

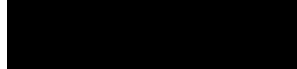


# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 112/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. LORENZO PINI

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**FRANCESCO ERCOLANI**

CF:RCLFNC84D26L500J

con studio in PESARO (PU) via campo sportivo 50

telefono: 0721422161

email: ingfrancescoercolani@gmail.com

PEC: francesco.ercolani2@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2021

# LOTTO 1

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

**A** uso negozio, magazzino e residenziale a PERGOLA SP424, frazione Passo Monterolo, della superficie commerciale di **829,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fabbricato costituito da due corpi principali contigui più accessori sul retro. Il primo corpo consta di taverna al piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo lasciato al grezzo. Tramite scala interna è possibile accedere ai piani. La taverna presenta murature in faccia a vista ed archi in muratura, la pavimentazione non è stata completata. Al piano terra troviamo la zona ad uso commerciale con bar, alimentari, cucina e i servizi. Al piano secondo abbiamo un appartamento con balcone e scala esterna che collega il balcone allo scoperto sul retro. Quest'ultimo è inutilizzato da diverso tempo e le condizioni di manutenzione interna sono scarse. Al piano secondo troviamo un altro appartamento ancora al grezzo, sono presenti gli infissi, ma mancano porte, intonaci, pavimenti ed impiantistica. Il secondo corpo a destinazione magazzino è usato in parte a deposito in parte per l'esposizione della merce del negozio di alimentari. E' presente un piano soppalcato con scala d'accesso interna che tuttavia non risulta legittimato per l'utilizzo in quanto rappresentato agli atti come controsoffittatura non portante. Sul retro del fabbricato sono stati realizzati degli accessori ad uso lavanderia/legnaia/ripostiglio in pessimo stato di conservazioni, con parti crollate e/o pericolanti. La proprietà si completa con grande corte comune, parte ad uso giardino di pertinenza, parte ad uso piazzale/parcheggio, parte ad uso campo agricolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1,T,1,2. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 135 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 44 mq, rendita 409,03 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 27 particella 135 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 68 mq, rendita 632,14 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 27 particella 135 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 444,15 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 27 particella 135 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 310,91 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 27 particella 135 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 61 mq, rendita 94,51 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 27 particella 135 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 214 mq, rendita 331,57 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**B** terreno agricolo a PERGOLA SP424, frazione Passo Monterolo, della superficie commerciale di **315,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di stretta striscia di terreno compresa tra la strada e il fiume.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 175 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO, superficie 212, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 27 particella 175 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 418, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



**C** a PERGOLA SP424, frazione Passo Monterolo, della superficie commerciale di **2.229,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno adibito a parcheggio.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 239 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 998, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 239 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1730, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**D** a PERGOLA SP424, frazione Passo Monterolo, della superficie commerciale di **341,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno adibito a parcheggio.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 241 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 337, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3.714,07 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>€ 578.173,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 578.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/10/2022</b>

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

*Alla data del sopralluogo le proprietà al CORPO A distinte al Fg.27, mapp.le135, sub. 4-5-9 risultano affittate con contratto di locazione ad uso non abitativo alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\**

*Le restanti proprietà al CORPO A, le proprietà al CORPO B, CORPO C e CORPO D risultano occupate dalla proprietà.*

## 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 05/03/2009 a firma di NOTAIO OLIVADESE ALESSIA ai nn. 147/91 di repertorio, iscritta il 16/03/2009 ai nn. 3296/749, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €1.250.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni

ipoteca , stipulata il 18/04/2016 a firma di EQUITALIA CENTRO S.P.A. sede Firenze ai nn. 457/8216 di repertorio, iscritta il 16/04/2016 ai nn. 3785/727, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO ED AVVISO DI DEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: €59.216,86.

Importo capitale: €29.608,43.

La formalità è riferita solamente a al corpo A: fg.27, part.135, sub.4-5-7-8-9-13.

**IPOTECA DELLA RISCOSSIONE**

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

pignoramento, stipulata il 11/06/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - Tribunale di Pesaro ai nn. 970 di repertorio, trascritta il 19/07/2021 ai nn. 10323/7073, 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 ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/04/1975), con atto stipulato il 11/04/1975 a firma di NOTAIO AMORI RENATO ai nn. 10119 di repertorio, registrato il 02/05/1975 a FANO ai nn. volume 143 n.886.

Il titolo è riferito solamente a al corpo C: fg.34, mapp.le 239 e fg.27, mapp.le 175

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 31/01/1977), con atto stipulato il 31/01/1977 a firma di NOTAIO AMORI RENATO ai nn. 11528 di repertorio, registrato il 18/02/1977 a FANO ai nn. 517, trascritto il 01/03/1977 ai nn. 1473/1095.



Il titolo è riferito solamente a al corpo D: fg.34, mapp.li 8-41.

In comunione legale dei beni con [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 05/03/2009), con atto stipulato il 05/03/2009 a firma di NOTAIO OLIVADESE ALESSIA ai nn. 144/88 di repertorio, trascritto il 16/03/2009 ai nn. 3294/1819.

Il titolo è riferito solamente a ai corpi A e B: fg.27, mapp.li 135 sub.4-5-7-8-9-13

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ( fino al 05/03/2009).

Il titolo è riferito solamente a ai corpi A e B: fg.27, mapp.li 135 sub.4-5-7-8-9-13

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ( fino al 05/03/2009).

Il titolo è riferito solamente a ai corpi A e B: fg.27, mapp.li 135 sub.4-5-7-8-9-13

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONDONO - concessione edilizia in sanatoria N. **411**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SOPRAELEVAZIONE DEL FABBRICATO IN DIFFORMITA' ALLA CONCESSIONE EDILIZIA, CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL 2° PIANO DA SOFFITTA AD ABITAZIONE E COSTRUZIONE ACCESSORI (AUTORIMESSA, LEGNAIA E LAVANDERIA), COSTRUZIONE DI UN TERRAZZO AL 1 ° PIANO E REALIZZAZIONE DI UN CORRIDOIO DI BAGNI ED ANTIBAGNI INTERRATI AL SERVIZIO DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE IN ASSENZA DI LICENZA EDILIZIA in Pergola, Passo di Monterolo, presentata il 26/04/1986 con il n. 0641274804 di protocollo, rilasciata il 15/05/1969 con il n. 411 di protocollo

AUTORIZZAZIONE N. **87/93**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di soffittatura del locale adibito in parte a magazzino ed in parte ad esposizione merci dell'esercizio bar, rilasciata il 26/04/1984 con il n. prot.3401 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con D.C.P. n.66 del 30/06/2003, l'immobile ricade in zona E - Zona agricola

