



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 159/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/06/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Sergio Sciamanna**

CF:SCMSRG60L15G453U

con studio in PERGOLA (PU) VIA LAGO TRASIMENO N.6

telefono: 0721736763

fax: 0721736763

email: sciamanna@tin.it

PEC: sergio.sciamanna@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2024

# LOTTO 1

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

**A** villetta a schiera laterale a TERRE ROVERESCHE Via Merlini 13, frazione Orciano di Pesaro, della superficie commerciale di **147,40** mq per la quota di 11/24 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare in oggetto è posta sul lato destro di un edificio a schiera costituito da due abitazioni aventi un muro in comune ed è costituita da due piani. Al piano primo sono posti i locali abitativi costituiti da due camere, un bagno, un soggiorno, una cucina, un ingresso ed un ampio terrazzo esterno. Il piano terra è costituito da vari locali accessori posti sotto l'abitazione tra cui un bagno e da locali destinati a ricovero attrezzi posti sotto il terrazzo del piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70 m. P1 - 2,30/2,40 m. PT. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1555 (catasto fabbricati), sezione urbana ORCIANO, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: Via Arnaldo Merlini n. 13, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 06/04/2017.

Coerenze: Particella n. 636 del foglio 22 terreno di proprietà dell' esecutata e particella 1586 del foglio 22 abitazione a schiera di altro proprietario

L'accesso alla unità immobiliare oggetto di esecuzione (particella n. 1555 del foglio 22) e l'accesso alla unità immobiliare (particella 1586 del foglio 22) non oggetto di esecuzione dalla via pubblica, dovrà essere garantito costituendo servitu' di passaggio nelle particelle n. 640 e n. 636.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1984.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>147,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 35.228,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 33.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/06/2025</b>

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

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/09/2005 a firma di Notaio Morico Annunziata ai nn. 24802/6630 di repertorio, iscritta il 04/10/2025 a Uffici di pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. 15938/4395, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: quindici anni.

L'ipoteca si riferisce a tutti gli immobili ricompresi nel lotto 1, lotto 2 e lotto 3

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/06/2006 a firma di Notaio Morico Annunziata ai nn. 30935/8142 di repertorio, iscritta il 22/06/2006 a Uffici di pubblicità immobiliare di Pesaro ai nn. 10604/2885, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: quindici anni.

L'ipoteca si riferisce a tutti gli immobili ricompresi nel lotto 1, lotto 2 e lotto 3

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/02/2009 a firma di Notaio Morico Annunziata ai nn. 39339/13553 di repertorio, iscritta il 23/02/2009 a Uffici di pubblicità immobiliare di Pesaro ai nn. 2368/504, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 70.000,00.

Importo capitale: € 35.000,00.

Durata ipoteca: quindici anni.

L'ipoteca si riferisce a tutti gli immobili ricompresi nel lotto 1, lotto 2 e lotto 3.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/09/2024 a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pesaro ai nn. 2155 di repertorio, trascritta il 28/10/2024 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. 13225/9386, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto ufficiale giudiziario Tribunale di Pesaro.

Il pignoramento si riferisce a tutti gli immobili ricompresi nel lotto 1, lotto 2 e lotto 3

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

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

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 11/24, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/05/1998 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro ai nn. 52385 di repertorio, registrato il 05/06/1998 a Ufficio Registro di Fano ai nn. 100, trascritto il 09/06/1998 a Ufficio provinciale di Pubblicità immobiliare di Pesaro ai nn. 4970/3121

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 13/24, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/05/1998 a firma di Notaio Cecchetelli Alessssandro ai nn. 52385 di repertorio, registrato il 05/06/1998 a Ufficio del registro di Fano ai nn. 100, trascritto il 09/06/1998 a Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Pesaro ai nn. 4970/3121

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Concessione edilizia N. **Pratica edilizia 418/77**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento di fabbricato rurale, presentata il 05/03/1977 con il n. 418 di protocollo, rilasciata il 19/05/1977 con il n. 1291/77 di protocollo

Concessione edilizia N. **Pratica edilizia 418/77 BIS**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante costruzione fabbricato rurale, presentata il 18/10/1977 con il n. 418/77 BIS di protocollo, rilasciata il 10/04/1978 con il n. 2533/77 di protocollo, agibilità del 10/05/1979 con il n. 9

di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alle pratiche edilizie n. 418/77 e n. 418/77 BIS

Concessione edilizia N. **Pratica edilizia 824/83**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione della copertura e variazione di alcune finestre , presentata il 10/10/1983 con il n. 3655 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. **Pratica edilizia 824/83 BIS**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione della copertura e variazione di alcune finestre che interessa il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare, presentata il 11/01/1984 con il n. 187 di protocollo, rilasciata il 15/03/1984 con il n. 398 di protocollo

Condono edilizio N. **Condono n. 29**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato adibito al ricovero di attrezzi agricoli per una superficie di 18,33 mq ed un volume di 49,95 mc. (edificio a) e per lavori di costruzione di tettoia per ricovero paglia aperta su tutt i lati di mq 75,25 (edificio B), presentata il 27/03/1986 con il n. 1146 di protocollo, rilasciata il 11/04/2003 con il n. 3506 di protocollo.

