



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

232/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

PINI LORENZO

CUSTODE:

MENSITIERI EDOARDO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/11/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANTONELLA MARCHETTI

CF: MRCNNL61C63F348X

con studio in MONDOLFO (PU) V.LE DELLA REPUBBLICA 6 MAROTTA

telefono: 0721969174

fax: 0721969174

email: anto.marchetti@libero.it

PEC: antonella.marchetti@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 232/2021

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PERGOLA, quartiere Val D'Arca, della superficie commerciale di **228.153,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
 Trattasi di terreni agricoli in area agricola collinare a pochi chilometri dalla città di Pergola raggiungibili attraverso strade vicinali, contigui con forma irregolare, posti in collina con pendenza, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona, posti in una porzione dell'intero foglio di mappa catastale del Comune di Pergola Foglio 72. Il Lotto è composto da più particelle nelle vicinanze dell'Agriturismo alla Vecchia Quercia di Pergola, zona Val D'Arca, coltivato a piante foraggiere per l'alimentazione del bestiame dell'azienda agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 4498, reddito agrario 15,10 €, reddito dominicale 13,94 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca di sotto, piano: piano terra, intestato a [redacted] con sede [redacted] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [redacted] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127
 Coerenze: a Ovest stesso foglio di mappa p.lla 26, a sud stesso foglio di mappa p.lla 27, a est stesso foglio di mappa p.lla 8.
- foglio 72 particella 8 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo classe 3, superficie 58, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,18 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca di sotto, piano: terra, intestato a [redacted] C. con sede a Frontone part. i.v.a. [redacted] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [redacted] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127
 Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 227, a est stesso foglio di mappa p.lla 11, a sud stesso foglio di mappa p.lle 27-145
- foglio 72 particella 26 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo classe 3, superficie 31028, reddito agrario 104,16 €, reddito dominicale 96,15 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca di sotto, piano: terra, intestato a [redacted] [redacted] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [redacted] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127
 Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.lle 7-27-446, a sud stesso foglio di mappa p.lla 445, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 6-23-33.
 a est stesso foglio di mappa p.lle 7-27-446, a sud stesso foglio di mappa p.lla 445, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 6-23-33.
- foglio 72 particella 27 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo classe 3, superficie 22497, reddito agrario 75,52 €, reddito dominicale 69,71 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca di sotto, [redacted] [redacted] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [redacted] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il



13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lle 7-8, a est stesso foglio di mappa p.la 145, a sud stesso foglio di mappa p.la 447, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 26-446.

- foglio 72 particella 445 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 16586, reddito agrario 29,98 €, reddito dominicale 34,26 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca di sotto, piano: terra, [redacted] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [redacted] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lle 26-33-446, a est stesso foglio di mappa p.la 448, a sud stesso foglio di mappa p.la 53, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 52-444.

proviene dal frazionamento della particella originaria in Comune di Pergola F 72 p.la 34

- foglio 72 particella 446 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 1120, reddito agrario 2,02 €, reddito dominicale 2,31 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca di sotto, piano: terra, [redacted] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [redacted] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.la 447, a sud stesso foglio di mappa p.la 445, a ovest stesso foglio di mappa p.la 26.

proviene dal frazionamento della particella originaria in Comune di Pergola F 72 p.la 34

- foglio 72 particella 36 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo classe 4, superficie 8603, reddito agrario 15,55 €, reddito dominicale 17,77 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca di sotto, piano: terra, intestato a [redacted] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [redacted] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.la 447, a est stesso foglio di mappa p.la 38, a sud stesso foglio di mappa p.lle 37-351, a ovest stesso foglio di mappa p.la 448

- foglio 72 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 1728, reddito agrario 3,12 €, reddito dominicale 3,57 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca di sotto, piano: terra, [redacted] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [redacted] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.la 36, a est stesso foglio di mappa p.la 38, a sud stesso foglio di mappa p.la 38, a ovest stesso foglio di mappa p.la 36.

- foglio 72 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 7077, reddito agrario 23,76 €, reddito dominicale 21,93 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca di sotto, piano: terra, intestato [redacted] derivante da Atto mutamento della ragione sociale [redacted] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.la 40, a sud stesso foglio di mappa p.lle 74-75, a ovest stesso foglio di mappa p.la 38

- foglio 72 particella 53 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo classe 4, superficie 679, reddito agrario 1,23 €, reddito dominicale 1,40 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca di sotto, piano: terra, [redacted] derivante da Atto mutamento della ragione [redacted]



sociale Notaio [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 445, a est stesso foglio di mappa p.lle 351-448, a sud stesso foglio di mappa p.lla 54, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 52.

- foglio 72 particella 54 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo, superficie 7516, reddito agrario 13,59 €, reddito dominicale 15,53 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca di sotto, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 53, a est stesso foglio di mappa p.lla 351, a sud stesso foglio di mappa p.lla 377, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 319.

- foglio 72 particella 26 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arb classe U, superficie 612, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,54 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca di sotto, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.lle 7-27-446, a sud stesso foglio di mappa p.lla 445, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 6-23-33.

- foglio 72 particella 27 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arb, superficie 5983, reddito agrario 2,16 €, reddito dominicale 5,25 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca di sotto, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lle 7-8, a est stesso foglio di mappa p.lla 145, a sud stesso foglio di mappa p.lla 447, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 26-446.

- foglio 72 particella 36 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arb, superficie 13461, reddito agrario 4,87 €, reddito dominicale 11,82 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca di sotto, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 447, a est stesso foglio di mappa p.lla 38, a sud stesso foglio di mappa p.lle 37-351, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 448

- foglio 72 particella 53 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arb, superficie 2571, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 2,26 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca di sotto, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 445, a est stesso foglio di mappa p.lle 351-448, a sud stesso foglio di mappa p.lla 54, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 52.

- foglio 72 particella 54 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arb, superficie 413, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,36 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca di sotto, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale



Notaio [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 53, a est stesso foglio di mappa p.lla 351, a sud stesso foglio di mappa p.lla 377, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 319.

- foglio 72 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 5, superficie 18620, reddito agrario 52,89 €, reddito dominicale 48,08 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127
Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lle 38-39, a est stesso foglio di mappa p.lle 75-76, a sud stesso foglio di mappa p.lle 89-406-441.
- foglio 72 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 5242, reddito agrario 9,48 €, reddito dominicale 10,83 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] con sede Cagli Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127
Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.lla 355, a sud stesso foglio di mappa p.lla 76, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 74
- foglio 72 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor. classe 4, superficie 4280, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127
Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 75, a est stesso foglio di mappa p.lla 355, a sud stesso foglio di mappa p.lle 90-441, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 74.
- foglio 72 particella 430 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 4, superficie 1197, reddito agrario 3,40 €, reddito dominicale 3,40 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127
Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 4,34 a est stesso foglio di mappa p.lle 123-436, a sud stesso foglio di mappa p.lla 433, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 429
proviene dal frazionamento della particella originaria Comune Pergola F. 72 p.lla 122
- foglio 72 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 736, reddito agrario 1,33 €, reddito dominicale 1,52 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127
Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 436, a est stesso foglio di mappa p.lla 124, a sud stesso foglio di mappa p.lla 433, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 430
- foglio 72 particella 124 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato classe 1, superficie 800, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 1,24 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]



- derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [redacted] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127
Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 436, a est stesso foglio di mappa p.lla 366, a sud stesso foglio di mappa p.lla 433, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 123.
- foglio 72 particella 124 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo classe 2, superficie 147, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,08 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [redacted]
[redacted] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [redacted] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127
Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 436, a est stesso foglio di mappa p.lla 366, a sud stesso foglio di mappa p.lla 433, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 123.
 - foglio 72 particella 431 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 4, superficie 178, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 0,51 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [redacted]
[redacted] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [redacted] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127
Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 432, a sud stesso foglio di mappa p.lla 326, a est stesso foglio di mappa p.lla 326.
proviene dalla particella originaria Comune Pergola F. 72 p.lla 126
 - foglio 72 particella 433 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 4, superficie 3629, reddito agrario 10,31 €, reddito dominicale 10,31 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [redacted]
[redacted] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [redacted] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127
Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lle 123-124-430, a est stesso foglio di mappa p.lla 366, a sud stesso foglio di mappa p.lla 326, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 432
proviene dal frazionamento della particella originaria Comune Pergola F. 72 p.lla 126
 - foglio 72 particella 298 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 56, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,17 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [redacted]
[redacted] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [redacted] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127
Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.lla 285, a sud stesso foglio di mappa p.lla 297.
 - foglio 72 particella 299 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 35, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [redacted]
[redacted] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [redacted] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127
Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 290, a sud stesso foglio di mappa p.lla 297, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 288.
 - foglio 72 particella 301 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 180, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,56 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,



piano: terra, intestato a [REDACTED]
 [REDACTED] ivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED]
 [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia
 dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg.
 Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 289, a sud stesso foglio di mappa p.lla 302, a
 sud stesso foglio di mappa p.lla 437.

- foglio 72 particella 302 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 20, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,06 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]
 [REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED]
 [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia
 dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg.
 Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 378, a est stesso foglio di mappa p.lla 1380.

- foglio 72 particella 349 (catasto terreni), qualita/classe prato classe 2, superficie 88, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,08 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]
 [REDACTED] ivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED]
 [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia
 dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg.
 Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 350, a sud stesso foglio di mappa p.lla 348

- foglio 72 particella 350 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 130, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,40 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]
 [REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED]
 [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia
 dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg.
 Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lle 351-377, a sud stesso foglio di mappa p.lla 349

- foglio 72 particella 351 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 4, superficie 14142, reddito agrario 40,17 €, reddito dominicale 40,17 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]
 [REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED]
 [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia
 dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg.
 Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 448, a nord-est stesso foglio di mappa p.lla 36, a
 ovest stesso foglio di mappa p.lle 54-377

- foglio 72 particella 352 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 4, superficie 35, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,10 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]
 [REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED]
 [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia
 dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg.
 Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 351

- foglio 72 particella 436 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 10255, reddito agrario 34,43 €, reddito dominicale 31,78 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]
 [REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED]
 [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia
 dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg.



Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 357, a est stesso foglio di mappa p.lle 363-389, a sud stesso foglio di mappa p.lle 123-124, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 390-430-434-435. proviene dal frazionamento della particella originaria Comune Pergola F 72 p.lla 356

- foglio 72 particella 357 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 300, reddito agrario 1,01 €, reddito dominicale 0,93 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED] con sede a [REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 358, a sud stesso foglio di mappa p.lla 436.

- foglio 72 particella 360 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 460, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,43 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] con sede Cagli Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 359, a sud stesso foglio di mappa p.lla 361, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 364.

- foglio 72 particella 389 (catasto terreni), qualita/classe eminativo arbor classe 4, superficie 265, reddito agrario 0,75 €, reddito dominicale 0,75 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 388, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 4,36

- foglio 72 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 2676, reddito agrario 8,98 €, reddito dominicale 8,29 €, indirizzo catastale: pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 364, a est stesso foglio di mappa p.lla 361, a sud stesso foglio di mappa p.lla 366, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 436

- foglio 72 particella 364 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 60, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,19 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED] rivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] con sede Cagli Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 365, a est stesso foglio di mappa p.lle 359-360, a sud stesso foglio di mappa p.lla 363, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 389

- foglio 72 particella 361 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 2525, reddito agrario 8,48 €, reddito dominicale 7,82 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED] erivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 360, a est stesso foglio di mappa p.lla 371, a sud stesso foglio di mappa p.lla 366, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 363.

- foglio 72 particella 362 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 12, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 361.

- foglio 72 particella 366 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 4, superficie 21324, reddito agrario 60,57 €, reddito dominicale 60,57 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lle 361-363, a est stesso foglio di mappa p.lle 367-370, a sud stesso foglio di mappa p.lla 334, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 124-326-433-436.

- foglio 72 particella 367 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 4, superficie 330, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 0,94 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord-ovest stesso foglio di mappa p.lla 366, a est stesso foglio di mappa p.lla 368

- foglio 72 particella 377 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 4, superficie 15006, reddito agrario 42,62 €, reddito dominicale 42,62 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 371, a sud stesso foglio di mappa p.lla 362

- foglio 72 particella 378 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 4, superficie 500, reddito agrario 1,42 €, reddito dominicale 1,42 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 377, a sud stesso foglio di mappa p.lla 379

- foglio 72 particella 381 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato classe 4, superficie 40, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] p. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 379

- foglio 72 particella 383 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 4, superficie



105, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,30 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 380

- foglio 72 particella 384 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 4, superficie 12, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a sud stesso foglio di mappa p.lla 383

- foglio 72 particella 438 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 82, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,25 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] con sede Cagli Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a ovest stesso foglio di mappa p.lla 437

proviene dal frazionamento della particella originaria Comune Pergola F 72 p.lla 385

- foglio 72 particella 440 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 36, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 378

proviene dal frazionamento della particella originaria Comune Pergola F 72 p.lla 386

- foglio 72 particella 388 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 4, superficie 220, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,62 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio [REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 397, a sud stesso foglio di mappa p.lla 389

Presenta una forma irregolare poligonale, una tessitura prevalente metà limo meta argilla con piccole parti di sabbia, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: erba medica ,Il terreno

B terreno agricolo a PERGOLA, quartiere Val D'Arca, della superficie commerciale di **62.179,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreni agricoli in area agricola collinare a pochi chilometri dalla città di Pergola raggiungibili attraverso strade vicinali, contigui con forma irregolare, posti in collina con pendenza, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona, posti in una porzione dell'intero foglio di mappa catastale del Comune di Pergola Foglio 72. Il Lotto è composto da più particelle in Val D'Arca, zona boschiva.

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 8 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 5879, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 7,59 €, indirizzo catastale: Pergola,



zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 227, a est stesso foglio di mappa p.lla 11, a sud stesso foglio di mappa p.lle 27-145

- foglio 72 particella 447 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 4858, reddito agrario 1,25 €, reddito dominicale 6,27 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca di sotto, piano: terra, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 27, a sud stesso foglio di mappa p.lla 36, proviene dal frazionamento della particella originaria Comune Pergola F. 72 p.lla 35

- foglio 72 particella 448 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 3952, reddito agrario 1,02 €, reddito dominicale 5,10 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca di sotto, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.lla 36, a sud stesso foglio di mappa p.lla 351, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 445
proviene dal frazionamento della particella originaria Comune Pergola F. 72 p.lla 35

- foglio 72 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe querceto classe 2, superficie 160, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,12 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.lla 39, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 36

- foglio 72 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 4750, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 3,68 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a sud stesso foglio di mappa p.lla 355, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 39

- foglio 72 particella 427 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 146, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 428, a est stesso foglio di mappa p.lla 429, a sud stesso foglio di mappa p.lla 326, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 425
proviene dal frazionamento della particella originaria Comune Pergola F. 72 p.lla 121

- foglio 72 particella 326 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 10771, reddito agrario 2,78 €, reddito dominicale 13,91 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,



piano: terra, intestato a [REDACTED]

Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lle 427-431-433, a est stesso foglio di mappa p.la 366, a sud stesso foglio di mappa p.la 328, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 136-425.