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione soppalco accessibile tramite scala in acciaio nel locale ad uso deposito.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- lavori di demolizione, rimozione, smaltimento e ripristini.: €5.000,00
- spese tecniche: €1.500,00





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

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

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

BENI IN PERGOLA SP424, FRAZIONE PASSO MONTEROLO

## USO NEGOZIO, MAGAZZINO E RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**uso negozio, magazzino e residenziale** a PERGOLA SP424, frazione Passo Monterolo, della superficie commerciale di **829,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di fabbricato costituito da due corpi principali contigui più accessori sul retro. Il primo corpo consta di taverna al piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo lasciato al grezzo. Tramite scala interna è possibile accedere ai piani. La taverna presenta murature in faccia a vista ed archi in muratura, la pavimentazione non è stata completata. Al piano terra troviamo la zona ad uso commerciale con bar, alimentari, cucina e i servizi. Al piano secondo abbiamo un appartamento con balcone e scala esterna che collega il balcone allo scoperto sul retro. Quest'ultimo è inutilizzato da diverso tempo e le condizioni di manutenzione interna sono scarse. Al piano secondo troviamo un altro appartamento ancora al grezzo, sono presenti gli infissi, ma mancano porte, intonaci, pavimenti ed impiantistica. Il secondo corpo a destinazione magazzino è usato in parte a deposito in parte per l'esposizione della merce del negozio di alimentari. E' presente un piano soppalcato con scala d'accesso interna che tuttavia non risulta legittimato per l'utilizzo in quanto rappresentato agli atti come controsoffittatura non portante. Sul retro del fabbricato sono stati realizzati degli accessori ad uso lavanderia/legnaia/ripostiglio in pessimo stato di conservazioni, con parti crollate e/o pericolanti. La proprietà si completa con grande corte comune, parte ad uso giardino di pertinenza, parte ad uso piazzale/parcheggio, parte ad uso campo agricolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1,T,1,2. Identificazione catastale:

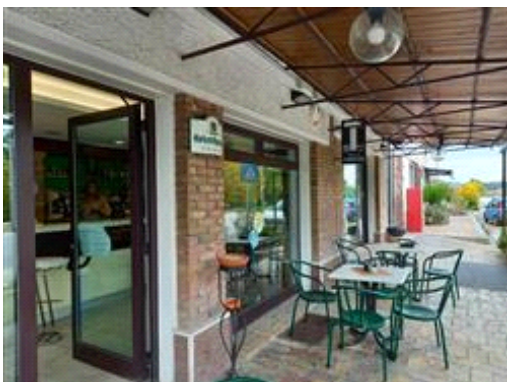
- foglio 27 particella 135 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 44 mq, rendita 409,03 Euro, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- foglio 27 particella 135 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 68 mq, rendita 632,14 Euro, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- foglio 27 particella 135 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 10



vani, rendita 444,15 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 27 particella 135 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 310,91 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 27 particella 135 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 61 mq, rendita 94,51 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 27 particella 135 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 214 mq, rendita 331,57 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono PERGOLA). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fabbricato costituito da due corpi principali contigui più accessori sul retro. Il primo corpo consta di taverna al piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo lasciato al grezzo. Tramite scala interna è possibile accedere ai piani. La taverna presenta murature in faccia a vista ed archi in muratura, la pavimentazione non è stata completata. Al piano terra troviamo la zona ad uso commerciale con bar, alimentari, cucina e i servizi. Al piano secondo abbiamo un appartamento con balcone e scala esterna che collega il balcone allo scoperto sul retro. Quest'ultimo è inutilizzato da diverso tempo e le condizioni di manutenzione interna sono scarse. L'appartamento è composto da n.5 camere da letto, una cucina, una sala, due bagni e il balcone. Al piano secondo troviamo un altro appartamento ancora al grezzo, sono presenti gli infissi, ma mancano porte,intonaci, pavimenti ed impiantistica. L'appartamento è composto da ampio ambiente soggiorno/pranzo con cucina, un disimpegno, due bagni e n.3 camere da letto. Il secondo corpo a destinazione magazzino è usato in parte a deposito in parte per l'esposizione della merce del negozio di alimentari. E' presente un piano soppalcato con scala d'accesso interna che tuttavia non risulta legittimato per l'utilizzo in quanto rappresentato agli atti come controsoffittatura non portante. Sul retro del fabbricato sono stati realizzati degli accessori ad uso lavanderia/legnaia/ripostiglio in pessimo stato di conservazioni, con parti crollate e/o pericolanti. La proprietà si completa con grande corte comune, parte ad uso giardino di pertinenza, parte ad uso piazzale/parcheeggio, parte ad uso campo agricolo.

## 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
taverna P-1	98,60	x	50 %	=	49,30
Bar alimentari PT	176,20	x	100 %	=	176,20
Locale deposito PT	231,80	x	50 %	=	115,90
Accessori sul retro	72,80	x	30 %	=	21,84
balcone P1	9,00	x	30 %	=	2,70
appartamento P1	162,43	x	100 %	=	162,43
appartamento al grezzo P2	156,25	x	70 %	=	109,38
scoperto comune	726,00	x	10 %	=	72,60
eccedenza scoperto comune	5.936,00	x	2 %	=	118,72
<b>Totale:</b>	<b>7.569,08</b>				<b>829,07</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sinteticocomparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale del fabbricato attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per fabbricati simili per caratteristiche tipologiche-ubicazionali, di epoca costruttiva, stato di





consistenza e grado di finitura.

A seguito dell'analisi condotta in zona, tenuto conto di tutti gli elementi precedentemente esposti, si ritiene che 700,00 euro/mq sia un valore attendibile in quanto media tra 500,00 euro/mq e 900,00 euro/mq, valori minimi e massimi emersi nelle indagini, considerando lo stato di manutenzione generale in cui versa il fabbricato. Per confermare la legittimità del valore proposto è stato consultato l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che pubblica un range di riferimento di prezzi per la zona di ubicazione dell'immobile. I valori indicati in riferimento al 2° semestre del 2021 per il Comune di Pergola, zona R1/EXTRAURBANA/zona agricola montana scarsamente insediata variano da 660,00 a 860,00 euro/mq per la tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale, quindi il prezzo scelto di 700,00 euro/mq risulta compreso nel range indicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 829,07 x 700,00 = **580.345,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 580.345,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 580.345,50**

BENI IN PERGOLA SP424, FRAZIONE PASSO MONTEROLO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a PERGOLA SP424, frazione Passo Monterolo, della superficie commerciale di **315,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di stretta striscia di terreno compresa tra la strada e il fiume.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 175 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO, superficie 212, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 27 particella 175 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 418, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono PERGOLA). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: al di sotto della media 

luminosità: al di sotto della media 

panoramicità: al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di stretta striscia di terreno compresa tra la strada e il fiume. Il terreno è recitanto e non accessibile in quanto saturo di vegetazione spontanea.





## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno mapp.le 175 AA	212,00	x	50 %	=	106,00
terreno mapp.le 175	418,00	x	50 %	=	209,00
<b>Totale:</b>	<b>630,00</b>				<b>315,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sinteticocomparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale della proprietà attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per beni simili per caratteristiche tipologiche-ubicazionali.

A seguito di analisi condotta in zona, tenuto conto di tutti gli elementi precedentemente esposti, si ritiene che 15.000,00 €/Ha sia un valore attendibile per terreni di quella tipologia (tipo di coltura SEMINATIVO). A conferma dell'importo scelto è stata consultata la tabella dei valori agricoli medi VAM per la provincia di Pesaro per l'anno 2020, rif. regione agraria n.6.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 315,00 x 1,50 = **472,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 472,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 472,50**

BENI IN PERGOLA SP424, FRAZIONE PASSO MONTEROLO

DI CUI AL PUNTO C



a PERGOLA SP424, frazione Passo Monterolo, della superficie commerciale di **2.229,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di terreno adibito a parcheggio.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 239 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 998, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 239 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1730, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono PERGOLA). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno adibito a parcheggio. Il piazzale è inghiaiato.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno mapp.le239 AA	998,00	x	50 %	=	499,00
terreno mapp.le 239 AB	1.730,00	x	100 %	=	1.730,00
<b>Totale:</b>	<b>2.728,00</b>				<b>2.229,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o



sintetico-comparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale della proprietà attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per beni simili per caratteristiche tipologiche-ubicazionali.

A seguito di analisi condotta in zona, tenuto conto di tutti gli elementi precedentemente esposti, si ritiene che 15.000,00 €/Ha sia un valore attendibile per terreni di quella tipologia (tipo di coltura SEMINATIVO). A conferma dell'importo scelto è stata consultata la tabella dei valori agricoli medi VAM per la provincia di Pesaro per l'anno 2020, rif. regione agraria n.6.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.229,00 x 1,50 = **3.343,50**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.343,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.343,50**

### BENI IN PERGOLA SP424, FRAZIONE PASSO MONTEROLO

#### DI CUI AL PUNTO D

a PERGOLA SP424, frazione Passo Monterolo, della superficie commerciale di **341,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno adibito a parcheggio.

#### Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 241 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 337, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono PERGOLA). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno adibito a parcheggio. Il piazzale è inghiaiato.



**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno mapp.le 8	4,00	x	100 %	=	4,00
terreno mapp.le 241	337,00	x	100 %	=	337,00
<b>Totale:</b>	<b>341,00</b>				<b>341,00</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sinteticocomparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale della proprietà attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per beni simili per caratteristiche tipologiche-ubicazionali.

A seguito di analisi condotta in zona, tenuto conto di tutti gli elementi precedentemente esposti, si ritiene che 15.000,00 €/Ha sia un valore attendibile per terreni di quella tipologia (tipo di coltura SEMINATIVO). A conferma dell'importo scelto è stata consultata la tabella dei valori agricoli medi VAM per la provincia di Pesaro per l'anno 2020, rif. regione agraria n.6.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 341,00 x 1,50 = **511,50**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 511,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 511,50**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o



sinteticocomparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale della proprietà attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per beni simili per caratteristiche tipologiche-ubicazionali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di PERGOLA, agenzie: PERGOLA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: F.I.A.I.P. 2021 - Comune di Pergola

#### 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	uso negozio, magazzino e residenziale	829,07	0,00	580.345,50	580.345,50
B	terreno agricolo	315,00	0,00	472,50	472,50
C		2.229,00	0,00	3.343,50	3.343,50
D		341,00	0,00	511,50	511,50
				<b>584.673,00 €</b>	<b>584.673,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 578.173,00**

#### 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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 173,00**



**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 578.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2021

## LOTTO 2

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

**A** terreno agricolo a PERGOLA SP94, frazione Passo Monterolo, della superficie commerciale di **2.892,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno agricolo coltivato alla data della perizia. Si segnala la presenza di numerosi sassi di piccola e media pezzatura nei primi metri di terra.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 96 (catasto terreni), qualita/classe GELSETO, superficie 72, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 27 particella 136 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1252, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 27 particella 202 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1640, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.892,00 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>€ 4.338,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 4.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/10/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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 05/03/2009 a firma di NOTAIO OLIVADESE ALESSIA ai nn. 147/91 di repertorio, iscritta il 16/03/2009 ai nn. 3296/749, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €1.250.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni

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

pignoramento, stipulata il 11/06/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - Tribunale di Pesaro ai nn. 970 di repertorio, trascritta il 19/07/2021 ai nn. 10323/7073, 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 ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 31/01/1977), con atto stipulato il 31/01/1977 a firma di NOTAIO AMORI RENATO ai nn. 11528 di repertorio, registrato il 18/02/1977 a FANO ai nn. 517, trascritto il 01/03/1977 ai nn. 1473/1095.

In comunione legale dei beni con [REDACTED]

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **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 approvato con D.C.P. n.66 del 30/06/2003, l'immobile ricade in zona E - Zona agricola

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**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 SP94, FRAZIONE PASSO MONTEROLO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a PERGOLA SP94, frazione Passo Monterolo, della superficie commerciale di **2.892,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno agricolo coltivato alla data della perizia. Si segnala la presenza di numerosi sassi di piccola e media pezzatura nei primi metri di terra.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 96 (catasto terreni), qualita/classe GELSETO, superficie 72, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 27 particella 136 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1252, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 27 particella 202 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1640, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo coltivato alla data della perizia. Si segnala la presenza di numerosi sassi di piccola e media pezzatura nei primi metri di terra.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno mapp.le 96	72,00	x	0 %	=	0,00
terreno mapp.le 136	1.252,00	x	100 %	=	1.252,00
terreno mapp.le 202	1.640,00	x	100 %	=	1.640,00
<b>Totale:</b>	<b>2.964,00</b>				<b>2.892,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sinteticocomparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale della proprietà attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per beni simili per caratteristiche tipologiche-ubicazionali.

