti di informazione consultate sono:

Catasto di Pesaro, Ufficio Tecnico di Pergola, Osservatori del mercato immobiliare "O.M.I. - Agenzia delle Entrate" ed inoltre: Agenzie immobiliari sul Web.

### **Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	cons. accessori	valore diritto	valore diritto
A cascina	302,65	0,00	242.120,00	242.120,00
B terreno agricolo	105,00	0,00	525,00	525,00

-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: € **242.645,00**

**Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):**

- Riduzione del valore del 15% 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: € **36.396,75**  
- 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: € **206.248,25**

PROCEDURA N. R.G.E. 3138/2012 Pesaro

**LOTTO 3**

BENI IN PERGOLA

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Pergola Frazione Fenigli:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **8.754,00 Mq.**

L'immobile in oggetto è un terreno agricolo in unico corpo dalla forma irregolare e orografia pianeggiante. Ubicato in località Fenigli, alla periferia del Comune di Pergola, in zona tipicamente rurale, è raggiungibile dalla Strada Provinciale Val Cesano, con bivio all'altezza di Osteria Del Piano, percorrendo una strada Comunale in brecciamme di modesta larghezza ma discretamente agibile.

Nello specifico si tratta di un piccolo fondo, privo di fabbricati ed infrastrutture di servizio, prevalentemente coltivato e coltivabile a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 1.974 Mq., reddito agrario 5,61 €, reddito dominicale 5,61 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*., derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971.
- foglio 58 particella 218 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 6.780 Mq., reddito agrario 19,26 €, reddito dominicale 19,26 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*., derivante da FRAZIONAMENTO del 10/08/1994 n. 1374 .1/1994 in atti dal 17/11/2001 (protocollo n. 163047).

Coerenze: a nord: particelle 272, 274, 270; ad est: strada comunale; a sud: strada comunale e particelle 222 e 224; ad ovest: particella 251 e 385 del foglio 73.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 8.754,00</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 30.639,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 29.107,05</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€ 29.107,05</b>
- Data della valutazione:	<b>30/07/2014</b>

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

Alla data del sopralluogo il bene risulta nella disponibilità di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*., proprietaria.

**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 e spese della procedura:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca volontaria attiva, iscritta il 13/12/2010 a Pesaro al n. 3957 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da:  
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: € 90.000,00  
Importo capitale: € 45.000,00  
Durata ipoteca: anni 20
- ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 14/12/2011 a Pesaro ai nn. 3229 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da: Ipoteca giudiziale a garanzia di debito (decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Urbino in data 01/12/2011 n. rep. 543/2011).  
Importo ipoteca: € 49.000,00  
Importo capitale: € 32.595,81

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

- pignoramento, trascritto il 19/10/2012 a Pesaro al n. 6993 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da: Atto esecutivo o cautelare emesso da pubblico ufficiale UNEP c/o Tribunale di Fano in data 09/10/2012 n. rep.1757/2012.

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- |   |        |
|---|--------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | € 0,00 |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | € 0,00 |

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. Attuale proprietario:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000

##### 6.2. Precedenti proprietari nel ventennio: *Nessuno*

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

##### 7.1. Pratiche edilizie: *Nessuna*

##### 7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 130 del 10/10/2003, l'immobile ricade in zona agricola (Zona E).
- Norme tecniche di attuazione ed indici: in tutte le zone agricole il PRG opera nel rispetto della L.R. 13/90 e delle leggi vigenti in materia.
- Ambiti di tutela:
  - Aree panoramiche.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

- 8.1. *Conformità edilizia: Nessuna difformità.*
- 8.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità.*
- 8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*
- 8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

### BENI IN PERGOLA FRAZIONE FENIGLI

### TERRENO AGRICOLO

di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **8.750,00** Mq.

L'immobile in oggetto è un terreno agricolo in unico corpo dalla forma irregolare e orografia pianeggiante. Ubicato in località Fenigli, alla periferia del Comune di Pergola, in zona tipicamente rurale, è raggiungibile dalla Strada Provinciale Val Cesano, con bivio all'altezza di Osteria Del Piano, percorrendo una strada Comunale in brecciamme di modesta larghezza ma discretamente agibile.