- foglio 72 particella 328 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 360, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,46 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.la 326, a est stesso foglio di mappa p.la 337, a sud stesso foglio di mappa p.la 329.

- foglio 72 particella 329 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto, superficie 6820, reddito agrario 1,76 €, reddito dominicale 8,81 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale

Stefano con sede Cagli Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.la 328 a ovest stesso foglio di mappa p.la 330

- foglio 72 particella 334 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 16016, reddito agrario 4,14 €, reddito dominicale 20,68 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.la 366, a sud stesso foglio di mappa p.la 335, a ovest stesso foglio di mappa p.la 326

- foglio 72 particella 335 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 370, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,48 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio

[REDACTED] Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.la 334, a ovest stesso foglio di mappa p.la 336

- foglio 72 particella 336 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 132, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,17 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio Manfucci

Stefano con sede Cagli Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.la 335

- foglio 72 particella 337 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 5, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio Manfucci

Stefano con sede Cagli Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia



dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 334, a sud stesso foglio di mappa p.lla 329, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 328

- foglio 72 particella 338 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 70, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,09 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio Manfucci Stefano con sede Cagli Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 334, a sud stesso foglio di mappa p.lla 339

- foglio 72 particella 339 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 6, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio Manfucci Stefano con sede Cagli Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 338

- foglio 72 particella 355 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 2, superficie 3920, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 3,04 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio Manfucci Stefano con sede Cagli Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 40, a sud stesso foglio di mappa p.lla 354, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 75-76

- foglio 72 particella 370 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 2, superficie 450, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,35 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio Manfucci Stefano con sede Cagli Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 376

- foglio 72 particella 371 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 2, superficie 300, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,23 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio Manfucci Stefano con sede Cagli Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.lla 372 a ovest stesso foglio di mappa p.lla 361

- foglio 72 particella 372 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 2, superficie 270, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,21 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] part. i.v.a. 01251850416, derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio Manfucci Stefano con sede Cagli Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a ovest stesso foglio di mappa p.lla 371



- foglio 72 particella 374 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 32, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio Manfucci Stefano con sede Cagli Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127
Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 375
- foglio 72 particella 376 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 2, superficie 70, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio Manfucci Stefano con sede Cagli Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127
Coerenze: a ovest stesso foglio di mappa p.lla 359
- foglio 72 particella 145 (catasto terreni), qualita/classe querceto classe 1, superficie 2842, reddito agrario 1,17 €, reddito dominicale 3,67 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val d'Arca di sotto, piano: terra, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 8, a est stesso foglio di mappa p.lla 11, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 27

Presenta una forma irregolare poligonale, una tessitura prevalente metà limo meta argilla con piccole parti di sabbia e roccia, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Querce, faggio, carpino, Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	290.332,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 362.939,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 360.000,00
Data della valutazione:	14/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] con contratto di affitto, stipulato il 01/02/2022, con scadenza il 10/11/2023, registrato il 01/02/2022 a Agenzia dell'Entrate di Urbino ai nn. 254 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1500 canone.

Il contratto di affitto di fondi rustici verte alle sole particelle del Comune di Pergola F. 72 p.lle 27-8-26-7-446-447-145, mentre le restanti particelle sono condotte dalla proprietà debitrice.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/09/2005 a firma di Notaio Manfucci Stefano con sede Cagli ai nn. 27535/9417 di repertorio, iscritta il 05/10/2005 a Agenzia dell'entrate, servizio Pubblicità immobiliare di Pesaro ai nn. Reg Gen 16006 Reg Part 4412, a favore di Banca delle Marche S.P.A. con sede Ancona part. i.v.a. 01377380421, contro [REDACTED] sede Frontone (PU) part. i.v.a. 01251850416 e [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 400000.

Importo capitale: 200000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Pergola F. 72 p.lle 26-27-34 (ora 445-446)-36-37-39-53-54-74-75-76122 (ora 430)- 123-124-126 (ora 431-433)- 298-299-301-302-349-366-367-377-378-381-383-384-385 (ora 438)- 386 (ora 440)- 388-389-350-351-352-356 (ora 436)- 357-360-361-362-363-364-35 (ora 447-448)- 38-40-121 (ora 427) 326-328-329-334-335-336-337-338-339-355-370-371-372-374-376-145

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/05/2010 a firma di Notaio Manfucci Stefano sede Cagli ai nn. 33598/13485 di repertorio, iscritta il 10/05/2010 a Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità immobiliare di Pesaro ai nn. Reg Gen 5953 Reg part 1461, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pergola Società Cooperativa con sede Pergola part. i.v.a. 00141120410, [REDACTED]

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Pergola F. 72 p.lle 26-27-326-328-329-334-335-337-338-339-34 8ora 445-446)-349-35 (ora 447-448)- 357-36-360-361-362-363-364-366-367-37-370-371-372-374-376-377-378-381-383-38-388-389-39-40-53-54-7-74-75-76-8

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 2012 di repertorio, trascritta il 27/12/2021 a Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. Reg Gen 18268 Reg Part 12449, a favore di SIRIO NPL S.R.L. con sede Conegliano (TV) part. i.v.a. 05122460263, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto giudiziario di Pignoramento Tribunale Pesaro

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*



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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Mutamento denominazione o ragione sociale, con atto stipulato il 17/12/2008 a firma di Notaio Manfucci Stefano sede Cagli ai nn. 32089/12296 di repertorio, trascritto il 13/01/2009 a Agenzia dell'entrate servizio pubblicità immobiliare di Pesaro ai nn. Reg Gen 211 Reg Part 127

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale (fino al 17/12/2008), con atto stipulato il 08/08/2002 a firma di Notaio Manfucci Stefano sede Cagli ai nn. 22395 di repertorio

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 adeguato al P.P.A.R. approvato con D.C.P. n 66 del 30/06/2003, l'immobile ricade in zona E zona agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi C.D.U. n 56/2022 allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. vigente)
L'immobile risulta ..
C.D.U. allegato

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



BENI IN PERGOLA, QUARTIERE VAL D'ARCA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PERGOLA, quartiere Val D'Arca, della superficie commerciale di **228.153,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreni agricoli in area agricola collinare a pochi chilometri dalla città di Pergola raggiungibili attraverso strade vicinali, contigui con forma irregolare, posti in collina con pendenza, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona, posti in una porzione dell'intero foglio di mappa catastale del Comune di Pergola Foglio 72. Il Lotto è composto da più particelle nelle vicinanze dell'Agriturismo alla Vecchia Quercia di Pergola, zona Val D'Arca, coltivato a piante foraggiere per l'alimentazione del bestiame dell'azienda agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 4498, reddito agrario 15,10 €, reddito dominicale 13,94 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val



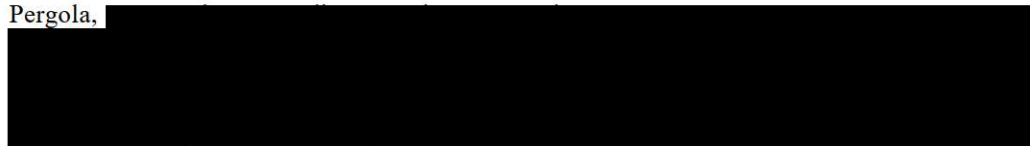
Coerenze: a Ovest stesso foglio di mappa p.lla 26, a sud stesso foglio di mappa p.lla 27, a est stesso foglio di mappa p.lla 8.

- foglio 72 particella 8 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo classe 3, superficie 58, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,18 €, indirizzo catastale: Pergola,



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 227, a est stesso foglio di mappa p.lla 11, a sud stesso foglio di mappa p.lle 27-145

- foglio 72 particella 26 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo classe 3, superficie 31028, reddito agrario 104,16 €, reddito dominicale 96,15 €, indirizzo catastale: Pergola,



Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.lle 7-27-446, a sud stesso foglio di mappa p.lla 445, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 6-23-33.

a est stesso foglio di mappa p.lle 7-27-446, a sud stesso foglio di mappa p.lla 445, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 6-23-33.

- foglio 72 particella 27 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo classe 3, superficie 22497, reddito agrario 75,52 €, reddito dominicale 69,71 €, indirizzo catastale:



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lle 7-8, a est stesso foglio di mappa p.lla 145, a sud



stesso foglio di mappa p.lla 447, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 26-446.

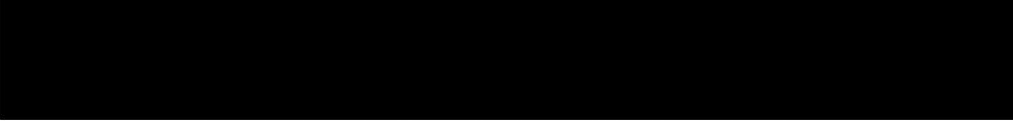
- foglio 72 particella 445 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 16586, reddito agrario 29,98 €, reddito dominicale 34,26 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lle 26-33-446, a est stesso foglio di mappa p.lla 448, a sud stesso foglio di mappa p.lla 53, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 52-444.

proviene dal frazionamento della particella originaria in Comune di Pergola F 72 p.la 34

- foglio 72 particella 446 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 1120, reddito agrario 2,02 €, reddito dominicale 2,31 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca di sotto, piano: terra,



Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.lla 447, a sud stesso foglio di mappa p.la 445, a ovest stesso foglio di mappa p.la 26.

proviene dal frazionamento della particella originaria in Comune di Pergola F 72 p.la 34

- foglio 72 particella 36 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo classe 4, superficie 8603, reddito agrario 15,55 €, reddito dominicale 17,77 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca di sotto, piano: terra, intestato



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 447, a est stesso foglio di mappa p.la 38, a sud stesso foglio di mappa p.lle 37-351, a ovest stesso foglio di mappa p.la 448

- foglio 72 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 1728, reddito agrario 3,12 €, reddito dominicale 3,57 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca di sotto, piano: terra, intestato a



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.la 36, a est stesso foglio di mappa p.la 38, a sud stesso foglio di mappa p.la 38, a ovest stesso foglio di mappa p.la 36.

- foglio 72 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 7077, reddito agrario 23,76 €, reddito dominicale 21,93 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val



Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.la 40, a sud stesso foglio di mappa p.lle 74-75, a ovest stesso foglio di mappa p.la 38

- foglio 72 particella 53 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo classe 4, superficie 679, reddito agrario 1,23 €, reddito dominicale 1,40 €, indirizzo catastale: Pergola,



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 445, a est stesso foglio di mappa p.lle 351-448, a sud stesso foglio di mappa p.lla 54, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 52.

- foglio 72 particella 54 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo, superficie 7516, reddito agrario 13,59 €, reddito dominicale 15,53 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 53, a est stesso foglio di mappa p.lla 351, a sud stesso foglio di mappa p.lla 377, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 319.

- foglio 72 particella 26 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arb classe U, superficie 612, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,54 €, indirizzo catastale: Pergola,

Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.lle 7-27-446, a sud stesso foglio di mappa p.lla 445, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 6-23-33.

- foglio 72 particella 27 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arb, superficie 5983, reddito agrario 2,16 €, reddito dominicale 5,25 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lle 7-8, a est stesso foglio di mappa p.lla 145, a sud stesso foglio di mappa p.lla 447, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 26-446.

- foglio 72 particella 36 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arb, superficie 13461, reddito agrario 4,87 €, reddito dominicale 11,82 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 447, a est stesso foglio di mappa p.lla 38, a sud stesso foglio di mappa p.lle 37-351, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 448

- foglio 72 particella 53 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arb, superficie 2571, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 2,26 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 54, a est stesso foglio di mappa p.lle 351-448, a sud stesso foglio di mappa p.lla 54, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 52.

- foglio 72 particella 54 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arb, superficie 413, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,36 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val



[REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 53, a est stesso foglio di mappa p.lla 351, a sud stesso foglio di mappa p.lla 377, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 319.

- foglio 72 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 5, superficie 18620, reddito agrario 52,89 €, reddito dominicale 48,08 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val

[REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lle 38-39, a est stesso foglio di mappa p.lle 75-76, a sud stesso foglio di mappa p.lle 89-406-441.

- foglio 72 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 5242, reddito agrario 9,48 €, reddito dominicale 10,83 €, indirizzo catastale: Pergola, zona val D.Arca,

[REDACTED]

Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.lla 355, a sud stesso foglio di mappa p.lla 76, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 74

- foglio 72 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor. classe 4, superficie 4280, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 75, a est stesso foglio di mappa p.lla 355, a sud stesso foglio di mappa p.lle 90-441, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 74.

- foglio 72 particella 430 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 4, superficie 1197, reddito agrario 3,40 €, reddito dominicale 3,40 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 4,34 a est stesso foglio di mappa p.lle 123-436, a sud stesso foglio di mappa p.lla 433, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 429
proviene dal frazionamento della particella originaria Comune Pergola F. 72 p.lla 122

- foglio 72 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 736, reddito agrario 1,33 €, reddito dominicale 1,52 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D.Arca,

[REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 436, a est stesso foglio di mappa p.lla 124, a sud stesso foglio di mappa p.lla 433, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 430

- foglio 72 particella 124 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato classe 1, superficie 800, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 1,24 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 436, a est stesso foglio di mappa p.lla 366, a sud stesso foglio di mappa p.lla 433, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 123.

- foglio 72 particella 124 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo classe 2, superficie 147, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,08 €, indirizzo catastale: Pergola,

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 436, a est stesso foglio di mappa p.lla 366, a sud stesso foglio di mappa p.lla 433, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 123.

- foglio 72 particella 431 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 4, superficie 178, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 0,51 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 432, a sud stesso foglio di mappa p.lla 326, a est stesso foglio di mappa p.lla 326.
proviene dalla particella originaria Comune Pergola F. 72 p.lla 126

- foglio 72 particella 433 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 4, superficie 3629, reddito agrario 10,31 €, reddito dominicale 10,31 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lle 123-124-430, a est stesso foglio di mappa p.lla 366, a sud stesso foglio di mappa p.lla 326, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 432
proviene dal frazionamento della particella originaria Comune Pergola F. 72 p.lla 126

- foglio 72 particella 298 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 56, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,17 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,

Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.lla 285, a sud stesso foglio di mappa p.lla 297.

- foglio 72 particella 299 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 35, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 290, a sud stesso foglio di mappa p.lla 297, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 288.