A seguito di analisi condotta in zona, tenuto conto di tutti gli elementi precedentemente esposti, si ritiene che 15.000,00 €/Ha sia un valore attendibile per terreni di quella tipologia (tipo di coltura SEMINATIVO). A conferma dell'importo scelto è stata consultata la tabella dei valori agricoli medi VAM per la provincia di Pesaro per l'anno 2020, rif. regione agraria n.6.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.892,00 x 1,50 = **4.338,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.338,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.338,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sinteticocomparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale della proprietà attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per beni simili per caratteristiche tipologiche-ubicazionali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di PERGOLA, agenzie: PERGOLA - SAN LORENZO IN CAMPO, osservatori del mercato immobiliare V.A.M. Valori agricoli medi



## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.892,00	0,00	4.338,00	4.338,00
				<b>4.338,00 €</b>	<b>4.338,00 €</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: **€ 4.338,00**

**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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 38,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.300,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2021

## LOTTO 3

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

**A** porzione di villa bifamiliare più pertinenze a PERGOLA VIA PONTE DELLA SIMONETTA 1, della superficie commerciale di **186,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, formato da n.3 piani fuori terra ed un piano interrato, con corte comune ed accessori. La proprietà consta di cantina al piano interrato, appartamento al piano primo ed al piano secondo sottotetto. L'appartamento al piano primo si compone di sala/soggiorno con cucina e balcone, disimpegno, un bagno e n.3 camere. Le finiture interne sono di tipo economico. Al piano sottotetto troviamo locali accessori ed un bagno. Nella corte comune sorgono diversi fabbricati principalmente utilizzati come depositi e ricovero animali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1,1,2. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 263 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 455,52 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 1994.

**A.1** altro fabbricato, composto da AUTORIMESSA, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 263 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 48 mq, rendita 106,60 Euro, indirizzo catastale: VIA PONTE DELLA SIMONETTA , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>186,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>28,48 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 121.223,83</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 121.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/10/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

██████████ e dalla madre \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



## 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 05/03/2009 a firma di NOTAIO OLIVADESE ALESSIA ai nn. 147/91 di repertorio, iscritta il 16/03/2009 ai nn. 3296/749, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €1.250.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni

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

pignoramento, stipulata il 11/06/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - Tribunale di Pesaro ai nn. 970 di repertorio, trascritta il 19/07/2021 ai nn. 10323/7073, 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 DONAZIONE ACCETTATA NUDA PROPRIETA' E SUCCESSIVO RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO (dal 14/05/1982), con atto stipulato il 14/05/1982 a firma di NOTAIO RAGAZZINI LUIGI ai nn. 8470 di repertorio, registrato il 02/06/1982 a PESARO ai nn. volume 2 n.1018, trascritto il 09/06/1982 ai nn. 4142/2664.

Contro [REDACTED] che si riservava l'usufrutto. Ricongiungimento usufrutto del 15/11/2006 prot.n.PS0190094 in atti dal 14/11/2008 registrazione: sede:n.9470.1/2008

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE N. **8461/67**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO CASA RURALE, rilasciata il 15/02/1968 con il n. 8461/67 di protocollo, agibilità del 31/10/1968 con il n. 425 di protocollo

AUTORIZZAZIONE N. **107**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di STRAORDINARIA MANUTENZIONE AL PIANO PRIMO DEL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 27/04/1994 con il n. 4036 di protocollo, rilasciata il 25/06/1994 con il n. 107 di protocollo

AUTORIZZAZIONE N. **188/94**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALL'AUTORIZZAZIONE PROT.4036 DEL 25/06/1994, presentata il 02/07/1994 con il n. prot.6619 di protocollo, rilasciata il 05/08/1994 con il n. 188 di protocollo

LICENZA EDILIZIA N. **2002/69**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO-RICOSTRUZIONE DI MANUFATTO IN MURATURA DA ADIBIRSI A PORCILI O CONIGLIERA, presentata il 22/03/1969, rilasciata il 10/05/1969 con il n. prot.2002 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUZIONE N. **5499/76**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UN MANUFATTO DA ADIBIRE A GARAGE AL SERVIZIO DEL FABBRICATO SITO IN PERGOLA LOALITA' SERRASPINOSA, presentata il 14/06/1976, rilasciata il 06/07/1976 con il n. prot.5499 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con D.C.P. n.66 del 30/06/2003, l'immobile ricade in zona E - Zona agricola

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel fabbricato principale la suddivisione interna degli ambienti risulta difforme sia al piano primo che al piano secondo sottotetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche : €2.500,00
- sanzione : €1.000,00



**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: I fabbricati ad uso legnaia, tettoia, sgombero con pollaio, conigliera sono stati realizzati in assenza di titolo. Il fabbricato ad uso dispensa risulta totalmente difforme dal progetto per dimensioni. Il fabbricato ad uso garage magazzino risulta leggermente più grande di quanto legittimato e presenta diversa distribuzione delle aperture e degli spazi interni. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- lavori di demolizione, rimozione, smaltimento e ripristini.: €10.000,00
- spese tecniche: €3.000,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel fabbricato principale diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano primo che al piano secondo sottotetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- versamento Catasto: €50,00
- spese tecniche: €350,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PERGOLA VIA PONTE DELLA SIMONETTA 1

**PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE PIÙ PERTINENZE**

DI CUI AL PUNTO A

**porzione di villa bifamiliare più pertinenze** a PERGOLA VIA PONTE DELLA SIMONETTA 1, della superficie commerciale di **186,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, formato da n.3 piani fuori terra ed un piano interrato, con corte comune ed accessori. La proprietà consta di cantina al piano interrato,





appartamento al piano primo ed al piano secondo sottotetto. L'appartamento al piano primo si compone di sala/soggiorno con cucina e balcone, disimpegno, un bagno e n.3 camere. Le finiture interne sono di tipo economico. Al piano sottotetto troviamo locali accessori ed un bagno. Nella corte comune sorgono diversi fabbricati principalmente utilizzati come depositi e ricovero animali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1,1,2. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 263 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 455,52 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 1994.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, formato da n.3 piani fuori terra ed un piano interrato, con corte comune ed accessori. La proprietà consta di cantina al piano interrato, appartamento al piano primo ed al piano secondo sottotetto. L'appartamento al piano primo si compone di sala/soggiorno con cucina e balcone, disimpegno, un bagno e n.3 camere. Le finiture interne sono di tipo economico. Al piano sottotetto troviamo locali accessori ed un bagno. Nella corte comune sorgono diversi fabbricati principalmente utilizzati come depositi e ricovero animali.

In particolare troviamo un fabbricato ad uso garage/deposito con conigliera e tettoia sul retro, una legnaia con struttura in legno, un piccolo fabbricato ad uso pollaio e locali di sgombero, un fabbricato ad uso dispensa con bagno, loggia, forno e conigliera sul retro.