In particolare si tratta di un piccolo fondo agricolo privo di fabbricati ed infrastrutture di servizio, prevalentemente coltivato e coltivabile a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 1.974 Mq., reddito agrario 5,61 €, reddito dominicale 5,61 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971.
- foglio 58 particella 218 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 6.780 Mq., reddito agrario 19,26 €, reddito dominicale 19,26 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da FRAZIONAMENTO del 10/08/1994 n. 1374 .1/1994 in atti dal 17/11/2001 (protocollo n. 163047).  
Coerenze: a nord: particelle 272, 274, 270; ad est: strada comunale; a sud: strada comunale e particelle 222 e 224; ad ovest: particella 251 e 385 del foglio 73.

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona periferica agricola del Comune di Pergola, così come le zone limitrofe.

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Catastale – Visura catastale*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Terreno Agricolo	8.754,00	x	100 %	=	8.754,00
<b>Totale:</b>	<b>8.754,00</b>				<b>8.754,00</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 8.754,00 x 3,50 = 30.639,00

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € 30.639,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 30.639,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è basata sulla ricerca del valore unitario per metro quadro di superficie commerciale, allo scopo di determinare tale valore il sottoscritto ha svolto una accurata indagine conoscitiva dei valori di compravendita praticati nel Comune di Pergola per terreni analoghi, ossia aventi caratteristiche simili in ordine alla ubicazione, giacitura e natura, a quello da stimare.

Per superficie commerciale di un terreno agricolo si intende la superficie risultante dalle visure catastali.

Le fonti di informazione consultate sono:

Catasto di Pesaro, Ufficio Tecnico di Pergola, Osservatori del mercato immobiliare, Commissione Provinciale Espropri "Valori Agricoli Medi della Provincia di Pesaro e Urbino per l'anno 2013, Regione Agraria n. 6 - Colline del Metauro e del Cesano".

### Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	cons. accessori	valore diritto	valore diritto
A terreno agricolo	8.754,00	0,00	30.639,00	30.639,00

- 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: € 30.639,00

### Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

- Riduzione del valore del 5% 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: € 1.531,95
- 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: € 29.107,05



PROCEDURA N. R.G.E. 3138/2012 Pesaro

**LOTTO 4**

BENI IN PERGOLA

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Pergola Frazione Fenigli:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **13.380,00** Mq.

L'immobile in oggetto è un terreno agricolo, costituito da due particelle limitrofe separate tra loro dalla strada vicinale Ponte San Agostino. Ubicato in località Fenigli, alla periferia del Comune di Pergola, in una zona tipicamente rurale è raggiungibile dalla Strada Provinciale Val Cesano.

In particolare si tratta di un piccolo fondo agricolo dalla forma regolare ed orografia in declivio (con pendenze superiori al 30%) privo di fabbricati ed infrastrutture di servizio, prevalentemente coltivato e coltivabile a seminativo, con porzione di bosco che lambisce il fiume Cinisco.

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 129 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 1, superficie 2.050, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 2,65 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971.  
Coerenze: a nord: strada vicinale Ponte San Agostino; ad est: strada comunale; a sud: fiume Cinisco; ad ovest: particella 418.
- foglio 73 particella 158 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 11.330 Mq., reddito agrario 32,18 €, reddito dominicale 32,18 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971.  
Coerenze: a nord: particelle 385; ad est: strada comunale; a sud: strada vicinale Ponte San Agostino; ad ovest: particella 411.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq	<b>13.380,00</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq	<b>0,00</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	<b>40.140,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	<b>38.133,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€	<b>38.133,00</b>
- Data della valutazione:		<b>30/07/2014</b>

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

Alla data del sopralluogo il bene risulta nella disponibilità di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, proprietaria.

**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 e spese della procedura:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca volontaria attiva, iscritta il 13/12/2010 a Pesaro al n. 3957 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: € 90.000,00  
Importo capitale: € 45.000,00  
Durata ipoteca: anni 20
- ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 14/12/2011 a Pesaro ai nn. 3229 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da: Ipoteca giudiziale a garanzia di debito (decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Urbino in data 01/12/2011 n. rep. 543/2011).  
Importo ipoteca: € 49.000,00  
Importo capitale: € 32.595,81

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

- pignoramento, trascritto il 19/10/2012 a Pesaro al n. 6993 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da: Atto esecutivo o cautelare emesso da pubblico ufficiale UNEP c/o Tribunale di Fano in data 09/10/2012 n. rep.1757/2012.