- foglio 72 particella 301 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 180, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,56 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,



[REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 289, a sud stesso foglio di mappa p.lla 302, a sud stesso foglio di mappa p.lla 437.

- foglio 72 particella 302 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 20, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,06 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,

[REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 378, a est stesso foglio di mappa p.lla 1380.

- foglio 72 particella 349 (catasto terreni), qualita/classe prato classe 2, superficie 88, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,08 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano:

[REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 350, a sud stesso foglio di mappa p.lla 348

- foglio 72 particella 350 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 130, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,40 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,

[REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lle 351-377, a sud stesso foglio di mappa p.lla 349

- foglio 72 particella 351 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor classe 4, superficie 14142, reddito agrario 40,17 €, reddito dominicale 40,17 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val

[REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 448, a nord-est stesso foglio di mappa p.lla 36, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 54-377

- foglio 72 particella 352 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 4, superficie 35, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,10 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val

[REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 351

- foglio 72 particella 436 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 10255, reddito agrario 34,43 €, reddito dominicale 31,78 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val

[REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 357, a est stesso foglio di mappa p.lle 363-389, a



sud stesso foglio di mappa p.lle 123-124, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 390-430-434-435. proviene dal frazionamento della particella originaria Comune Pergola F 72 p.lla 356

- foglio 72 particella 357 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 300, reddito agrario 1,01 €, reddito dominicale 0,93 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 358, a sud stesso foglio di mappa p.lla 436.

- foglio 72 particella 360 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 460, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,43 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 359, a sud stesso foglio di mappa p.lla 361, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 364.

- foglio 72 particella 389 (catasto terreni), qualita/classe eminativo arbor classe 4, superficie 265, reddito agrario 0,75 €, reddito dominicale 0,75 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 388, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 4,36

- foglio 72 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 2676, reddito agrario 8,98 €, reddito dominicale 8,29 €, indirizzo catastale: pergola, zona Val D'Arca,



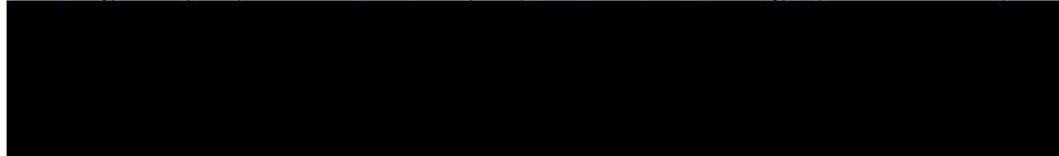
Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 364, a est stesso foglio di mappa p.lla 361, a sud stesso foglio di mappa p.lla 366, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 436

- foglio 72 particella 364 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 60, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,19 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 365, a est stesso foglio di mappa p.lle 359-360, a sud stesso foglio di mappa p.lla 363, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 389

- foglio 72 particella 361 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 2525, reddito agrario 8,48 €, reddito dominicale 7,82 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 360, a est stesso foglio di mappa p.lla 371, a sud stesso foglio di mappa p.lla 366, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 363.



- foglio 72 particella 362 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 12, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,



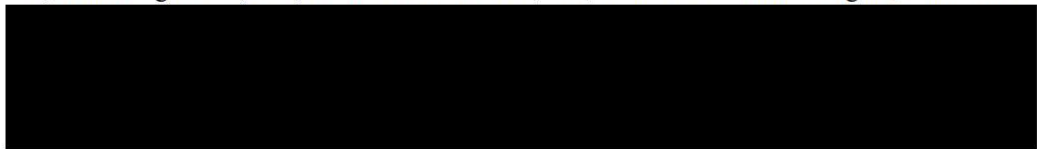
Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 361.

- foglio 72 particella 366 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 4, superficie 21324, reddito agrario 60,57 €, reddito dominicale 60,57 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lle 361-363, a est stesso foglio di mappa p.lle 367-370, a sud stesso foglio di mappa p.lla 334, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 124-326-433-436.

- foglio 72 particella 367 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 4, superficie 330, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 0,94 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val



Coerenze: a nord-ovest stesso foglio di mappa p.lla 366, a est stesso foglio di mappa p.lla 368

- foglio 72 particella 377 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 4, superficie 15006, reddito agrario 42,62 €, reddito dominicale 42,62 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 371, a sud stesso foglio di mappa p.lla 362

- foglio 72 particella 378 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 4, superficie 500, reddito agrario 1,42 €, reddito dominicale 1,42 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 377, a sud stesso foglio di mappa p.lla 379

- foglio 72 particella 381 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato classe 4, superficie 40, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: Pergola,



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 379

- foglio 72 particella 383 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 4, superficie 105, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,30 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra,



Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 380

- foglio 72 particella 384 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 4, superficie 12, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val

Coerenze: a sud stesso foglio di mappa p.lla 383

- foglio 72 particella 438 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 82, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,25 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,

Coerenze: a ovest stesso foglio di mappa p.lla 437

proviene dal frazionamento della particella originaria Comune Pergola F 72 p.lla 385

- foglio 72 particella 440 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 36, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 378

proviene dal frazionamento della particella originaria Comune Pergola F 72 p.lla 386

- foglio 72 particella 388 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 4, superficie 220, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,62 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 397, a sud stesso foglio di mappa p.lla 389

Presenta una forma irregolare poligonale, una tessitura prevalente metà limo meta argilla con piccole parti di sabbia, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: erba medica ,Il terreno



Pergola F 72 particelle

Pergola F 72 particelle

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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Lotto 1 F. 72 zona val D'Arca



Lotto 1 F 72 curve di livello

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni agricoli in area agricola collinare a pochi chilometri dalla città di Pergola raggiungibili attraverso strade vicinali, contigui con forma irregolare, posti in collina con pendenza, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona, posti in una porzione dell'intero foglio di mappa catastale del Comune di Pergola Foglio 72. Il Lotto è composto da più particelle nelle vicinanze dell'Agriturismo alla Vecchia Quercia di Pergola, zona Val D'Arca, coltivato a piante foraggiere per l'alimentazione del bestiame dell'azienda agricola.



Pergola F 72 particelle

CONSISTENZA:

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

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

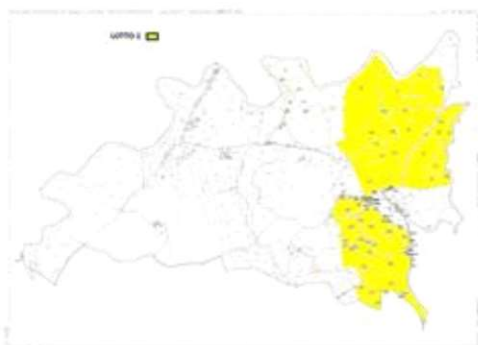
descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo Pergola F. 72 p.lla 7	4.498,00	x	100 %	=	4.498,00
terreno agricolo Pergola F72 p.lla 8 porzione AA	58,00	x	100 %	=	58,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 26 porzione AA	31.028,00	x	100 %	=	31.028,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 27 porzione AA	22.497,00	x	100 %	=	22.497,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 445	16.586,00	x	100 %	=	16.586,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 446	1.120,00	x	100 %	=	1.120,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 36 porzione AA	8.603,00	x	100 %	=	8.603,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 37	1.728,00	x	100 %	=	1.728,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 39	7.077,00	x	100 %	=	7.077,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 53 porzione AA	679,00	x	100 %	=	679,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 54 porzione AA	7.516,00	x	100 %	=	7.516,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 26 porzione AB	612,00	x	100 %	=	612,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 27 porzione AB	5.983,00	x	100 %	=	5.983,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 36 porzione AB	13.461,00	x	100 %	=	13.461,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 53 porzione AB	2.571,00	x	100 %	=	2.571,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 54 porzione AB	413,00	x	100 %	=	413,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 74	18.620,00	x	100 %	=	18.620,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 75	5.242,00	x	100 %	=	5.242,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 76	4.280,00	x	100 %	=	4.280,00



terreno agricolo Pergola f 72 p.lla 430	1.197,00	x	100 %	=	1.197,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 298	56,00	x	100 %	=	56,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 299	35,00	x	100 %	=	35,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 301	180,00	x	100 %	=	180,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 302	20,00	x	100 %	=	20,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 349	88,00	x	100 %	=	88,00
terreno agricolo Pergola f 72 p.lla 350	130,00	x	100 %	=	130,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 351	14.142,00	x	100 %	=	14.142,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 352	35,00	x	100 %	=	35,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 436	10.255,00	x	100 %	=	10.255,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 357	300,00	x	100 %	=	300,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 360	460,00	x	100 %	=	460,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 361	2.525,00	x	100 %	=	2.525,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 362	12,00	x	100 %	=	12,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 363	2.676,00	x	100 %	=	2.676,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 364	60,00	x	100 %	=	60,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 366	21.324,00	x	100 %	=	21.324,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 367	330,00	x	100 %	=	330,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 377	15.006,00	x	100 %	=	15.006,00
terreno agricolo Pergola F 72	500,00	x	100 %	=	500,00



p.lla 378					
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 381	40,00	x	100 %	=	40,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 383	105,00	x	100 %	=	105,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 384	12,00	x	100 %	=	12,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 438	82,00	x	100 %	=	82,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 440	36,00	x	100 %	=	36,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 388	220,00	x	100 %	=	220,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 389	265,00	x	100 %	=	265,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 123	736,00	x	100 %	=	736,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 124 porzione AA	800,00	x	100 %	=	800,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 124 porzione AB	147,00	x	100 %	=	147,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 431	178,00	x	100 %	=	178,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 433	3.629,00	x	100 %	=	3.629,00
Totale:	228.153,00				228.153,00



Pergola F. 72 paricelle del Lotto 1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Regione Marche V.A.M. anno 2020 (31/12/2020)

Valore minimo: 15.023,00

Valore massimo: 15.023,00

Note: valore medio euro/Ha, regione agraria n 6, coltura seminativo.

agenzia immobiliare (24/10/2022)

Valore minimo: 13.000,00

Valore massimo: 15.000,00

Note: valore euro/Ha,

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione terrà in considerazione tutte le indicazioni espresse nelle precedenti sezioni, tale valutazione si è basata sull'attuale osservazione del mercato tra la domanda e l'offerta, in virtù della crisi economica e ambientale che si riflette sull'attuale mercato immobiliare e quindi alla vendita ad oggi di terreni simili, altresì non tralasciando la personale esperienza di Tecnico estimatore. Si ritiene quindi equo attribuire un valore di euro/ha pari a 14.000.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 228.153,00 x 1,40 = **319.414,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 319.414,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 319.414,20**

BENI IN PERGOLA, QUARTIERE VAL D'ARCA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a PERGOLA, quartiere Val D'Arca, della superficie commerciale di **62.179,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreni agricoli in area agricola collinare a pochi chilometri dalla città di Pergola raggiungibili attraverso strade vicinali, contigui con forma irregolare, posti in collina con pendenza, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona, posti in una porzione dell'intero foglio di mappa catastale del Comune di Pergola Foglio 72. Il Lotto è composto da più particelle in Val D'Arca, zona boschiva.

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 8 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 5879, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 7,59 €, indirizzo catastale: Pergola, [REDACTED]

al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 227, a est stesso foglio di mappa p.lla 11, a sud stesso foglio di mappa p.lle 27-145



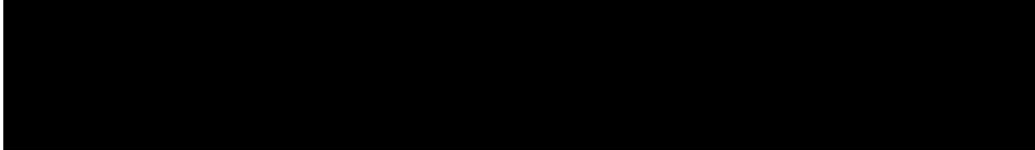
- foglio 72 particella 447 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 4858, reddito agrario 1,25 €, reddito dominicale 6,27 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca



Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 27, a sud stesso foglio di mappa p.lla 36, proviene dal frazionamento della particella originaria Comune Pergola F. 72 p.lla 35

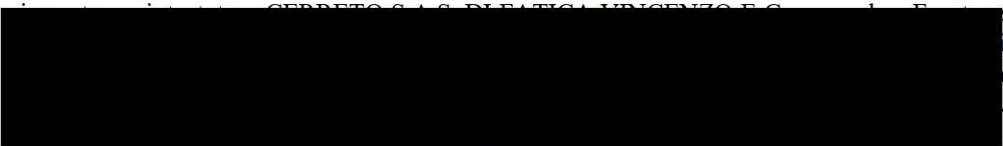
- foglio 72 particella 448 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 3952, reddito agrario 1,02 €, reddito dominicale 5,10 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca



Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.lla 36, a sud stesso foglio di mappa p.lla 351, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 445

proviene dal frazionamento della particella originaria Comune Pergola F. 72 p.lla 35

- foglio 72 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe querceto classe 2, superficie 160, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,12 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,

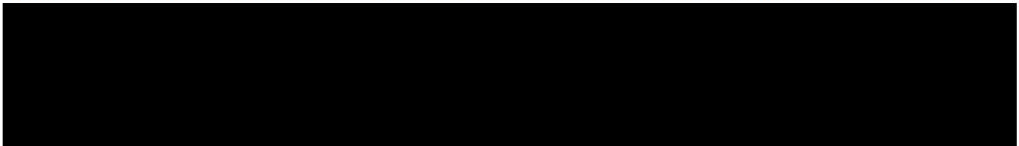


Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.lla 39, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 36

- foglio 72 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 4750, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 3,68 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a CERRETO S.A.S. DI FATICA VINCENZO E C. con sede a Frontone part. i.v.a. 01251850416, derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio Manfucci Stefano con sede Cagli Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a sud stesso foglio di mappa p.lla 355, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 39

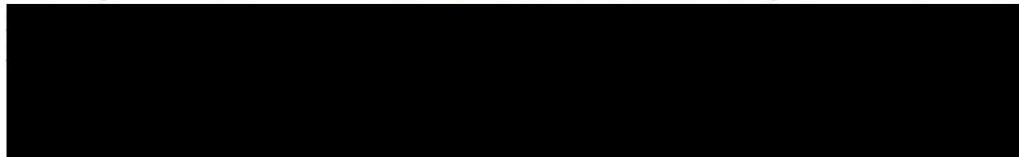
- foglio 72 particella 427 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 146, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano:



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 428, a est stesso foglio di mappa p.lla 429, a sud stesso foglio di mappa p.lla 326, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 425

proviene dal frazionamento della particella originaria Comune Pergola F 72 p.lla 121

- foglio 72 particella 326 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 10771, reddito agrario 2,78 €, reddito dominicale 13,91 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lle 427-431-433, a est stesso foglio di mappa p.lla 366, a sud stesso foglio di mappa p.lla 328, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 136-425.