## 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
cantina P-1	23,51	x	30 %	=	7,05
appartamento P1	129,30	x	100 %	=	129,30
balconi P1	9,00	x	30 %	=	2,70
sottotetto H>1,5m	93,90	x	50 %	=	46,95
<b>Totale:</b>	<b>255,71</b>				<b>186,00</b>

## ACCESSORI:

**altro fabbricato**, composto da AUTORIMESSA, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 263 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 48 mq, rendita 106,60 Euro, indirizzo catastale: VIA PONTE DELLA SIMONETTA , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA	56,95	x	50 %	=	28,48
<b>Totale:</b>	<b>56,95</b>				<b>28,48</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sinteticocomparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale del fabbricato attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per fabbricati similari per caratteristiche tipologiche-ubicazionali, di epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di finitura.

A seguito dell'analisi condotta in zona, tenuto conto di tutti gli elementi precedentemente esposti, si ritiene che 700,00 euro/mq sia un valore attendibile in quanto media tra 500,00 euro/mq e 900,00 euro/mq, valori minimi e massimi emersi nelle indagini, considerando lo stato di manutenzione generale in cui versa il fabbricato. Per confermare la legittimità del valore proposto è stato consultato l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che pubblica un range di riferimento di prezzi per la zona di ubicazione dell'immobile. I valori indicati in riferimento al 2° semestre del 2021 per il Comune di Pergola, zona R1/EXTRAURBANA/zona agricola montana scarsamente insediata variano da 660,00 a 860,00 euro/mq per la tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale, quindi il prezzo scelto di 700,00 euro/mq risulta compreso nel range indicato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	186,00	x	700,00	=	<b>130.202,10</b>
Valore superficie accessori:	28,48	x	700,00	=	<b>19.932,50</b>



**150.134,60**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 150.134,60****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 138.123,83****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sinteticocomparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale del fabbricato attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per beni simili per caratteristiche tipologiche-ubicazionali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di PERGOLA, agenzie: PERGOLA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: F.I.A.I.P. 2021 - Comune di Pergola

## 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	porzione di villa bifamiliare più pertinenze	186,00	28,48	150.134,60	138.123,83
				<b>150.134,60 €</b>	<b>138.123,83 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 16.900,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 121.223,83****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>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 223,83</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>€ 121.000,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2021

# LOTTO 4

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

**A** terreno agricolo a SAN LORENZO IN CAMPO, frazione SAN VITO SUL CESANO, della superficie commerciale di **6.914,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno agricolo coltivato alla data della perizia. Si segnala la presenza di numerosi sassi di piccola e media pezzatura nei primi metri di terra.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 38 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 6344, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 17 particella 38 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 1141, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>6.914,50 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>€ 10.371,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 10.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/10/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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 16/09/2005 a firma di NOTAIO CAFIERO ENRICO ai nn. 94492/14902 di repertorio, iscritta il 23/09/2005 ai nn. 15348/4169, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 200.000,00 €

Importo capitale: 100.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/03/2009 a firma di NOTAIO OLIVADESE ALESSIA ai nn. 147/91 di repertorio, iscritta il 16/03/2009 ai nn. 3296/749, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €1.250.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2018 a firma di Tribunale di Pesaro - UFFICIO U.N.E.P. ai nn. 3097/2018 di repertorio, trascritta il 17/01/2019 ai nn. 416/267, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 11/06/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - Tribunale di Pesaro ai nn. 970 di repertorio, trascritta il 19/07/2021 ai nn. 10323/7073, 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 ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 16/09/2005), con atto stipulato il 16/09/2005 a firma di NOTAIO CAFIERO ENRICO ai nn. 94491/14901 di repertorio, trascritto il 23/09/2005 ai nn. 15347/7799

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 16/09/2005)



## 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 approvato con D.G.P. n.125NG del 12/11/1999 e successive varianti, l'immobile ricade in zona E - Zona agricola

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 SAN LORENZO IN CAMPO, FRAZIONE SAN VITO SUL CESANO

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a SAN LORENZO IN CAMPO, frazione SAN VITO SUL CESANO, della superficie commerciale di **6.914,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno agricolo coltivato alla data della perizia. Si segnala la presenza di numerosi sassi di piccola e media pezzatura nei primi metri di terra.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 38 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 6344, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 17 particella 38 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 1141, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SAN LORENZO IN CAMPO). 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 

luminosità:

al di sopra della  
media 

panoramicità:

nella media 



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo coltivato alla data della perizia. Si segnala la presenza di numerosi sassi di piccola e media pezzatura nei primi metri di terra.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno mapp.le 38 AA	6.344,00	x	100 %	=	6.344,00
terreno mapp.le38 AB	1.141,00	x	50 %	=	570,50
<b>Totale:</b>	<b>7.485,00</b>				<b>6.914,50</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale della proprietà attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per beni simili per caratteristiche tipologiche-ubicazionali.

A seguito di analisi condotta in zona, tenuto conto di tutti gli elementi precedentemente esposti, si ritiene che 15.000,00 €/Ha sia un valore attendibile per terreni di quella tipologia (tipo di coltura SEMINATIVO). A conferma dell'importo scelto è stata consultata la tabella dei valori agricoli medi VAM per la provincia di Pesaro per l'anno 2020, rif. regione agraria n.6.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.914,50 x 1,50 = **10.371,75**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.371,75**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.371,75**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale della proprietà attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per beni simili per caratteristiche tipologiche-ubicazionali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di SAN LORENZO IN CAMPO, agenzie: PERGOLA - SAN LORENZO IN CAMPO, osservatori del mercato immobiliare V.A.M. Valori agricoli medi

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:





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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	6.914,50	0,00	10.371,75	10.371,75
				<b>10.371,75 €</b>	<b>10.371,75 €</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: **€ 10.371,75**

**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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 71,75**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.300,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2021

## LOTTO 5

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

**A** terreno agricolo a SAN LORENZO IN CAMPO, frazione SAN VITO SUL CESANO, della superficie commerciale di **11.191,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno agricolo coltivato alla data della perizia. Si segnala la presenza di numerosi sassi di piccola e media pezzatura nei primi metri di terra.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 46 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 10617, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 17 particella 46 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 1148, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11.191,00 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>€ 16.786,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 16.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/10/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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 16/09/2005 a firma di NOTAIO CAFIERO ENRICO ai nn. 94492/14902 di repertorio, iscritta il 23/09/2005 ai nn. 15348/4169, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 200.000,00 €

Importo capitale: 100.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/03/2009 a firma di NOTAIO OLIVADESE ALESSIA ai nn. 147/91 di repertorio, iscritta il 16/03/2009 ai nn. 3296/749, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €1.250.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2018 a firma di Tribunale di Pesaro - UFFICIO U.N.E.P. ai nn. 3097/2018 di repertorio, trascritta il 17/01/2019 ai nn. 416/267, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 11/06/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - Tribunale di Pesaro ai nn. 970 di repertorio, trascritta il 19/07/2021 ai nn. 10323/7073, 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 ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 16/09/2005), con atto stipulato il 16/09/2005 a firma di NOTAIO CAFIERO ENRICO ai nn. 94491/14901 di repertorio, trascritto il 23/09/2005 ai nn. 15347/7799