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- |   |        |
|---|--------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | € 0,00 |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | € 0,00 |

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. Attuale proprietario:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000

##### 6.2. Precedenti proprietari nel ventennio: *Nessuno*

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

##### 7.1. Pratiche edilizie: *Nessuna*

##### 7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 130 del 10/10/2003, l'immobile ricade in zona agricola (Zona E).
- Norme tecniche di attuazione ed indici: in tutte le zone agricole il PRG opera nel rispetto della L.R. 13/90 e delle leggi vigenti in materia.
- Ambiti di tutela:
  - Versanti con pendenza superiore al 30%;
  - Aree panoramiche:

- Botanico-vegetazionale, tutela integrale;
- Corsi d'acqua.
- Vincoli:
  - Legge 431/85 aree di rispetto corsi d'acqua pubblici.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

- 8.1. *Conformità edilizia: Nessuna difformità.*
- 8.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità.*
- 8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*
- 8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

### BENI IN PERGOLA FRAZIONE FENIGLI

### TERRENO AGRICOLO

di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **13.380,00** Mq.

L'immobile in oggetto è un terreno agricolo, costituito da due particelle limitrofe separate tra loro dalla strada vicinale Ponte San Agostino. Ubicato in località Fenigli, alla periferia del Comune di Pergola, in una zona tipicamente rurale è raggiungibile dalla Strada Provinciale Val Cesano.

In particolare si tratta di un piccolo fondo agricolo dalla forma regolare e orografia in declivio (con pendenze superiori al 30%) privo di fabbricati ed infrastrutture di servizio, prevalentemente coltivato e coltivabile a seminativo, con porzione di bosco che lambisce il fiume Cinisco.

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 129 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 1, superficie 2.050, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 2,65 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971.  
Coerenze: a nord: strada vicinale Ponte San Agostino; ad est: strada comunale; a sud: fiume Cinisco; ad ovest: particella 418.
- foglio 73 particella 158 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 11.330 Mq., reddito agrario 32,18 €, reddito dominicale 32,18 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971.  
Coerenze: a nord: particelle 385; ad est: strada comunale; a sud: strada vicinale Ponte San Agostino; ad ovest: particella 411.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica agricola del Comune di Pergola, così come le zone limitrofe.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Catastale – Visura catastale*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Terreno Agricolo	11.380,00	x	100 %	=	11.380,00
<b>Totale:</b>	<b>11.380,00</b>				<b>11.380,00</b>

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 11.380,00 x 3,00 = **40.140,00**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **40.140,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **40.140,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è basata sulla ricerca del valore unitario per metro quadro di superficie commerciale, allo scopo di determinare tale valore il sottoscritto ha svolto una accurata indagine conoscitiva dei valori di compravendita praticati nel Comune di Pergola per terreni analoghi, ossia aventi caratteristiche simili in ordine alla ubicazione, giacitura e natura, a quello da stimare.

Per superficie commerciale di un terreno agricolo si intende la superficie risultante dalle visure catastali.

Nello specifico caso, pur trattandosi di culture agrarie differenti, si è ritenuto opportuno applicare quale prezzo unitario per la stima del lotto un unico valore, corrispondente a quello della porzione a "Seminativo Arborato" (valore più alto) in considerazione della modesta estensione del "Bosco Misto" e per la possibilità attraverso quest'ultimo di accedere al Fiume Cinisco per l'approvvigionamento idrico.

Le fonti di informazione consultate sono:

Catasto di Pesaro, Ufficio Tecnico di Pergola, Osservatori del mercato immobiliare, Commissione Provinciale Espropri "Valori Agricoli Medi della Provincia di Pesaro e Urbino per l'anno 2013, Regione Agraria n. 6 - Colline del Metauro e del Cesano".

### Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	cons. accessori	valore diritto	valore diritto
A terreno agricolo	13.380,00	0,00	40.140,00	40.140,00

-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: € **40.140,00**

### Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

- Riduzione del valore del 5% 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: € **2.007,00**

- 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: € **38.133,00**

Fano, lì 30/07/2014

il tecnico incaricato  
Geom. Michele Pezzolesi