- foglio 72 particella 328 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 360, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,46 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 326, a est stesso foglio di mappa p.lla 337, a sud stesso foglio di mappa p.lla 329.

- foglio 72 particella 329 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto, superficie 6820, reddito agrario 1,76 €, reddito dominicale 8,81 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano:



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 328 a ovest stesso foglio di mappa p.lla 330

- foglio 72 particella 334 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 16016, reddito agrario 4,14 €, reddito dominicale 20,68 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,



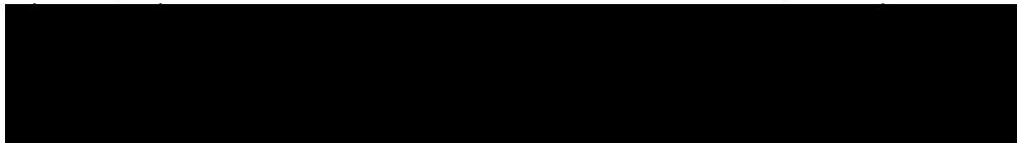
Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 366, a sud stesso foglio di mappa p.lla 335, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 326

- foglio 72 particella 335 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 370, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,48 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,



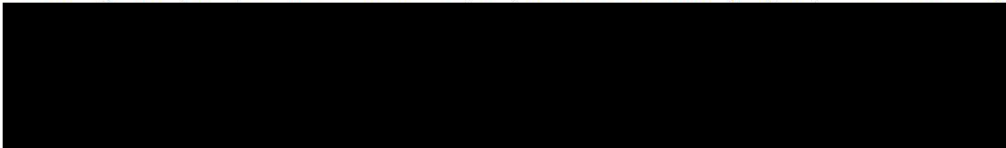
Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 334, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 336

- foglio 72 particella 336 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 132, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,17 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,



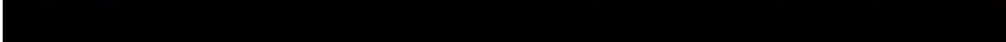
Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 335

- foglio 72 particella 337 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 5, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: pergola, zona Val D'Arca,



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 334, a sud stesso foglio di mappa p.lla 329, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 328

- foglio 72 particella 338 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 70, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,09 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,



[REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 334, a sud stesso foglio di mappa p.lla 339

- foglio 72 particella 339 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 6, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,

[REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 338

- foglio 72 particella 355 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 2, superficie 3920, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 3,04 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,

[REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 40, a sud stesso foglio di mappa p.lla 354, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 75-76

- foglio 72 particella 370 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 2, superficie 450, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,35 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,

[REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 376

- foglio 72 particella 371 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 2, superficie 300, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,23 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,

[REDACTED]

Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.lla 372 a ovest stesso foglio di mappa p.lla 361

- foglio 72 particella 372 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 2, superficie 270, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,21 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,

[REDACTED]

Coerenze: a ovest stesso foglio di mappa p.lla 371

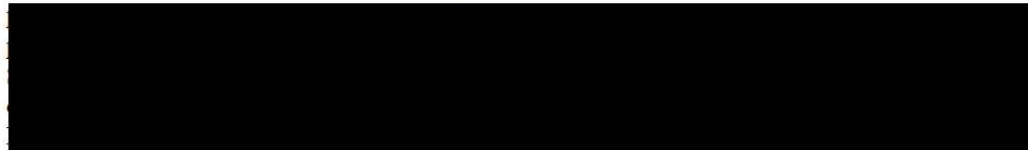
- foglio 72 particella 374 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 32, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano:

[REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 375

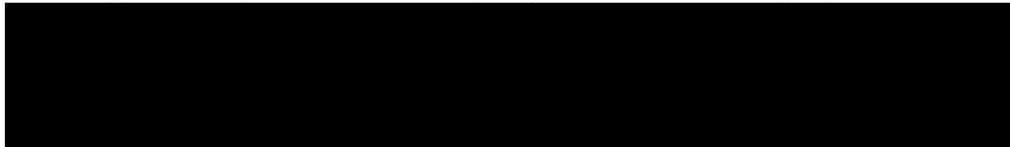


- foglio 72 particella 376 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 2, superficie 70, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca,



Coerenze: a ovest stesso foglio di mappa p.lla 359

- foglio 72 particella 145 (catasto terreni), qualita/classe querceto classe 1, superficie 2842, reddito agrario 1,17 €, reddito dominicale 3,67 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Val d'Arca



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 8, a est stesso foglio di mappa p.lla 11, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 27

Presenta una forma irregolare poligonale, una tessitura prevalente metà limo meta argilla con piccole parti di sabbia e roccia, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Querce, faggio, carpino ,Il terreno



Pergola F. 72 particelle

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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Lotto 1 F. 72 zona val D'Arca



Lotto 1 F 72 curve di livello

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni agricoli in area agricola collinare a pochi chilometri dalla città di Pergola raggiungibili attraverso strade vicinali, contigui con forma regolare, posti in collina con pendenza, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona, posti in una porzione dell'intero foglio di mappa catastale del Comune di Pergola Foglio 72. Il Lotto è composto da più particelle in Val D'Arca, zona boschiva.



CONSISTENZA:

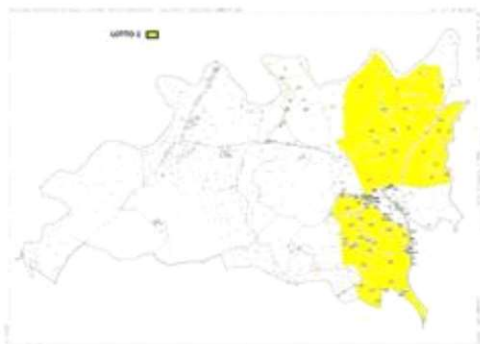
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 40	4.750,00	x	100 %	=	4.750,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 427	146,00	x	100 %	=	146,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 326	10.771,00	x	100 %	=	10.771,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 328	360,00	x	100 %	=	360,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 329	6.820,00	x	100 %	=	6.820,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 334	16.016,00	x	100 %	=	16.016,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 335	370,00	x	100 %	=	370,00



terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 336	132,00	x	100 %	=	132,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 337	5,00	x	100 %	=	5,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 338	70,00	x	100 %	=	70,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 339	6,00	x	100 %	=	6,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 355	3.920,00	x	100 %	=	3.920,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 370	450,00	x	100 %	=	450,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 371	300,00	x	100 %	=	300,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 372	270,00	x	100 %	=	270,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 8 porzione AB	5.879,00	x	100 %	=	5.879,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 447	4.858,00	x	100 %	=	4.858,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 448	3.952,00	x	100 %	=	3.952,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 38	160,00	x	100 %	=	160,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 374	32,00	x	100 %	=	32,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 376	70,00	x	100 %	=	70,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 145	2.842,00	x	100 %	=	2.842,00
Totale:	62.179,00				62.179,00



Pergola F 72 particelle del Lotto 1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Regione Marche V.A.M. anno 2020 (31/12/2020)

Valore minimo: 7.311,00

Valore massimo: 7.311,00

Note: valore medio euro/Ha, regione agraria n 6, coltura bosco misto
agenzia immobiliare (24/10/2022)

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 6.000,00

Note: valore euro/Ha,

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione terrà in considerazione tutte le indicazioni espresse nelle precedenti sezioni, tale valutazione si è basata sull'attuale osservazione del mercato tra la domanda e l'offerta, in virtù della crisi economica e ambientale che si riflette sull'attuale mercato immobiliare e quindi alla vendita ad oggi di terreni simili, altresì non tralasciando la personale esperienza di Tecnico estimatore. Si ritiene quindi equo attribuire un valore di euro/ha pari a 7.000.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	62.179,00	x	0,70	=	43.525,30
-------------------------------	-----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 43.525,30
----------------------------------------------------------	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 43.525,30
---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione tiene in considerazione tutti i ragionamenti espressi nelle precedenti sezioni e si basa sull'attuale osservazione di mercato - domanda/offerta - in virtù della situazione economica, dei cambiamenti climatici che si riflette sull'attuale mercato immobiliare, altresì non tralasciando la personale esperienza.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Fano, Senigallia, Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pergola, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Regione Marche per V.A.M.

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	228.153,00	0,00	319.414,20	319.414,20
B	terreno agricolo	62.179,00	0,00	43.525,30	43.525,30
				362.939,50 €	362.939,50 €

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: **€. 362.939,50**

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: **€. 2.000,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 939,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 360.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 232/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a PERGOLA, quartiere Val D'Arca, della superficie commerciale di **4.960,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreno agricolo in area agricola collinare a pochi chilometri dalla città di Pergola raggiungibili attraverso strade vicinali, con forma irregolare, posto in collina con pendenza, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona, posto in aderenza con il foglio di mappa catastale del Comune di Pergola Foglio 74. Il Lotto è composto da una particella in Val D'Arca, zona boschiva.

Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 158 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo classe 2, superficie 4960, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'Arca, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.lle 8-162

Presenta una forma irregolare poligonale, una tessitura prevalente metà limo meta argilla con piccole parti di sabbia e roccia, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Querce, faggio, carpino, il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.960,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.472,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00
Data della valutazione:	14/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] con contratto di affitto, stipulato il 01/02/2022, con scadenza il 10/11/2023, registrato il 01/02/2022 a Agenzia dell'Entrate Urbino ai nn. 254 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1500 canone.

Il contratto di affitto di fondi rustici verte alla particella del Comune di Pergola F. 74 p.la 158.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/09/2005 a firma di Notaio Manfucci Stefano con sede Cagli ai nn. 27535/9417 di repertorio, iscritta il 05/10/2005 a Agenzia dell'entrate, servizio Pubblicità immobiliare di Pesaro ai nn. Reg Gen 16006 Reg Part 4412, a favore di Banca delle Marche S.P.A. con sede Ancona part. i.v.a. 01377380421, contro [REDACTED] sede [REDACTED] e [REDACTED] derivante da

Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 400000.

Importo capitale: 200000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Pergola F. 74 p.lla 158

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 2012 di repertorio, trascritta il 27/12/2021 a Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. Reg Gen 18268 Reg Part 12449, a favore di SIRIO NPL S.R.L. con sede Conegliano (TV) part. i.v.a. 05122460263, contro [REDACTED] derivante da Atto giudiziario di Pignoramento Tribunale Pesaro

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Mutamento denominazione o ragione sociale, con atto stipulato il 17/12/2008



a firma di Notaio [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale (fino al 17/12/2008), con atto stipulato il 08/08/2002 a firma di Notaio Manfucci Stefano sede Cagli ai nn. 22395 di repertorio

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 adeguato al P.P.A.R. approvato con D.C.P. n 66 del 30/06/2003, l'immobile ricade in zona E zona agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi C.D.U. n 56/2022 allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. vigente)
L'immobile risulta ..
C.D.U. allegato

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

BENI IN PERGOLA, QUARTIERE VAL D'ARCA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PERGOLA, quartiere Val D'Arca, della superficie commerciale di **4.960,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
Trattasi di terreno agricolo in area agricola collinare a pochi chilometri dalla città di Pergola raggiungibili attraverso strade vicinali, con forma irregolare, posto in collina con pendenza, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona, posto in aderenza con il foglio di mappa catastale del Comune di Pergola Foglio 74. Il Lotto è composto da una particella in Val D'Arca, zona boschiva.

Identificazione catastale:



- foglio 74 particella 158 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 2, superficie 4960, indirizzo catastale: Pergola, zona Val D'arca, piano: terra, intestato a [REDACTED] derivante da Atto mutamento della ragione sociale Notaio Manfucci Stefano con sede Cagli Rep. 32089/12296 del 17.12.2008, trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127
Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.lle 8-162

Presenta una forma irregolare poligonale, una tessitura prevalente metà limo meta argilla con piccole parti di sabbia e roccia, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Querce, faggio, carpino ,Il terreno



Comune Pergola vista dall'alto F 74 p.lla 158

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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Vista aerea Lotto 2 F 74 p.lla 158



Lotto 2 curve di livello F 74 p.lla 158

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



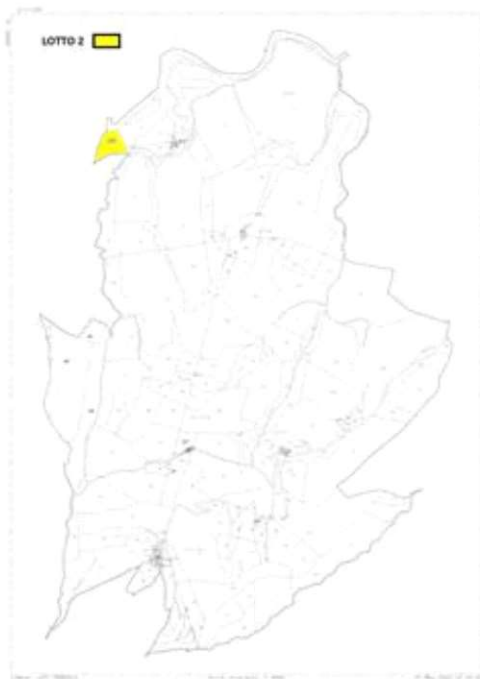


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo Pergola F 74 p.lla 158	4.960,00	x	100 %	=	4.960,00
Totale:	4.960,00				4.960,00



Pergola F. 74 particella Lotto 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Regione Marche V.A.M. anno 2020 (31/12/2020)

Valore minimo: 7.311,00

Valore massimo: 7.311,00

Note: valore medio euro/Ha, regione agraria n 6, coltura bosco misto
agenzia immobiliare (24/10/2022)

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 6.000,00

Note: valore euro/Ha,

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione terrà in considerazione tutte le indicazioni espresse nelle precedenti sezioni, tale valutazione si è basata sull'attuale osservazione del mercato tra la domanda e l'offerta, in virtù della crisi economica e ambientale che si riflette sull'attuale mercato immobiliare e quindi alla vendita ad oggi di terreni simili, altresì non tralasciando la personale esperienza di Tecnico estimatore. Si ritiene quindi equo attribuire un valore di euro/ha pari a 7.000.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	4.960,00	x	0,70	=	3.472,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.472,00
----------------------------------------------------------	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 3.472,00
---------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione tiene in considerazione tutti i ragionamenti espressi nelle precedenti sezioni e si basa sull'attuale osservazione di mercato - domanda/offerta - in virtù della situazione economica, dei cambiamenti climatici che si riflette sull'attuale mercato immobiliare, altresì non tralasciando la personale esperienza.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Fano, Senigallia, Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pergola, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Regione Marche per V.A.M.