L'edificio B era posto nella parte retrostante del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare. Tale edificio attualmente non esiste più in quanto risulta essere stato demolito per realizzare un ampliamento del ricovero attrezzi privo di autorizzazione edilizia. L'edificio A era posto nella particella 679 del foglio n. 22 non facente parte del presente lotto che comunque attualmente non esiste piu' perchè crollato.

Condono edilizio N. **Condono n. 30**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere realizzate senza autorizzazione nella parte ampliata , presentata il 27/03/1986 con il n. 1147 di protocollo, rilasciata il 16/05/1996 con il n. 6922/95 di protocollo.

La pratica non riguarda la parte di 'edificio oggetto di esecuzione immobiliare ma la parte attigua ampliata con pratiche 418/77 e 418/77 Bis.

Autorizzazione in sanatoria N. **Pratica edilizia n. 1064/87**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di esecuzione di nuovi solai in latero-cemento, costruzione di una scala esterna in c.a. e di un balcone in c.a. di modifiche aperture e altre opere interne , presentata il 22/06/1987 con il n. 2723 di protocollo, rilasciata il 04/05/1988 con il n. 168 di protocollo

Denuncia di attività edilizia N. **Pratica edilizia n. 1791/96**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne e superamento barriere architettoniche al piano terra , presentata il 09/03/1996 con il n. 1478 di protocollo

Denuncia di inizio attività edilizia N. **Pratica edilizia n. 1929/97**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Straordinaria manutenzione e opere interne , presentata il 06/04/1997 con il n. 2234 di protocollo.

I lavori hanno interessato il fabbricato attiguo a quello oggetto di esecuzione immobiliare

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 di completamento prevalentemente residenziale denominata . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 19 - Zone "B" di completamento prevalentemente residenziali

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui alla ex Legge 28/1/1977, queste zone sono riferibili alle zone omogenee B di cui al D.M. 2/4/1968 con prevalenza degli usi residenziali.

Nelle zone B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 è consentito derogare, per l'intervento diretto di sopraelevazione dell'impianto architettonico esistente, alla distanza minima dai confini previo accordo dei confinanti da allegare alla pratica edilizia con le modalità da stabilirsi con atto di G.M..

In queste zone sono consentite le seguenti altre destinazioni:

- a) servizi sociali di proprietà pubblica;
- b) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
- c) alberghi, pensioni, ristoranti, bar, locali di divertimento;
- d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- e) attrezzature a carattere religioso;
- f) artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;
- g) direzionale e commerciale di vicinato;
- h) teatri e cinematografi;
- i) uffici pubblici e privati, studi professionali.

#### 19.2 "B.2"

In tali zone, estese per gran parte del tessuto urbano esistente, le previsioni urbanistiche si attuano tramite intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

- UF= 0,50 mq/mq
  - H max = ml. 8,00 con le eventuali maggiorazioni per l'altezza a valle nei terreni in pendenza.
- L'altezza massima a valle può essere come di seguito aumentata:
- Per terreni con pendenza naturale fino al 5 % = Nessun aumento;
  - Per terreni con pendenza naturale compresa tra il 5,01% ed il 15% = Aumento del 10%;
  - Per terreni con pendenza naturale maggiore del 15,01% = Aumento del 20%;
  - Dc min = 5,00 ml;
  - Ds min = 5,00 m;
  - IPE = 0,20 mq/mq.

Vincoli da PRG/TUTELE:

Particella n. 1555: Crinali terza classe; Interferenze; Bacini idrografici Zona R11007, Tipo zona: Rio di Mondavio, Cesano.