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 16/09/2005)



## 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 approvato con D.G.P. n.125NG del 12/11/1999 e successive varianti, l'immobile ricade in zona E - Zona agricola

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 SAN LORENZO IN CAMPO, FRAZIONE SAN VITO SUL CESANO

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a SAN LORENZO IN CAMPO, frazione SAN VITO SUL CESANO, della superficie commerciale di **11.191,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di terreno agricolo coltivato alla data della perizia. Si segnala la presenza di numerosi sassi di piccola e media pezzatura nei primi metri di terra.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 46 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 10617, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 17 particella 46 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 1148, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SAN LORENZO IN CAMPO). 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	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo coltivato alla data della perizia. Si segnala la presenza di numerosi sassi di piccola e media pezzatura nei primi metri di terra.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno mapp.le 46 AA	10.617,00	x	100 %	=	10.617,00
terreno mapp.le 46 AB	1.148,00	x	50 %	=	574,00
<b>Totale:</b>	<b>11.765,00</b>				<b>11.191,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale della proprietà attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per beni simili per caratteristiche tipologiche-ubicazionali.

A seguito di analisi condotta in zona, tenuto conto di tutti gli elementi precedentemente esposti, si ritiene che 15.000,00 €/Ha sia un valore attendibile per terreni di quella tipologia (tipo di coltura SEMINATIVO). A conferma dell'importo scelto è stata consultata la tabella dei valori agricoli medi VAM per la provincia di Pesaro per l'anno 2020, rif. regione agraria n.6.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11.191,00 x 1,50 = **16.786,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 16.786,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 16.786,50**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale della proprietà attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per beni simili per caratteristiche tipologiche-ubicazionali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di SAN LORENZO IN CAMPO, agenzie: PERGOLA - SAN LORENZO IN CAMPO, osservatori del mercato immobiliare V.A.M. Valori agricoli medi

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle



conoscenze del valutatore;

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	11.191,00	0,00	16.786,50	16.786,50
				<b>16.786,50 €</b>	<b>16.786,50 €</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: **€ 16.786,50**

#### 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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 86,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 16.700,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2021

# LOTTO 6

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

**A** terreno agricolo a SAN LORENZO IN CAMPO, frazione SAN VITO SUL CESANO, della superficie commerciale di **33.181,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno agricolo coltivato alla data della perizia.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 32 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 8915, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 25 particella 32 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 1816, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 25 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 220, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 25 particella 8 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 22402, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 25 particella 8 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 1473, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>33.181,50 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>€ 49.772,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 49.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/10/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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 16/09/2005 a firma di NOTAIO CAFIERO ENRICO ai nn. 94492/14902 di repertorio, iscritta il 23/09/2005 ai nn. 15348/4169, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 200.000,00 €

Importo capitale: 100.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/03/2009 a firma di NOTAIO OLIVADESE ALESSIA ai nn. 147/91 di repertorio, iscritta il 16/03/2009 ai nn. 3296/749, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €1.250.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2018 a firma di Tribunale di Pesaro - UFFICIO U.N.E.P. ai nn. 3097/2018 di repertorio, trascritta il 17/01/2019 ai nn. 416/267, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 11/06/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - Tribunale di Pesaro ai nn. 970 di repertorio, trascritta il 19/07/2021 ai nn. 10323/7073, 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 ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 16/09/2005), con atto stipulato il 16/09/2005 a firma di NOTAIO CAFIERO ENRICO ai nn. 94491/14901 di repertorio, trascritto il 23/09/2005 ai nn. 15347/7799





## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 16/09/2005)

## 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 approvato con D.G.P. n.125NG del 12/11/1999 e successive varianti, l'immobile ricade in zona E - Zona agricola

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 SAN LORENZO IN CAMPO, FRAZIONE SAN VITO SUL CESANO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a SAN LORENZO IN CAMPO, frazione SAN VITO SUL CESANO, della superficie commerciale di **33.181,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di terreno agricolo coltivato alla data della perizia.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 32 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 8915, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 25 particella 32 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 1816, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 25 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 220, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 25 particella 8 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 22402, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 25 particella 8 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB, superficie 1473, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SAN LORENZO IN CAMPO). 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	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo coltivato alla data della perizia. Si segnala la presenza di numerosi sassi di piccola e media pezzatura nei primi metri di terra.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno mapp.le 1	220,00	x	100 %	=	220,00
terreno mapp.le 8 AA	22.402,00	x	100 %	=	22.402,00
terreno mapp.le 8 AB	1.473,00	x	50 %	=	736,50
terreno mapp.le 32 AA	8.915,00	x	100 %	=	8.915,00
terreno mapp.le 32 AB	1.816,00	x	50 %	=	908,00
<b>Totale:</b>	<b>34.826,00</b>				<b>33.181,50</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale della proprietà attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per beni simili per caratteristiche tipologiche-ubicazionali.

A seguito di analisi condotta in zona, tenuto conto di tutti gli elementi precedentemente esposti, si ritiene che 15.000,00 €/Ha sia un valore attendibile per terreni di quella tipologia (tipo di coltura SEMINATIVO). A conferma dell'importo scelto è stata consultata la tabella dei valori agricoli medi VAM per la provincia di Pesaro per l'anno 2020, rif. regione agraria n.6.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33.181,50 x 1,50 = 49.772,25

## RIEPILOGO VALORI CORPO:



<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 49.772,25</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 49.772,25</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale della proprietà attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per beni similari per caratteristiche tipologiche-ubicazionali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di SAN LORENZO IN CAMPO, agenzie: PERGOLA - SAN LORENZO IN CAMPO, osservatori del mercato immobiliare V.A.M. Valori agricoli medi

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	33.181,50	0,00	49.772,25	49.772,25
				<b>49.772,25 €</b>	<b>49.772,25 €</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: **€ 49.772,25**

### 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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 72,25**



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

**€ 49.700,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2021

# LOTTO 7

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

**A villetta a schiera centrale** a SAN LORENZO IN CAMPO VIA PIAVE / VIA CADORNA 12 - 5, frazione SAN VITO SUL CESANO, della superficie commerciale di **71,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di piccola porzione di fabbricato in muratura sito nel centro storico composto da 3 piani a destinazione residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1,T,1. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 130 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 116,20 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>71,49 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>€ 57.366,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 57.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/10/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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 05/03/2009 a firma di NOTAIO OLIVADESE ALESSIA ai nn. 147/91 di repertorio, iscritta il 16/03/2009 ai nn. 3296/749, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €1.250.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 11/06/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - Tribunale di Pesaro ai nn. 970 di repertorio, trascritta il 19/07/2021 ai nn. 10323/7073, 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 ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 31/05/2005), con atto stipulato il 31/05/2005 a firma di NOTAIO MORICO ANNUNZIATA ai nn. 23683/6300 di repertorio, trascritto il 14/06/2005 ai nn. 9969/5030