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	4.960,00	0,00	3.472,00	3.472,00
				3.472,00 €	3.472,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.472,00**

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: **€. 400,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 72,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 232/2021

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PERGOLA, quartiere Le Guardate, della superficie commerciale di **168.904,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di terreni agricoli in area agricola collinare a pochi chilometri dalla città di Pergola raggiungibili attraverso strade vicinali, contigui con forma irregolare, posti in collina con pendenza, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona, posti in una porzione dell'intero foglio di mappa catastale del Comune di Pergola Foglio 89. Il Lotto è composto da più particelle, zona Le Guardate, il Poggio, Capanaccia, coltivato a piante foraggere per l'alimentazione del bestiame dell'azienda agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 89 particella 33 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato classe 2, superficie 10000, reddito agrario 8,26 €, reddito dominicale 9,30 €, indirizzo catastale: Pergola, zona il Poggio, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a sud stesso foglio di mappa p.lle 68-69, a ovest stesso foglio di mappa strada vicinale del Molino di Canneto

- foglio 89 particella 33 (catasto terreni), porzione AB , qualita/classe pascolo classe 2, superficie 3210, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 1,66 €, indirizzo catastale: Pergola, zona il Poggio, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a sud stesso foglio di mappa p.lle 68-69, a ovest stesso foglio di mappa strada vicinale del Molino di Canneto

- foglio 89 particella 32 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminaivo classe 3, superficie 11072, reddito agrario 37,17 €, reddito dominicale 34,31 €, indirizzo catastale: Pergola, zona il Poggio, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a est stesso foglio di mappa strada vicinale del Molino di Canneto, a sud stesso foglio di mappa p.la 162 a ovest stesso foglio di mappa p.la 158

- foglio 89 particella 32 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arbor classe U, superficie 92, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,08 €, indirizzo catastale: Pergola, zona il Poggio, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a est stesso foglio di mappa strada vicinale del Molino di Canneto, a sud stesso



foglio di mappa p.lla 162 a ovest stesso foglio di mappa p.lla 158

- foglio 89 particella 65 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato classe 2, superficie 6100, reddito agrario 5,04 €, reddito dominicale 5,67 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED]
Frontone part. i.v.a. 01251850416, [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 64, a sud stesso foglio di mappa p.lla 66, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 171

- foglio 89 particella 67 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo classe 3, superficie 2700, reddito agrario 9,06 €, reddito dominicale 8,37 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED]
sede a Frontone part. i.v.a. 01251850416, [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lle 32-158-162, a sud stesso foglio di mappa p.lla

- foglio 89 particella 69 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo arbor classe 5, superficie 7070, reddito agrario 20,08 €, reddito dominicale 18,26 €, indirizzo catastale: Pergola, zona il Poggio, piano: terra, intestato a [REDACTED]
sede a Frontone part. i.v.a. 01251850416, [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 33, a est stesso foglio di mappa p.lla 70, a sud stesso foglio di mappa p.lla 97, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 33-68

- foglio 89 particella 69 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arbor classe U, superficie 807, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,71 €, indirizzo catastale: pergola, zona il Poggio, piano: terra, intestato a [REDACTED]
sede a Frontone part. i.v.a. 01251850416 [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 33, a est stesso foglio di mappa p.lla 70, a sud stesso foglio di mappa p.lla 97, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 33-68

- foglio 89 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe prato classe 2, superficie 186, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,17 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Capannaccia, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 223, a sud-est stesso foglio di mappa p.lla 63

- foglio 89 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 38840, reddito agrario 70,21 €, reddito dominicale 80,24 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Capannaccia, piano: terra, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] 01251850416 [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lle 62-170-181, a sud-est stesso foglio di mappa p.lla 168



- foglio 89 particella 57 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 7790, reddito agrario 14,08 €, reddito dominicale 16,09 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Capannaccia, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 173, a est stesso foglio di mappa p.lla 172, a sud stesso foglio di mappa p.lla 169, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 56

- foglio 89 particella 58 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 5, superficie 3562, reddito agrario 10,12 €, reddito dominicale 9,20 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Capannaccia, piano: piano terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 169, a est stesso foglio di mappa p.lla 171, a sud stesso foglio di mappa p.lla 181, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 223

- foglio 89 particella 181 (catasto terreni), qualita/classe prato arbor classe 2, superficie 2773, reddito agrario 2,58 €, reddito dominicale 2,72 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Capannaccia, piano: terra, [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 58, a sud p.lla 63

- foglio 89 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 280, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 0,58 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Capannaccia, piano: terra, intestato a [REDACTED]
sede a Frontone part. i.v.a. 0125185041

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 57, a sud stesso foglio di mappa p.lla 63, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 58-181

- foglio 89 particella 180 (catasto terreni), qualita/classe prato arbor classe 2, superficie 355, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,35 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Capannaccia, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 169, a sud stesso foglio di mappa p.lla 223

- foglio 89 particella 168 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo classe 3, superficie 36300, reddito agrario 121,86 €, reddito dominicale 112,48 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED]
E C. con sede a Frontone part. i.v.a. 01251850416,

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 56, a est stesso foglio di mappa p.lle 64-92-171, a sud stesso foglio di mappa p.lle 114-115-125-126-127-137-138, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 63-112-113-167

- foglio 89 particella 169 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 999,



reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 2,06 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Capanaccia, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lle 56-57, a sud stesso foglio di mappa p.la 58

- foglio 89 particella 126 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo cespug classe U, superficie 228, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,06 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Capannaccio, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.la 168, a est stesso foglio di mappa p.la 127, a sud stesso foglio di mappa p.la 140, a ovest stesso foglio di mappa p.la 125

- foglio 89 particella 158 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo classe 3, superficie 4997, reddito agrario 16,77 €, reddito dominicale 15,48 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord sesso foglio di mappa p.la 186, a est stesso foglio di mappa p.la 32, a sud stesso foglio di mappa p.la 67

- foglio 89 particella 158 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arbor classe U, superficie 1288, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 1,13 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord sesso foglio di mappa p.la 186, a est stesso foglio di mappa p.la 32, a sud stesso foglio di mappa p.la 67

- foglio 89 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 3951, reddito agrario 13,26 €, reddito dominicale 12,24 €, indirizzo catastale: Pergola, zona il Poggio, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.la 32, a sud stesso foglio di mappa p.la 67

- foglio 89 particella 125 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 3082, reddito agrario 10,35 €, reddito dominicale 9,55 €, indirizzo catastale: pergola, zona Capannaccio, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.la 126 a sud stesso foglio di mappa p.la 138, a nord-ovest stesso foglio di mappa p.la 168

- foglio 89 particella 126 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato classe 2, superficie 3800, reddito agrario 3,14 €, reddito dominicale 3,53 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Capannaccio, piano: terra, intestato a [REDACTED]



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 168, a est stesso foglio di mappa p.lla 127, a sud stesso foglio di mappa p.lla 140, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 125

- foglio 89 particella 70 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo classe 3, superficie 2000, reddito agrario 6,71 €, reddito dominicale 6,20 €, indirizzo catastale: Pergola, zona il Poggio, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 33, a est stesso foglio di mappa p.lla 71, a sud stesso foglio di mappa p.lla 97, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 69

- foglio 89 particella 70 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe prato classe 2, superficie 507, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,47 €, indirizzo catastale: Pergola, zona il Poggio, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 33, a est stesso foglio di mappa p.lla 71, a sud stesso foglio di mappa p.lla 97, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 69

- foglio 89 particella 112 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 16017, reddito agrario 28,95 €, reddito dominicale 33,09 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Capannaccia, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a est steso foglio di mappa p.lla 113, a nord-sud-ovest stesso foglio di mappa p.lla 168

- foglio 89 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 898, reddito agrario 3,01 €, reddito dominicale 2,78 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Capannaccia, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 112, a sud-est stesso foglio di mappa p.lla 168, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 112

Presenta una forma irregolare poligonale, una tessitura prevalente metà limo meta argilla con piccole parti di sabbia, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: erba medica ,Il terreno

B terreno agricolo a PERGOLA, quartiere Le Guardate, della superficie commerciale di **121.996,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di terreni agricoli in area agricola collinare a pochi chilometri dalla città di Pergola raggiungibili attraverso strade vicinali, contigui con forma irregolare, posti in collina con pendenza, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona, posti in una porzione dell'intero foglio di mappa catastale del Comune di Pergola Foglio 89. Il Lotto è composto da più particelle, zona Le Guardate, il Poggio, Capannaccia, zona boschiva.

Identificazione catastale:

- foglio 89 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 3120,



reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 4,03 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate,

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 184, a sud stesso foglio di mappa p.lla 65, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 56-168

- foglio 89 particella 65 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco ceduo classe 2, superficie 499, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,39 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra,

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 64, a sud stesso foglio di mappa p.lla 66, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 171

- foglio 89 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 2739, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 3,54 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate,

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 65, a sud stesso foglio di mappa p.lle 93-94, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 171

- foglio 89 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 30, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: Pergola, zona il Poggio,

Coerenze: a sud stesso foglio di mappa p.lla 190

- foglio 89 particella 191 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 410, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,53 €, indirizzo catastale: Pergola, zona il Poggio,

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 192, a sud stesso foglio di mappa p.lla 190

- foglio 89 particella 192 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 260, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,34 €, indirizzo catastale: Pergola, zona il Poggio,

Part. 127

Coerenze: a sud stesso foglio di mappa p.lla 190

- foglio 89 particella 189 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 25, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate,



[REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 188,

- foglio 89 particella 190 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 36552, reddito agrario 9,44 €, reddito dominicale 47,19 €, indirizzo catastale: Pergola, zona il Poggio,
- [REDACTED]

Coerenze: a sud stesso foglio di mappa p.lla 70, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 33-187

- foglio 89 particella 67 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 11490, reddito agrario 2,97 €, reddito dominicale 14,84 €, indirizzo catastale: Pergola,
- [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lle 32-158-162, a sud stesso foglio di mappa p.lla 95

- foglio 89 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 3266, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 4,22 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate,
- [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 33, a nord-ovest stesso foglio di mappa p.lla 69, a sud stesso foglio di mappa p.lla 96

- foglio 89 particella 168 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 49400, reddito agrario 12,76 €, reddito dominicale 63,78 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED]
- [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 56, a est stesso foglio di mappa p.lle 64-92-171, a sud stesso foglio di mappa p.lle 114-115-125-126-127-137-138, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 63-112-113-167

- foglio 89 particella 172 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 6740, reddito agrario 1,74 €, reddito dominicale 8,70 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED]
- [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 56, a sud stesso foglio di mappa p.lla 63, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 57

- foglio 89 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 320, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,41 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED]
- [REDACTED]



Part. 127

Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.lla 186, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 184

- foglio 89 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 690, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,89 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a sud stesso foglio di mappa p.lla 158, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 185

- foglio 89 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 6420, reddito agrario 1,66 €, reddito dominicale 8,29 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED] part. i.v.a. 01251850416,

Coerenze: a sud-ovest stesso foglio di mappa strada vicinale del Mulino di Canneto

- foglio 89 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 35, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a ovest stesso foglio di mappa p.lla 189

Presenta una forma irregolare poligonale, una tessitura prevalente metà limo meta argilla con piccole parti di sabbia e roccia, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Querce, faggio, carpino ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	290.900,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 321.862,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 320.000,00
Data della valutazione:	14/11/2022

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** attiva, stipulata il 29/09/2005 a firma di Notaio [REDACTED] con sede Cagli ai nn. 27535/9417 di repertorio, iscritta il 05/10/2005 a Agenzia dell'entrate, servizio Pubblicità immobiliare di Pesaro ai nn. Reg Gen 16006 Reg Part 4412, a favore di Banca delle Marche S.P.A. con sede Ancona part. i.v.a. 01251850416, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da

Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 400000.

Importo capitale: 200000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Pergola F. 89 p.lle 112-113-125-126-158-162-168-169-170-172-180-181-185-186-187-188-189-190-191-192-193-32-33-57-58-62-63-64-65-66-67-68-69-70

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 2012 di repertorio, trascritta il 27/12/2021 a Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. Reg Gen 18268 Reg Part 12449, a favore di SIRIO NPL S.R.L. con sede Conegliano (TV) part. i.v.a. 05122460263, [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
quota di 1/1, in forza di Mutamento denominazione o ragione sociale, con atto stipulato il 17/12/2008 a firma di Notaio [REDACTED] sede Cagli ai nn. 32089/12296 di repertorio, trascritto il 13/01/2009 a Agenzia dell'entrate servizio pubblicità immobiliare di Pesaro ai nn. Reg Gen 211 Reg Part 127



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

████████████████████ con sede Frontone part. i.v.a. (██████████) per la quota di 1/1, in forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale (fino al 17/12/2008), con atto stipulato il 08/08/2002 a firma di Notaio Manfucci Stefano sede Cagli ai nn. 22395 di repertorio

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 adeguato al P.P.A.R. approvato con D.C.P. n 66 del 30/06/2003, l'immobile ricade in zona E zona agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi C.D.U. n. 56/2022 allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. vigente)
L'immobile risulta ..
C.D.U. allegato

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PERGOLA, QUARTIERE LE GUARDATE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PERGOLA, quartiere Le Guardate, della superficie commerciale di **168.904,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (████████████████████).
Trattasi di terreni agricoli in area agricola collinare a pochi chilometri dalla città di Pergola raggiungibili attraverso strade vicinali, contigui con forma irregolare, posti in collina con pendenza, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona, posti in una porzione dell'intero foglio di mappa catastale del Comune di Pergola Foglio 89. Il Lotto è composto da più particelle, zona Le Guardate, il Poggio, Capanaccia, coltivato a piante foraggere per l'alimentazione del bestiame dell'azienda agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 89 particella 33 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato classe 2, superficie 10000, reddito agrario 8,26 €, reddito dominicale 9,30 €, indirizzo catastale: Pergola, zona il



Poggio, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a sud stesso foglio di mappa p.lle 68-69, a ovest stesso foglio di mappa strada vicinale del Molino di Canneto

- foglio 89 particella 33 (catasto terreni), porzione AB , qualita/classe pascolo classe 2, superficie 3210, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 1,66 €, indirizzo catastale: Pergola, zona il Poggio, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a sud stesso foglio di mappa p.lle 68-69, a ovest stesso foglio di mappa strada vicinale del Molino di Canneto

- foglio 89 particella 32 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminaivo classe 3, superficie 11072, reddito agrario 37,17 €, reddito dominicale 34,31 €, indirizzo catastale: Pergola, zona il Poggio, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a est stesso foglio di mappa strada vicinale del Molino di Canneto, a sud stesso foglio di mappa p.lla162 a ovest stesso foglio di mappa p.lla 158

- foglio 89 particella 32 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arbor classe U, superficie 92, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,08 €, indirizzo catastale: Pergola, zona il Poggio, piano: terra, sede a Frontone part. i.v.a. 01 [REDACTED]

Coerenze: a est stesso foglio di mappa strada vicinale del Molino di Canneto, a sud stesso foglio di mappa p.lla162 a ovest stesso foglio di mappa p.lla 158

- foglio 89 particella 65 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato classe 2, superficie 6100, reddito agrario 5,04 €, reddito dominicale 5,67 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED]
Frontone part. i.v.a. 01251850416.