. Il titolo è riferito solamente al particella n. 1555 del foglio 22

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terra risulta essere stata riaperta la porta di accesso alla stanza denominata volume tecnico privo di finestre che in base alle pratiche edilizie 1684/87 e 1791/96 risultava chiusa. Al piano terra risulta essere stato realizzato un ampliamento del ricovero attrezzi in sostituzione del fabbricato condonato con condono n. 29 e concessione in sanatoria Prot. 3506 del 11.04.2003 che risulta demolito. Tale ampliamento in base ai documenti forniti dal Comune a seguito dell'accesso agli atti risulta essere stato realizzato senza autorizzazione ed attualmente risulta non sanabile in quanto non rispettoso del limite dell' indice perequativo di 0,2 mq/mq previsto dal P.R.G. considerando la superficie della particella 1555 del foglio 22. Al piano terra risulta inoltre presente un divisorio in vetro nel ripostiglio. Al piano primo sono state rilevate delle difformità interne. In particolare è stato spostato un divisorio della cucina in modo da garantire l'accesso al terrazzo direttamente dal soggiorno e l'accesso della cucina dal soggiorno mediante apertura ad arco. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione parte ampliata trasporto e smaltimento rifiuti ripristino corte compresa IVA

(10.000,00\*11/24): €.4.583,00

- spese tecniche per pratiche edilizie e direzione lavori compresa IVA e contributi previdenziali (3.000,00\*11/24): €.1.375,00
- sanzione pecunaria ai sensi art. 6-bis DPR 380/21 per opere interne a fabbricato autorizzato (1000\*11/24): €.458,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sessanta giorni.

Per regolarizzare la situazione è necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria che preveda la demolizione della parte posteriore ampliata senza autorizzazione e la sanatoria delle modifiche interne eseguite sul fabbricato autorizzato in difformità alle pratiche edilizie 1684/87 e 1791/96.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa posizione tramezzi al piano primo e al piano terra. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento tipo mappale e planimetria catastale (11/24\*2,000,00): €.917,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sessanta giorni.

La planimetria catastale potrà essere aggiornata dopo la regolarizzazione edilizia

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TERRE ROVERESCHE VIA MERLINI 13, FRAZIONE ORCIANO DI PESARO

## VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera laterale** a TERRE ROVERESCHE Via Merlini 13, frazione Orciano di Pesaro, della superficie commerciale di **147,40** mq per la quota di 11/24 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare in oggetto è posta sul lato destro di un edificio a schiera costituito da due

abitazioni aventi un muro in comune ed è costituita da due piani. Al piano primo sono posti i locali abitativi costituiti da due camere, un bagno, un soggiorno, una cucina, un ingresso ed un ampio terrazzo esterno. Il piano terra è costituito da vari locali accessori posti sotto l'abitazione tra cui un bagno e da locali destinati a ricovero attrezzi posti sotto il terrazzo del piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70 m. P1 - 2,30/2,40 m. PT. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1555 (catasto fabbricati), sezione urbana ORCIANO, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: Via Arnaldo Merlini n. 13, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 06/04/2017.

Coerenze: Particella n. 636 del foglio 22 terreno di proprietà dell' esecutata e particella 1586 del foglio 22 abitazione a schiera di altro proprietario

L'accesso alla unità immobiliare oggetto di esecuzione (particella n. 1555 del foglio 22) e l'accesso alla unità immobiliare (particella 1586 del foglio 22) non oggetto di esecuzione dalla via pubblica, dovrà essere garantito costituendo servitu' di passaggio nelle particelle n. 640 e n. 636.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1984.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è posta sul lato destro di un edificio a schiera costituito da due abitazioni con un muro in comune ed è costituita da due piani. L'accesso all' abitazione posta al piano primo avviene dalla corte esclusiva mediante una scala esterna che conduce ad un balcone dove è situata la porta di ingresso. Tramite un corridoio si accede direttamente al locale soggiorno collegato alla cucina mediante una apertura ad arco. Dal locale soggiorno si accede al disimpegno del reparto notte sul quale si affacciano le porte di due camere e di un bagno. La camera posta sul retro del fabbricato è dotata di terrazzo. Dal soggiorno si accede ad un ampio terrazzo posto a fianco del fabbricato dal quale attraverso una apertura si accede ad un altro terrazzo posto sopra la rimessa attrezzi. Al piano terra direttamente dall'esterno mediante una ampia porta metallica si accede ad un locale destinato a ricovero attrezzi di altezza 2,30 m. all'interno del quale è stata ricavata una centrale termica. Dallo stesso locale mediante dei gradini si accede lateralmente ad un locale tecnico privo di finestre mentre