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 31/05/2005)

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

DENUNCA INIZIO ATTIVITA' D.I.A. N. **5169/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE ED ULTIMAZIONE OPERE NON ESEGUITE, presentata il 04/08/2005 con il n. prot.7496 di protocollo, agibilità del 16/11/2006 con il n. prot.10679 di protocollo

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona A - Zone di particolare pregio storico artistico ed ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.6.3.1 N.T.A.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna dei divisori e delle scale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €2.000,00
- sanzione: €1.000,00

DIFFORMITA' TRA STATO DI FATTO E PROGETTO COMUNALE



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna dei divisori e delle scale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- versamento Catasto: €50,00
- spese tecniche: €350,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN LORENZO IN CAMPO VIA PIAVE / VIA CADORNA 12 - 5, FRAZIONE SAN VITO SUL CESANO

## VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a SAN LORENZO IN CAMPO VIA PIAVE / VIA CADORNA 12 - 5, frazione SAN VITO SUL CESANO, della superficie commerciale di **71,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di piccola porzione di fabbricato in muratura sito nel centro storico composto da 3 piani



a destinazione residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1,T,1. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 130 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 116,20 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

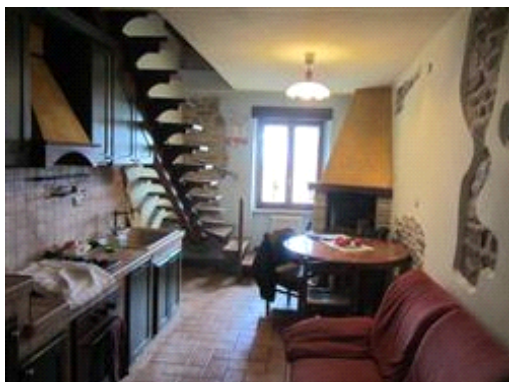
I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SAN LORENZO IN CAMPO). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

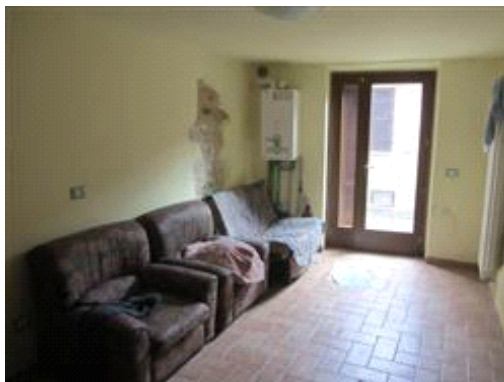
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di piccola porzione di fabbricato in muratura sito nel centro storico composto da 3 piani a destinazione residenziale. E' formato da piano seminterrato ad uso cantina con lavanderia, piano terra con ingresso-soggiorno-angolo cottura e piano primo con n.2 camere e un bagno. I piani sono collegati da scale interne all'unità.







**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*

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
piano seminterrato	27,96	x	50 %	=	13,98
piano terra	28,87	x	100 %	=	28,87
piano primo	28,64	x	100 %	=	28,64
<b>Totale:</b>	<b>85,47</b>				<b>71,49</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sinteticocomparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale del fabbricato attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per fabbricati similari per caratteristiche tipologiche-ubicazionali, di epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di finitura.

A seguito dell'analisi condotta in zona, tenuto conto di tutti gli elementi precedentemente esposti, si ritiene che 850,00 euro/mq sia un valore attendibile in quanto media tra 700,00 euro/mq e 1.000,00 euro/mq, valori minimi e massimi emersi nelle indagini, considerando lo stato di manutenzione generale in cui versa il fabbricato. Per confermare la legittimità del valore proposto è stato consultato l' O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che pubblica un range di riferimento di prezzi per la zona di ubicazione dell'immobile. I valori indicati in riferimento al 2° semestre del 2021 per il Comune di San Lorenzo in Campo, zona R1/EXTRAURBANA/zona agricola scarsamente insediata variano da 610,00 a 860,00 euro/mq per la tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale, quindi il prezzo scelto di 850,00 euro/mq risulta compreso nel range indicato.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:  $71,49 \times 850,00 = \mathbf{60.766,50}$



## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 60.766,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 60.766,50</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sinteticocomparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale del fabbricato attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per beni simili per caratteristiche tipologiche-ubicazionali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di SAN LORENZO IN CAMPO, agenzie: PERGOLA - SAN LORENZO IN CAMPO , osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: F.I.A.I.P. 2021

## 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	villetta a schiera centrale	71,49	0,00	60.766,50	60.766,50
				<b>60.766,50 €</b>	<b>60.766,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 3.400,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 57.366,50</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:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 366,50
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 57.000,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2021

## LOTTO 8

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

**A** a SAN LORENZO IN CAMPO VIA SAN MICHELE 5, frazione SAN VITO SUL CESANO, della superficie commerciale di **33,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di piccola porzione di fabbricato in muratura del centro storico composto da piano sottostrada e piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, T, ha un'altezza interna di 2,61m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 114 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 30,99 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>33,61 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>€ 16.605,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 16.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/10/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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 05/03/2009 a firma di NOTAIO OLIVADESE ALESSIA ai nn. 147/91 di repertorio, iscritta il 16/03/2009 ai nn. 3296/749, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €1.250.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/06/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - Tribunale di Pesaro ai nn. 970 di repertorio, trascritta il 19/07/2021 ai nn. 10323/7073, 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 ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di NOTAIO ENRICO CAFIERO ai nn. 98620/16459 di repertorio, trascritto il 21/07/2006 ai nn. 12368/6299

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 05/11/1996)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 5/15, in forza di SUCCESSIONE (dal 05/11/1996 fino al 29/06/2006), registrato il 05/11/1996 a fano ai nn. 21/385, trascritto il 11/01/1997 ai nn. 300/333.

Al 19/07/2021 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/15, in forza di SUCCESSIONE (dal 05/11/1996 fino al 29/06/2006), registrato il 05/11/1996 a fano ai nn. 21/385, trascritto il 11/01/1997 ai nn. 300/333.

Al 19/07/2021 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/15, in forza di SUCCESSIONE (dal 05/11/1996 fino al 29/06/2006), registrato il 05/11/1996 a fano ai nn. 21/385, trascritto il 11/01/1997 ai nn. 300/333.