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 64, a sud stesso foglio di mappa p.lla 66, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 171

- foglio 89 particella 67 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo classe 3, superficie 2700, reddito agrario 9,06 €, reddito dominicale 8,37 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lle 32-158-162, a sud stesso foglio di mappa p.lla

- foglio 89 particella 69 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo arbor classe 5, superficie 7070, reddito agrario 20,08 €, reddito dominicale 18,26 €, indirizzo catastale: Pergola, zona il Poggio, piano: terra, intestato a [REDACTED]



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 33, a est stesso foglio di mappa p.lla70, a sud stesso foglio di mappa p.lla 97, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 33-68

- foglio 89 particella 69 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arbor classe U , superficie 807, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,71 €, indirizzo catastale: pergola, zona il Poggio, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 33, a est stesso foglio di mappa p.lla70, a sud stesso foglio di mappa p.lla 97, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 33-68

- foglio 89 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe prato classe 2, superficie 186, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,17 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Capannaccia, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 223, a sud-est stesso foglio di mappa p.lla 63

- foglio 89 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 38840, reddito agrario 70,21 €, reddito dominicale 80,24 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Capannaccia, piano: terra, intestato a [REDACTED] sede a Frontone part. i.v.a. 0125185041

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lle 62-170-181, a sud-est stesso foglio di mappa p.lla 168

- foglio 89 particella 57 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 7790, reddito agrario 14,08 €, reddito dominicale 16,09 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Capannaccia, piano: terra, intestato a [REDACTED]

ai Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 173, a est stesso foglio di mappa p.lla 172, a sud stesso foglio di mappa p.lla 169, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 56

- foglio 89 particella 58 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 5, superficie 3562, reddito agrario 10,12 €, reddito dominicale 9,20 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Capannaccia, piano: piano terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 169, a est stesso foglio di mappa p.lla 171, a sud stesso foglio di mappa p.lla 181, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 223

- foglio 89 particella 181 (catasto terreni), qualita/classe prato arbor classe 2, superficie 2773, reddito agrario 2,58 €, reddito dominicale 2,72 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Capannaccia, piano: terra, intestato a [REDACTED]



[REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 58, a sud p.lla 63

- foglio 89 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 280, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 0,58 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Capannaccia, piano: terra, [REDACTED]

[REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 57, a sud stesso foglio di mappa p.lla 63, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 58-181

- foglio 89 particella 180 (catasto terreni), qualita/classe prato arbor classe 2, superficie 355, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,35 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Capannaccia, piano: terra, [REDACTED]

[REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 169, a sud stesso foglio di mappa p.lla 223

- foglio 89 particella 168 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo classe 3, superficie 36300, reddito agrario 121,86 €, reddito dominicale 112,48 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, [REDACTED]
E C. con sede a Frontone part. i.v.a. 0125 [REDACTED]

[REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 56, a est stesso foglio di mappa p.lle 64-92-171, a sud stesso foglio di mappa p.lle 114-115-125-126-127-137-138, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 63-112-113-167

- foglio 89 particella 169 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 999, reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 2,06 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Capannaccia, piano: terra, intestato a [REDACTED]
part. i.v.a. 01251850416, [REDACTED]

[REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lle 56-57, a sud stesso foglio di mappa p.lla 58

- foglio 89 particella 126 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo cespug classe U, superficie 228, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,06 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Capannaccio, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 168, a est stesso foglio di mappa p.lla 127, a sud stesso foglio di mappa p.lla 140, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 125

- foglio 89 particella 158 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo classe 3, superficie 4997, reddito agrario 16,77 €, reddito dominicale 15,48 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED]



al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord sesso foglio di mappa p.lla 186, a est stesso foglio di mappa p.lla 32, a sud stesso foglio di mappa p.lla 67

- foglio 89 particella 158 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arbor classe U, superficie 1288, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 1,13 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, [REDACTED]

Coerenze: a nord sesso foglio di mappa p.lla 186, a est stesso foglio di mappa p.lla 32, a sud stesso foglio di mappa p.lla 67

- foglio 89 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 3951, reddito agrario 13,26 €, reddito dominicale 12,24 €, indirizzo catastale: Pergola, zona il Poggio, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 32, a sud stesso foglio di mappa p.lla 67

- foglio 89 particella 125 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 3082, reddito agrario 10,35 €, reddito dominicale 9,55 €, indirizzo catastale: pergola, zona Capannaccio, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.lla 126 a sud stesso foglio di mappa p.lla 138, a nord-ovest stesso foglio di mappa p.lla 168

- foglio 89 particella 126 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato classe 2, superficie 3800, reddito agrario 3,14 €, reddito dominicale 3,53 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Capannaccio, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 168, a est stesso foglio di mappa p.lla 127, a sud stesso foglio di mappa p.lla 140, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 125

- foglio 89 particella 70 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo classe 3, superficie 2000, reddito agrario 6,71 €, reddito dominicale 6,20 €, indirizzo catastale: Pergola, zona il Poggio, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 55, a est stesso foglio di mappa p.lla 71, a sud stesso foglio di mappa p.lla 97, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 69

- foglio 89 particella 70 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe prato classe 2, superficie 507, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,47 €, indirizzo catastale: Pergola, zona il Poggio, piano: terra, intestato a [REDACTED]



Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 33, a est stesso foglio di mappa p.lla 71, a sud stesso foglio di mappa p.lla 97, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 69

- foglio 89 particella 112 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 16017, reddito agrario 28,95 €, reddito dominicale 33,09 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Capannaccia, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a est steso foglio di mappa p.lla 113, a nord-sud-ovest stesso foglio di mappa p.lla 168

- foglio 89 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 898, reddito agrario 3,01 €, reddito dominicale 2,78 €, indirizzo catastale: Pergola, zona Capannaccia, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 112, a sud-est stesso foglio di mappa p.lla 168, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 112

Presenta una forma irregolare poligonale, una tessitura prevalente metà limo meta argilla con piccole parti di sabbia, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: erba medica ,Il terreno



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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Lotto 3 vista aerea Pergola F 89



Lotto 3 curve di livello Pergola F 89

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni agricoli in area agricola collinare a pochi chilometri dalla città di Pergola raggiungibili attraverso strade vicinali, contigui con forma irregolare, posti in collina con pendenza, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona, posti in una porzione dell'intero foglio di mappa catastale del Comune di Pergola Foglio 89 in aderenza con altro foglio di mappa Comune di Pergola F 72. Il Lotto è composto da più particelle, zona Le Guardate, il Poggio, Capanaccia, coltivato a piante foraggere per l'alimentazione del bestiame dell'azienda agricola.



Comune Pergola F. 89 particelle



Comune Pergola F. 89 particelle

CONSISTENZA:

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

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

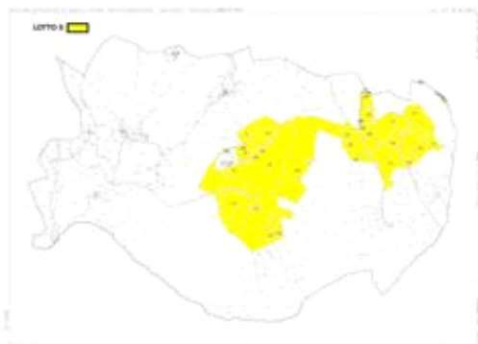
descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 69 porzione AA	7.070,00	x	100 %	=	7.070,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 69 porzione AB	807,00	x	100 %	=	807,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 70 porzione AA	2.000,00	x	100 %	=	2.000,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 70 porzione AB	507,00	x	100 %	=	507,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 112	16.017,00	x	100 %	=	16.017,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 158 porzione AB	1.288,00	x	100 %	=	1.288,00



terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 162	3.951,00	x	100 %	=	3.951,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 168 porzione AA	36.300,00	x	100 %	=	36.300,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 169	999,00	x	100 %	=	999,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 170	280,00	x	100 %	=	280,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 113	898,00	x	100 %	=	898,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 125	3.082,00	x	100 %	=	3.082,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 126 porzione AA	3.800,00	x	100 %	=	3.800,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 126 porzione AB	228,00	x	100 %	=	228,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 158 porzione AA	4.997,00	x	100 %	=	4.997,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 33 porzione AA	10.000,00	x	100 %	=	10.000,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 33 porzione AB	3.210,00	x	100 %	=	3.210,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 32 porzione AA	11.072,00	x	100 %	=	11.072,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 32 porzione AB	92,00	x	100 %	=	92,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 57	7.790,00	x	100 %	=	7.790,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 180	355,00	x	100 %	=	355,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 181	2.773,00	x	100 %	=	2.773,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 58	3.562,00	x	100 %	=	3.562,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 62	186,00	x	100 %	=	186,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 63	38.840,00	x	100 %	=	38.840,00
terreno agricolo Pergola F 89	6.100,00	x	100 %	=	6.100,00



p.lla 65 porzione AA					
terreno agricolo Pergola F 89	2.700,00	x	100 %	=	2.700,00
p.lla 67 porzione AA					
Totale:	168.904,00				168.904,00



Pergola F. 89 particelle Lotto 3

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Regione Marche V.A.M. anno 2020 (31/12/2020)

Valore minimo: 15.023,00

Valore massimo: 15.023,00

Note: valore medio euro/Ha, regione agraria n 6, coltura seminativo.

agenzia immobiliare (24/10/2022)

Valore minimo: 13.000,00

Valore massimo: 15.000,00

Note: valore euro/Ha,

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione terrà in considerazione tutte le indicazioni espresse nelle precedenti sezioni, tale valutazione si è basata sull'attuale osservazione del mercato tra la domanda e l'offerta, in virtù della crisi economica e ambientale che si riflette sull'attuale mercato immobiliare e quindi alla vendita ad oggi di terreni simili, altresì non tralasciando la personale esperienza di Tecnico estimatore. Si ritiene quindi equo attribuire un valore di euro/ha pari a 14.000.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	168.904,00	x	1,40	=	236.465,60
-------------------------------	------------	---	------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 236.465,60
----------------------------------------------------------	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 236.465,60
---------------------------------------------------------------------------------------	----------------------



BENI IN PERGOLA, QUARTIERE LE GUARDATE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a PERGOLA, quartiere Le Guardate, della superficie commerciale di **121.996,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreni agricoli in area agricola coniare a pochi chilometri dalla città di Pergola raggiungibili attraverso strade vicinali, contigui con forma irregolare, posti in collina con pendenza, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona, posti in una porzione dell'intero foglio di mappa catastale del Comune di Pergola Foglio 89. Il Lotto è composto da più particelle, zona Le Guardate, il Poggio, Capanaccia, zona boschiva.

Identificazione catastale:

- foglio 89 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 3120, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 4,03 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 184, a sud stesso foglio di mappa p.lla 65, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 56-168

- foglio 89 particella 65 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco ceduo classe 2, superficie 499, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,39 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 64, a sud stesso foglio di mappa p.lla 66, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 171

- foglio 89 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 2739, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 3,54 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 65, a sud stesso foglio di mappa p.lle 93-94, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 171

- foglio 89 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 30, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: Pergola, zona il Poggio, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a sud stesso foglio di mappa p.lla 190

- foglio 89 particella 191 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 410, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,53 €, indirizzo catastale: Pergola, zona il Poggio, piano: terra, intestato a [REDACTED]



dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/01/2009 al Reg. Gen. 211 al Reg. Part. 127

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 192, a sud stesso foglio di mappa p.lla 190

- foglio 89 particella 192 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 260, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,34 €, indirizzo catastale: Pergola, zona il Poggio, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a sud stesso foglio di mappa p.lla 190

- foglio 89 particella 189 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 25, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 188,

- foglio 89 particella 190 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 36552, reddito agrario 9,44 €, reddito dominicale 47,19 €, indirizzo catastale: Pergola, zona il Poggio, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a sud stesso foglio di mappa p.lla 70, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 33-187

- foglio 89 particella 67 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 11490, reddito agrario 2,97 €, reddito dominicale 14,84 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lle 32-158-162, a sud stesso foglio di mappa p.lla 95

- foglio 89 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 3266, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 4,22 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 33, a nord-ovest stesso foglio di mappa p.lla 69, a sud stesso foglio di mappa p.lla 96

- foglio 89 particella 168 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 49400, reddito agrario 12,76 €, reddito dominicale 63,78 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 56, a est stesso foglio di mappa p.lle 64-92-171, a sud stesso foglio di mappa p.lle 114-115-125-126-127-137-138, a ovest stesso foglio di mappa p.lle 63-112-113-167



- foglio 89 particella 172 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 6740, reddito agrario 1,74 €, reddito dominicale 8,70 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 56, a sud stesso foglio di mappa p.lla 63, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 57

- foglio 89 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 320, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,41 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.lla 186, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 184

- foglio 89 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 690, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,89 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a sud stesso foglio di mappa p.lla 158, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 185

- foglio 89 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 6420, reddito agrario 1,66 €, reddito dominicale 8,29 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a sud-ovest stesso foglio di mappa strada vicinale del Mulino di Canneto

- foglio 89 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 35, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: Pergola, zona le Guardate, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a ovest stesso foglio di mappa p.lla 189

Presenta una forma irregolare poligonale, una tessitura prevalente metà limo meta argilla con piccole parti di sabbia e roccia, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Querce, faggio, carpino ,Il terreno





Pergola F 89 p.lle

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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Lotto 3 vista aerea Pergola F 89



Lotto 3 curve di livello Pergola F 89

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni agricoli in area agricola collinare a pochi chilometri dalla città di Pergola raggiungibili attraverso strade vicinali, contigui con forma irregolare, posti in collina con pendenza, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona, posti in una porzione dell'intero foglio di mappa catastale del Comune di Pergola Foglio 89. Il Lotto è composto da più particelle, zona Le Guardate, il Poggio, Capanaccia, zona boschiva.





Lotto 3 Pergola F 89 particelle

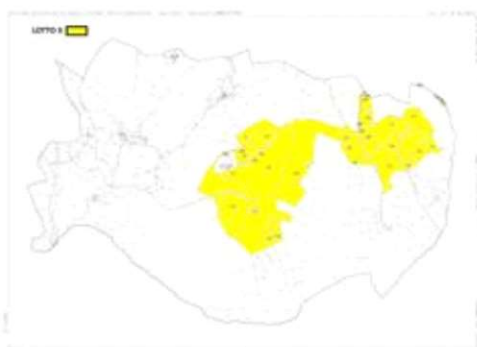
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 64	3.120,00	x	100 %	=	3.120,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 65 porzione AB	499,00	x	100 %	=	499,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 66	2.739,00	x	100 %	=	2.739,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 191	410,00	x	100 %	=	410,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 192	260,00	x	100 %	=	260,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 193	30,00	x	100 %	=	30,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 186	690,00	x	100 %	=	690,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 187	6.420,00	x	100 %	=	6.420,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 188	35,00	x	100 %	=	35,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 189	25,00	x	100 %	=	25,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 190	36.552,00	x	100 %	=	36.552,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 67 porzione AB	11.490,00	x	100 %	=	11.490,00
terreno agricolo Pergola F 89					



p.lla 68	3.266,00	x	100 %	=	3.266,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 168 porzione AB	49.400,00	x	100 %	=	49.400,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 172	6.740,00	x	100 %	=	6.740,00
terreno agricolo Pergola F 89 p.lla 185	320,00	x	100 %	=	320,00
Totale:	121.996,00				121.996,00



Pergola F. 89 particelle Lotto 3

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Regione Marche V.A.M. anno 2020 (31/12/2020)

Valore minimo: 7.311,00

Valore massimo: 7.311,00

Note: valore medio euro/Ha, regione agraria n 6, coltura bosco misto
agenzia immobiliare (24/10/2022)

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 6.000,00

Note: valore euro/Ha,

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione terrà in considerazione tutte le indicazioni espresse nelle precedenti sezioni, tale valutazione si è basata sull'attuale osservazione del mercato tra la domanda e l'offerta, in virtù della crisi economica e ambientale che si riflette sull'attuale mercato immobiliare e quindi alla vendita ad oggi di terreni simili, altresì non tralasciando la personale esperienza di Tecnico estimatore. Si ritiene quindi equo attribuire un valore di euro/ha pari a 7.000.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	121.996,00	x	0,70	=	85.397,20
-------------------------------	------------	---	------	---	------------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 85.397,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 85.397,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione tiene in considerazione tutti i ragionamenti espressi nelle precedenti sezioni e si basa sull'attuale osservazione di mercato - domanda/offerta - in virtù della situazione economica, dei cambiamenti climatici che si riflette sull'attuale mercato immobiliare, altresì non tralasciando la personale esperienza.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Fano, Senigallia, Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pergola, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Regione Marche per V.A.M.

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	168.904,00	0,00	236.465,60	236.465,60
B	terreno agricolo	121.996,00	0,00	85.397,20	85.397,20
				321.862,80 €	321.862,80 €

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: **€. 321.862,80**

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:	€. 1.500,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 362,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 320.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 232/2021

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PERGOLA Strada provinciale 424 Valcesano SNC, della superficie commerciale di **8.027,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreni agricoli in pianura a ridosso della strada provinciale 424 Valcesano a pochi chilometri dalla città di Pergola, contigui con forma regolare, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona, posti in una porzione dell'intero foglio di mappa catastale del Comune di Pergola Foglio 71. Il Lotto è composto da più particelle coltivate a piante foraggiere per l'alimentazione del bestiame dell'azienda agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 138 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 2, superficie 6448, reddito agrario 24,98 €, reddito dominicale 29,97 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED] propr. per 1000/1000 con [REDACTED] derivante da Atto Notaio [REDACTED] con sede in Cagli Rep. 33022/10386 del 31/12/1981 trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare il 26/01/1982 al Reg. Gen. 721 al Reg. Part. 500
Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 140, a est stesso foglio di mappa p.lla 169-171-172, a sud stesso foglio di mappa p.lla 113, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 267
- foglio 71 particella 169 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 3, superficie 1564, reddito agrario 5,25 €, reddito dominicale 5,65 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED] propr. per 1000/1000 con sede Frontone part. i.v.a. [REDACTED] derivante da Atto Notaio [REDACTED] con sede in Cagli Rep. 33022/10386 del 31/12/1981 trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare il 26/01/1982 al Reg. Gen. 721 al Reg. Part. 500
Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 138, a est stesso foglio di mappa p.lla 80, a sud-ovest stesso foglio di mappa p.lla 138
- foglio 71 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespug classe U, superficie 15, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED] propr. per 1000/1000 con [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 138, a est stesso foglio di mappa p.lla 171

Presenta una forma regolare poligonale, una tessitura prevalente metà limo metà argilla con piccole parti di sabbia, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: erba medica ,Il terreno

B terreno agricolo a PERGOLA Strada provinciale 424 Valcesano SNC, della superficie commerciale di **877,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreno agricolo in pianura che fiancheggia il fiume Cinisco, a poca distanza dalla strada provinciale 424 Valcesano a pochi chilometri dalla città di Pergola, con forma regolare, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona, posto in una porzione dell'intero foglio di mappa catastale del Comune di Pergola Foglio 71. Il Lotto è composto da una particella zona boschiva.

Identificazione catastale:



- foglio 71 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 3, superficie 877, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,54 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED] propr. per 1000/1000 con sede Frontone part. i.v.a. 00398210419, derivante da Atto Notaio [REDACTED] con sede in Cagli Rep. 33022/10386 del 31/12/1981 trascritto presso Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare il 26/01/1982 al Reg. Gen. 721 al Reg. Part. 500
Coerenze: a nord-est stesso foglio di mappa p.lla 138, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 78

Presenta una forma regolare poligonale, una tessitura prevalente metà limo meta argilla con piccole parti di sabbia, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Querce, faggio, carpino, Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8.904,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.851,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.000,00
Data della valutazione:	14/11/2022

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** attiva, stipulata il 29/09/2005 a firma di Notaio [REDACTED] nn. 27535/9417 di repertorio, iscritta il 05/10/2005 a Agenzia dell'entrate, servizio Pubblicità immobiliare di Pesaro ai nn. Reg Gen 16006 Reg Part 4412, a favore di Banca delle Marche S.P.A. con sede Ancona part. i.v.a. 01377380421, contro [REDACTED] sede [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.



Importo ipoteca: 400000.

Importo capitale: 200000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Pergola F. 71 p.lle 113-138-169-170

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/05/2010 a firma di Notaio [redacted] sede Cagli ai nn. 33598/13485 di repertorio, iscritta il 10/05/2010 a Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità immobiliare di Pesaro ai nn. Reg Gen 5953 Reg part 1461, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pergola Società Cooperativa con sede Pergola part. i.v.a. 00141120410, contro [redacted]

da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Pergola F. 71 p.lle 113-138-169-170

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/11/2018 a firma di Agenzia dell'entrate riscossione Roma ai nn. 905/8218 di repertorio, iscritta il 09/11/2018 a Agenzia dell'entrate, servizio pubblicità immobiliare sede Pesaro ai nn. Reg Gen 13122 Reg Part 2209, a favore di Agenzia dell'Entrate Riscossione con sede Roma part. i.v.a. 13756881002, contro [redacted]

[redacted] derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo .

Importo ipoteca: 88887,20.

Importo capitale: 44443,60.

La formalità è riferita solamente a Pergola F. 71 p.lle 113-138-169-170

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 2012 di repertorio, trascritta il 27/12/2021 a Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. Reg Gen 18268 Reg Part 12449, a favore di SIRIO NPL S.R.L. con sede Conegliano (TV) part. i.v.a. 05122460263, contro [redacted]

[redacted] derivante da Atto giudiziario di Pignoramento Tribunale Pesaro

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 31/12/1981), con atto stipulato il 31/12/1981 a firma di Notaio [redacted] sede Cagli ai nn. 33022/10386 di repertorio, trascritto il 26/01/1982 a Agenzia dell'entrate servizio pubblicità immobiliare ai nn. Reg Gen 721 Reg Part 500



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 adeguato al P.P.A.R. approvato con D.C.P. n 66 del 30/06/2003, l'immobile ricade in zona E zona agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi C.D.U. n 56/2022 allegato

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 STRADA PROVINCIALE 424 VALCESANO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PERGOLA Strada provinciale 424 Valcesano SNC, della superficie commerciale di **8.027,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Trattasi di terreni agricoli in pianura a ridosso della strada provinciale 424 Valcesano a pochi chilometri dalla città di Pergola, contigui con forma regolare, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona, posti in una porzione dell'intero foglio di mappa catastale del Comune di Pergola Foglio 71. Il Lotto è composto da più particelle coltivate a piante foraggere per l'alimentazione del bestiame dell'azienda agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 138 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 2, superficie 6448, reddito agrario 24,98 €, reddito dominicale 29,97 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED] propr. per 1000/1000 con

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 140, a est stesso foglio di mappa p.lla 169-171-



172, a sud stesso foglio di mappa p.lla 113, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 267

- foglio 71 particella 169 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor classe 3, superficie 1564, reddito agrario 5,25 €, reddito dominicale 5,65 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED] on

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 138, a est stesso foglio di mappa p.lla 80, a sud-ovest stesso foglio di mappa p.lla 138

- foglio 71 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespug classe U, superficie 15, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 138, a est stesso foglio di mappa p.lla 171

Presenta una forma regolare poligonale, una tessitura prevalente metà limo meta argilla con piccole parti di sabbia, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: erba medica ,Il terreno



Pergola F 71 particelle

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Foto aerea del F. 71 Pergola Lotto 4



Lotto 4 curve di livello

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆



panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni agricoli in pianura a ridosso della strada provinciale 424 Valcesano a pochi chilometri dalla città di Pergola, contigui con forma regolare, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona, posti in una porzione dell'intero foglio di mappa catastale del Comune di Pergola Foglio 71. Il Lotto è composto da più particelle coltivate a piante foraggiere per l'alimentazione del bestiame dell'azienda agricola.



Pergola F 71 particelle



Pergola F. 71 particelle

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo Pergola F 71 p.lla 138	6.448,00	x	100 %	=	6.448,00
terreno agricolo Pergola F 71 p.lla 169	1.564,00	x	100 %	=	1.564,00
terreno agricolo Pergola F 71 p.lla 170	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	8.027,00				8.027,00





Pergola F. 71 particelle Lotto 4

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Regione Marche V.A.M. anno 2020 (31/12/2020)

Valore minimo: 15.023,00

Valore massimo: 15.023,00

Note: valore medio euro/Ha, regione agraria n 6, coltura seminativo.

agenzia immobiliare (24/10/2022)

Valore minimo: 13.000,00

Valore massimo: 15.000,00

Note: valore euro/Ha,

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione terrà in considerazione tutte le indicazioni espresse nelle precedenti sezioni, tale valutazione si è basata sull'attuale osservazione del mercato tra la domanda e l'offerta, in virtù della crisi economica e ambientale che si riflette sull'attuale mercato immobiliare e quindi alla vendita ad oggi di terreni simili, altresì non tralasciando la personale esperienza di Tecnico estimatore. Si ritiene quindi equo attribuire un valore di euro/ha pari a 14.000.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	8.027,00	x	1,40	=	11.237,80
-------------------------------	----------	---	------	---	------------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 11.237,80

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 11.237,80

BENI IN PERGOLA STRADA PROVINCIALE 424 VALCESANO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a PERGOLA Strada provinciale 424 Valcesano SNC, della superficie commerciale di **877.00 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Trattasi di terreno agricolo in pianura che fiancheggia il fiume Cinisco, a poca distanza dalla strada provinciale 424 Valcesano a pochi chilometri dalla città di Pergola, con forma regolare, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona, posto in una porzione dell'intero foglio di mappa catastale del Comune di Pergola Foglio 71. Il Lotto è composto da una particella zona boschiva.

Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 3, superficie 877, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,54 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a propr. per 1000/1000 con

Coerenze: a nord-est stesso foglio di mappa p.lla 138, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 78

Presenta una forma regolare poligonale, una tessitura prevalente metà limo meta argilla con piccole parti di sabbia, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Querce, faggio, carpino ,Il terreno



Pergola F 71 p.lla 113

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





Foto aerea del F. 71 Pergola Lotto 4



Lotto 4 curve di livello

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo in pianura che fiancheggia il fiume Cinisco, a poca distanza dalla strada provinciale 424 Valcesano a pochi chilometri dalla città di Pergola, con forma regolare, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona, posto in una porzione dell'intero foglio di mappa catastale del Comune di Pergola Foglio 71. Il Lotto è composto da una particella zona boschiva.



pergola F 71 p.lla 113

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo Pergola F 71 p.lla 113	877,00	x	100 %	=	877,00
Totale:	877,00				877,00





Pergola F 71 Lotto 4

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Regione Marche V.A.M. anno 2020 (31/12/2020)

Valore minimo: 7.311,00

Valore massimo: 7.311,00

Note: valore medio euro/Ha, regione agraria n 6, coltura bosco misto
agenzia immobiliare (24/10/2022)

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 6.000,00

Note: valore euro/Ha,

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione terrà in considerazione tutte le indicazioni espresse nelle precedenti sezioni, tale valutazione si è basata sull'attuale osservazione del mercato tra la domanda e l'offerta, in virtù della crisi economica e ambientale che si riflette sull'attuale mercato immobiliare e quindi alla vendita ad oggi di terreni simili, altresì non tralasciando la personale esperienza di Tecnico estimatore. Si ritiene quindi equo attribuire un valore di euro/ha pari a 7.000.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	877,00	x	0,70	=	613,90
-------------------------------	--------	---	------	---	---------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 613,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 613,90**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione tiene in considerazione tutti i ragionamenti espressi nelle precedenti sezioni e si basa sull'attuale osservazione di mercato - domanda/offerta - in virtù della situazione economica, dei cambiamenti climatici che si riflette sull'attuale mercato immobiliare, altresì non tralasciando la personale esperienza.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Fano, Senigallia, Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pergola, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Regione Marche per V.A.M.