Al 19/07/2021 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/15, in forza di SUCCESSIONE (dal 05/11/1996 fino al 29/06/2006), registrato il 05/11/1996 a fano ai nn. 21/385, trascritto il 11/01/1997 ai nn. 300/333.

Al 19/07/2021 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/15, in forza di SUCCESSIONE (dal 05/11/1996 fino al 29/06/2006), registrato il 05/11/1996 a fano ai nn. 21/385, trascritto il 11/01/1997 ai nn. 300/333.

Al 19/07/2021 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/15, in forza di SUCCESSIONE (dal 05/11/1996 fino al 29/06/2006), registrato il 05/11/1996 a fano ai nn. 21/385, trascritto il 11/01/1997 ai nn. 300/333.

Al 19/07/2021 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/15, in forza di SUCCESSIONE (dal 02/09/2004 fino al 29/06/2006), registrato il 02/09/2004 ai nn. 28/463, trascritto il 10/11/2004 ai nn. 17424/9120.

Al 19/07/2021 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/15, in forza di SUCCESSIONE (dal 02/09/2004 fino al 29/06/2006), registrato il 02/09/2004 ai nn. 28/463, trascritto il 10/11/2004 ai nn. 17424/9120.

Al 19/07/2021 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/15, in forza di SUCCESSIONE (dal 02/09/2004 fino al 29/06/2006), registrato il 02/09/2004 ai nn. 28/463, trascritto il 10/11/2004 ai nn. 17424/9120.

Al 19/07/2021 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/15, in forza di SUCCESSIONE (dal 02/09/2004 fino al 29/06/2006), registrato il 02/09/2004 ai nn. 28/463, trascritto il 10/11/2004 ai nn. 17424/9120.

Al 19/07/2021 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/15, in forza di SUCCESSIONE (dal 02/09/2004 fino al 29/06/2006), registrato il 02/09/2004 ai nn. 28/463, trascritto il 10/11/2004 ai nn. 17424/9120.

Al 19/07/2021 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona A - Zone di particolare pregio storico artistico ed ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.6.3.1 N.T.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione delle aperture sulle murature esterne

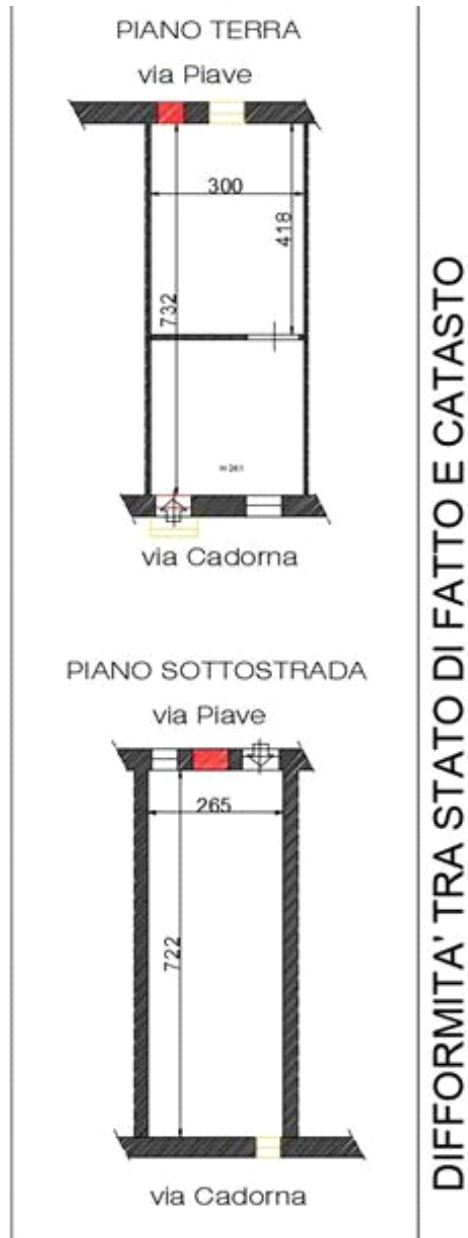
Le difformità sono regolarizzabili mediante: PDC IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €3.000,00
- sanzione: €1.000,00





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione delle aperture sulle murature esterne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €350,00
- versamento Catasto: €50,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



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

BENI IN SAN LORENZO IN CAMPO VIA SAN MICHELE 5, FRAZIONE SAN VITO SUL CESANO

DI CUI AL PUNTO A

a SAN LORENZO IN CAMPO VIA SAN MICHELE 5, frazione SAN VITO SUL CESANO, della superficie commerciale di **33,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di piccola porzione di fabbricato in muratura del centro storico composto da piano sottostrada e piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, T, ha un'altezza interna di 2,61m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 114 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 30,99 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SAN LORENZO IN CAMPO). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di piccola porzione di fabbricato in muratura del centro storico composto da piano sottostrada e piano terra. Al piano sottostrada troviamo un vano unico ad uso legnaia, al piano terra due vani, dei quali uno ad uso cucina.

## 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
piano sottostrada	25,66	x	30 %	=	7,70
piano terra	25,91	x	100 %	=	25,91
<b>Totale:</b>	<b>51,57</b>				<b>33,61</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sinteticocomparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale del fabbricato attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per fabbricati simili per caratteristiche tipologiche-ubicazionali, di epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di finitura.

A seguito dell'analisi condotta in zona, tenuto conto di tutti gli elementi precedentemente esposti, si ritiene che 625,00 euro/mq sia un valore attendibile in quanto media tra 450,00 euro/mq e 800,00 euro/mq, valori minimi e massimi emersi nelle indagini, considerando lo stato di manutenzione generale in cui versa il fabbricato. Per confermare la legittimità del valore proposto è stato consultato l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che pubblica un range di riferimento di prezzi per la zona di ubicazione dell'immobile. I valori indicati in riferimento al 2° semestre del 2021 per il Comune di San Lorenzo in Campo, zona R1/EXTRAURBANA/zona agricola scarsamente insediata variano da 610,00 a 790,00 euro/mq per la tipologia abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, quindi il prezzo scelto di 625,00 euro/mq risulta compreso nel range indicato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 33,61 x 625,00 = **21.005,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.005,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.005,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale del fabbricato attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per fabbricati simili per caratteristiche tipologiche-ubicazionali, di epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di finitura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di SAN LORENZO IN CAMPO, agenzie: PERGOLA - SAN LORENZO IN CAMPO, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: F.I.A.I.P. 2021

## 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		33,61	0,00	21.005,00	21.005,00
				<b>21.005,00 €</b>	<b>21.005,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 16.605,00**

**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
Riduzione per arrotondamento:	€ 5,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 16.600,00</b>

data 20/10/2022

il tecnico incaricato  
FRANCESCO ERCOLANI