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	8.027,00	0,00	11.237,80	11.237,80
B	terreno agricolo	877,00	0,00	613,90	613,90
				11.851,70 €	11.851,70 €

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: **€. 11.851,70**

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:	€. 800,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 51,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 232/2021

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PERGOLA, della superficie commerciale di **31.661,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreni agricoli a ridosso fiume Cinisco e del Foglio catastale 71 del Comune di Pergola a pochi chilometri dalla città di Pergola, contigui con forma regolare, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona. Il Lotto è composto da più particelle coltivato a piante foraggiere per l'alimentazione del bestiame dell'azienda agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespug classe U, superficie 706, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,18 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED] propr. per 1000/1000 con [REDACTED]

Coerenze: a sud stesso foglio di mappa p.la 173, a ovest stesso foglio di mappa p.la 22

- foglio 72 particella 4 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato classe 1, superficie 800, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 1,24 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED] propr. per 1000/1000 con [REDACTED]

Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.la 22

- foglio 72 particella 4 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arbor classe U, superficie 440, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,39 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.la 22

- foglio 72 particella 19 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arbor, superficie 1325, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 1,16 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a Soc. Coop. Resp. Lim. 3A Aziende Agricole Associate propr. per 1000/1000 con sede Frontone part. i.v.a. 00398210419, derivante da Atto Notaio Manfucci Silvio con sede in Cagli Rep 29893 del 27/01/1979

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.la 72, a sud stesso foglio di mappa p.la 148

- foglio 72 particella 20 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespug classe U, superficie 52, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.la 21, a sud stesso foglio di mappa p.la 259

- foglio 72 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 60, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,19 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED]



Coerenze: a sud stesso foglio di mappa p.lla 261

- foglio 72 particella 149 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo arborato classe 4, superficie 6834, reddito agrario 19,41 €, reddito dominicale 19,41 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a Soc. Coop. Resp. Lim. 3A Aziende Agricole Associate propr. per 1000/1000 con sede Frontone part. i.v.a. 00398210419, derivante da Atto Notaio Manfucci Silvio con sede in Cagli Rep 29893 del 27/01/1979

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 24, a est stesso foglio di mappa p.lle 23-25-32, a sud stesso foglio di mappa p.lla 443

- foglio 72 particella 149 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arbor classe U, superficie 486, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,43 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 24, a est stesso foglio di mappa p.lle 23-25-32, a sud stesso foglio di mappa p.lla 443

- foglio 72 particella 173 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 5741, reddito agrario 19,27 €, reddito dominicale 17,79 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 22, a sud stesso foglio di mappa p.lla 24

- foglio 72 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 8255, reddito agrario 27,71 €, reddito dominicale 25,58 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.lla 5, a sud stesso foglio di mappa p.lla 173, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 4

- foglio 72 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 6962, reddito agrario 12,58 €, reddito dominicale 14,38 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 173, a sud stesso foglio di mappa p.lla 149

Presenta una forma regolare poligonale, una tessitura prevalente metà limo meta argilla con piccole parti di sabbia, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: erba medica ,Il terreno

B terreno agricolo a PERGOLA, della superficie commerciale di **401,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di terreni agricoli a ridosso fiume Cinisco e del Foglio catastale 71 del Comune di Pergola a pochi chilometri dalla città di Pergola, contigui con forma regolare, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona. Il Lotto è composto da più particelle, zona boschiva.

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 148 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 361, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,47 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 19

- foglio 72 particella 172 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 40, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED]



Coerenze: a sud stesso foglio di mappa p.lla 19

Presenta una forma regolare poligonale, una tessitura prevalente metà limo meta argilla con piccole parti di sabbia, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Querce, faggio, carpino ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32.062,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.606,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.000,00
Data della valutazione:	14/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] con contratto di affitto, stipulato il 01/02/2022, con scadenza il 10/11/2023, registrato il 01/02/2022 a Agenzia dell'Entrate di Urbino ai nn. 254 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 450 canone.

Il contratto di affitto di fondi rustici verte alle sole particelle del Comune di Pergola F. 72 p.lle 19-21-173-22-149-172-24-4-148-5-20, mentre le restanti particelle sono condotte dalla proprietà debitrice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/11/2018 a firma di Agenzia dell'entrate riscossione Roma ai nn. 905/8218 di repertorio, iscritta il 09/11/2018 a Agenzia dell'entrate, servizio pubblicità immobiliare sede Pesaro ai nn. Reg Gen 13122 Reg Part 2209, a favore di Agenzia dell'Entrate Riscossione con sede Roma part. i.v.a 13756881002, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Ruolo e avviso di addebito



esecutivo .

Importo ipoteca: 88887,20.

Importo capitale: 44443,60.

La formalità è riferita solamente a Pergola F. 72 p.lle 148-149-172-173-19-20-21-22-24-4-5

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/09/2005 a firma di Notaio [REDACTED] con sede Cagli ai nn. 27535/9417 di repertorio, iscritta il 05/10/2005 a Agenzia dell'entrate, servizio Pubblicità immobiliare di Pesaro ai nn. Reg Gen 16006 Reg Part 4412, a favore di Banca delle Marche S.P.A. con [REDACTED]

Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 400000.

Importo capitale: 200000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Pergola F. 72 p.lle 4-5-19-20-21-22-24-148-149-172-173

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/05/2010 a firma di Notaio Manfucci Stefano sede Cagli ai nn. 33598/13485 di repertorio, iscritta il 10/05/2010 a Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità immobiliare di Pesaro ai nn. Reg Gen 5953 Reg part 1461, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pergola Società Cooperativa con sede Pergola part. i.v.a. 00141120410, contro [REDACTED]

da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Pergola F. 72 p.lle 4-5-19-20-21-22-24-148-149-172-173

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 2012 di repertorio, trascritta il 27/12/2021 a Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. Reg Gen 18268 Reg Part 12449, a favore di SIRIO NPL S.R.L. con sede Conegliano (TV) part. i.v.a. 05122460263, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto giudiziario di Pignoramento Tribunale Pesaro

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 31/12/1981), con atto stipulato il 27/01/1979 a firma di Notaio [REDACTED] sede Cagli ai nn. 29893/9226 di repertorio, trascritto il 26/02/1979 a Agenzia dell'entrate servizio



pubblicità immobiliare ai nn. Reg Gen 1401 Reg Part 985

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 adeguato al P.P.A.R. approvato con D.C.P. n 66 del 30/06/2003, l'immobile ricade in zona E zona agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi C.D.U. n 56/2022 allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. vigente)
L'immobile risulta ..
C.D.U. allegato

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

BENI IN PERGOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PERGOLA, della superficie commerciale di **31.661,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Trattasi di terreni agricoli a ridosso fiume Cinisco e del Foglio catastale 71 del Comune di Pergola a pochi chilometri dalla città di Pergola, contigui con forma regolare, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona. Il Lotto è composto da più particelle coltivato a piante foraggere per l'alimentazione del bestiame dell'azienda agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespug classe U, superficie 706, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,18 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED] propr. per 1000/1000 con



[REDACTED]
Cagli Rep 29893 del 27/01/1979

Coerenze: a sud stesso foglio di mappa p.lla 173, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 22

- foglio 72 particella 4 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato classe 1, superficie 800, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 1,24 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra,

[REDACTED]
Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.lla 22

- foglio 72 particella 4 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arbor classe U, superficie 440, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,39 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED]
Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.lla 22

- foglio 72 particella 19 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arbor, superficie 1325, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 1,16 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED]
Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 72, a sud stesso foglio di mappa p.lla 148

- foglio 72 particella 20 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespug classe U, superficie 52, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: Pergola , piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED]
Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 21, a sud stesso foglio di mappa p.lla 259

- foglio 72 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 60, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,19 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED]
Coerenze: a sud stesso foglio di mappa p.lla 261

- foglio 72 particella 149 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo arborato classe 4, superficie 6834, reddito agrario 19,41 €, reddito dominicale 19,41 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED]
Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 24, a est stesso foglio di mappa p.lle 23-25-32, a sud stesso foglio di mappa p.lla 443

- foglio 72 particella 149 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arbor classe U, superficie 486, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,43 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED]
Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 24, a est stesso foglio di mappa p.lle 23-25-32, a sud stesso foglio di mappa p.lla 443

- foglio 72 particella 173 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 5741, reddito agrario 19,27 €, reddito dominicale 17,79 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED]

[REDACTED]
Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 22, a sud stesso foglio di mappa p.lla 24



- foglio 72 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 3, superficie 8255, reddito agrario 27,71 €, reddito dominicale 25,58 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a est stesso foglio di mappa p.lla 5, a sud stesso foglio di mappa p.lla 173, a ovest stesso foglio di mappa p.lla 4

- foglio 72 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 6962, reddito agrario 12,58 €, reddito dominicale 14,38 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 173, a sud stesso foglio di mappa p.lla 149

Presenta una forma regolare poligonale, una tessitura prevalente metà limo meta argilla con piccole parti di sabbia, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: erba medica ,Il terreno



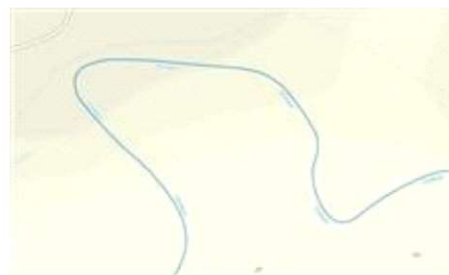
pergola F. 72 particelle

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.



Foto aerea Pergola F 72 Lotto 5



Curve di livello Lotto 5

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★



stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni agricoli a ridosso fiume Cinisco e del Foglio catastale 71 del Comune di Pergola a pochi chilometri dalla città di Pergola, contigui con forma regolare, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona. Il Lotto è composto da più particelle coltivato a piante foraggiere per l'alimentazione del bestiame dell'azienda agricola.



CONSISTENZA:

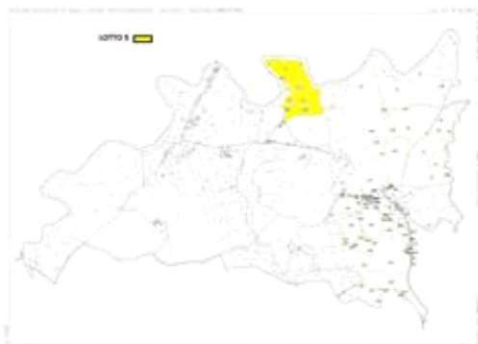
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 5	706,00	x	100 %	=	706,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 4 porzione AA	800,00	x	100 %	=	800,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 4 porzione AB	440,00	x	100 %	=	440,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 19 porzione AB	1.325,00	x	100 %	=	1.325,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 20	52,00	x	100 %	=	52,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 21	60,00	x	100 %	=	60,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 22	8.255,00	x	100 %	=	8.255,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 24	6.962,00	x	100 %	=	6.962,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 149 porzione AA	6.834,00	x	100 %	=	6.834,00



terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 149 porzione AB	486,00	x	100 %	=	486,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 173	5.741,00	x	100 %	=	5.741,00
Totale:	31.661,00				31.661,00



Pergola F. 72 particelle Lotto 5

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Regione Marche V.A.M. anno 2020 (31/12/2020)

Valore minimo: 15.023,00

Valore massimo: 15.023,00

Note: valore medio euro/Ha, regione agraria n 6, coltura seminativo.

agenzia immobiliare (24/10/2022)

Valore minimo: 13.000,00

Valore massimo: 15.000,00

Note: valore euro/Ha,

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione terrà in considerazione tutte le indicazioni espresse nelle precedenti sezioni, tale valutazione si è basata sull'attuale osservazione del mercato tra la domanda e l'offerta, in virtù della crisi economica e ambientale che si riflette sull'attuale mercato immobiliare e quindi alla vendita ad oggi di terreni simili, altresì non tralasciando la personale esperienza di Tecnico estimatore. Si ritiene quindi equo attribuire un valore di euro/ha pari a 14.000.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	31.661,00	x	1,40	=	44.325,40
-------------------------------	-----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 44.325,40
----------------------------------------------------------	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 44.325,40
---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------



BENI IN PERGOLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a PERGOLA, della superficie commerciale di **401,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di terreni agricoli a ridosso fiume Cinisco e del Foglio catastale 71 del Comune di Pergola a pochi chilometri dalla città di Pergola, contigui con forma regolare, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona. Il Lotto è composto da più particelle, zona boschiva.

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 148 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 361, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,47 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED] propr. per 1000/1000 con [REDACTED]

Coerenze: a nord stesso foglio di mappa p.lla 19

- foglio 72 particella 172 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe 1, superficie 40, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: Pergola, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a sud stesso foglio di mappa p.lla 19

Presenta una forma regolare poligonale, una tessitura prevalente metà limo meta argilla con piccole parti di sabbia, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Querce, faggio, carpino ,Il terreno



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.





Foto aerea Pergola F 72 Lotto 5



Curve di livello Lotto 5

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

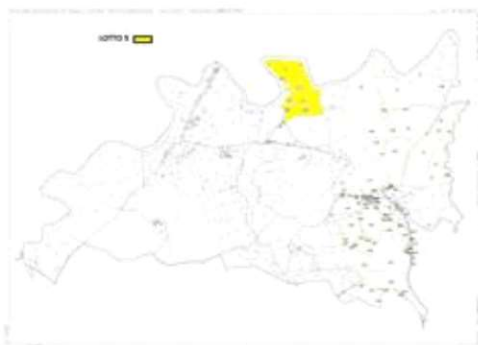
Trattasi di terreni agricoli a ridosso fiume Cinisco e del Foglio catastale 71 del Comune di Pergola a pochi chilometri dalla città di Pergola, contigui con forma regolare, così come inquadrato nella mappa con le curve di livello della zona. Il Lotto è composto da più particelle, zona boschiva.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 148	361,00	x	100 %	=	361,00
terreno agricolo Pergola F 72 p.lla 172	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	401,00				401,00



Pergola F. 72 particelle Lotto 5

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Regione Marche V.A.M. anno 2020 (31/12/2020)

Valore minimo: 7.311,00

Valore massimo: 7.311,00

Note: valore medio euro/Ha, regione agraria n 6, coltura bosco misto
agenzia immobiliare (24/10/2022)

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 6.000,00

Note: valore euro/Ha,

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione terrà in considerazione tutte le indicazioni espresse nelle precedenti sezioni, tale valutazione si è basata sull'attuale osservazione del mercato tra la domanda e l'offerta, in virtù della crisi economica e ambientale che si riflette sull'attuale mercato immobiliare e quindi alla vendita ad oggi di terreni simili, altresì non tralasciando la personale esperienza di Tecnico estimatore. Si ritiene quindi equo attribuire un valore di euro/ha pari a 7.000.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	401,00	x	0,70	=	280,70
-------------------------------	--------	---	------	---	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 280,70
----------------------------------------------------------	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 280,70
---------------------------------------------------------------------------------------	------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione tiene in considerazione tutti i ragionamenti espressi nelle precedenti sezioni e si basa sull'attuale osservazione di mercato - domanda/offerta - in virtù della situazione economica, dei cambiamenti climatici che si riflette sull'attuale mercato immobiliare, altresì non tralasciando la personale esperienza.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Fano, Senigallia, Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pergola, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Regione Marche per V.A.M.

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	31.661,00	0,00	44.325,40	44.325,40
B	terreno agricolo	401,00	0,00	280,70	280,70
				44.606,10 €	44.606,10 €

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: **€. 44.606,10**

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: **€. 600,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 6,10**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.000,00**