nella parte posteriore mediante una scaletta interna si accede ad un ricovero attrezzi di altezza 3,70 m. che è collegato direttamente con l'esterno mediante una ampia apertura priva di porta. Sul pianerottolo della scaletta posta all'interno del locale ricovero attrezzi posteriore si affaccia una porta che conduce alla corte esclusiva. Dalla corte esclusiva posta sul retro si accede mediante una porta esterna ad un locale cantina e mediante un portoncino in legno si accede ad un corridoio sul quale si affacciano un bagno e tre locali accessori di altezza 2,40 m. La struttura portante dell'edificio è in muratura. I solai sono in latero-cemento. I pavimenti di tutti i locali dell'abitazione ed i pavimenti dei locali accessori posti sotto l'abitazione ed i rivestimenti dei bagni sono in gres porcellanato. Le scale esterne hanno gradini in marmo e ringhiera in alluminio. I locali al piano terra destinati a ricovero attrezzi hanno una pavimentazione in cemento. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, le pareti esterne sono intonacate. Le porte interne sono in legno. Le porte esterne sono in alluminio. Le finestre del piano primo sono in alluminio dotate di tapparelle in PVC. Le finestre del piano primo poste sul fronte e la porta finestra di accesso all'ampio terrazzo laterale sono dotate di doppia finestra esterna. Le finestre del piano terra sono in alluminio dotate di persiane esterne in alluminio. Le porte dei locali destinate a ricovero attrezzi sono in ferro. Risultano essere presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e del gas. L'impianto termico è costituito da caldaia a gas posta all'esterno e da radiatori in alluminio.

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE PIANO PRIMO	90,00	x	100 %	=	90,00
TERRAZZI PIANO PRIMO PARTE FINO A 25 MQ	25,00	x	30 %	=	7,50
TERRAZZO PIANO PRIMO OLTRE 25 MQ	30,00	x	10 %	=	3,00
ACCESSORI PIANO TERRA NON COMUNICANTI	138,00	x	25 %	=	34,50
SCOPERTO ESCLUSIVO FINO ALLA SUPERFICIE DEI VANI PRINCIPALI	90,00	x	10 %	=	9,00
SCOPERTO ESCLUSIVO OLTRE LA SUPERFICIE DEI VANI PRINCIPALI	170,00	x	2 %	=	3,40
<b>Totale:</b>	<b>543,00</b>				<b>147,40</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima commerciale è stata eseguita determinando il valore di mercato più probabile, attribuendo, una quotazione unitaria stabilita in base alle caratteristiche intrinseche (tipologia del bene, vetustà finiture interne ed esterne, presenza o meno di ascensore, dotazioni di impianti e loro conformità alla normativa vigente, conformità alle normative sismiche, acustiche, di risparmio energetico) ed estrinseche (dotazione di servizi ed attrezzature della zona, standard urbanistici, andamenti del mercato) del bene, moltiplicata per la superficie convenzionale sopra determinata. Il valore di mercato per abitazioni di tipo economico della zona risultante dalla consultazione delle banche dati OMI va da € 730,000 al mq a € 1.000,00 al mq. Tenuto conto della posizione dell'immobile, del grado di manutenzione e della vetustà si ritiene congruo un valore unitario di € 700,00 al mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 147,40 x 700,00 = **103.180,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 103.180,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.290,83**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima commerciale è stata eseguita determinando il valore di mercato più probabile, attribuendo, una quotazione unitaria stabilita in base alle caratteristiche intrinseche (tipologia del bene, vetustà finiture interne ed esterne, presenza o meno di ascensore, dotazioni di impianti e loro conformità alla normativa vigente, conformità alle normative sismiche, acustiche, di risparmio energetico) ed estrinseche (dotazione di servizi ed attrezzature della zona, standard urbanistici, andamenti del mercato) del bene, moltiplicata per la superficie convenzionale sopra determinata. Il valore di mercato per abitazioni di tipo economico della zona risultante dalla consultazione delle banche dati OMI va da € 730,000 al mq a € 1.000,00 al mq. Tenuto conto della posizione dell'immobile, del grado di manutenzione e della vetustà si ritiene congruo un valore unitario di € 700,00 al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Fano, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Terre Roveresche, agenzie: Provincia di Pesaro , osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI

## 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
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

	villetta a				
A	schiera	147,40	0,00	103.180,00	47.290,83
	laterale				
				<b>103.180,00 €</b>	<b>47.290,83 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per la vendita di una sola quota dell'immobile:	<b>€. 2.364,54</b>
Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 2.364,54</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 7.333,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 35.228,75</b>

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

Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 1.761,44</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 467,31</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 33.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2024

## LOTTO 2

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

**A** a TERRE ROVERESCHE, frazione Orciano di Pesaro per la quota di 11/24 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno oggetto di valutazione è costituito dalle particelle catastali 638 e 639 del foglio n. 22. La particella n. 639 del foglio 22 di superficie complessiva 5.169 mq è divisa in due porzioni: porzione A di mq 3.729 di qualità seminativo e porzione B di mq 1.440 di qualità vigneto. In tale particella risulta indicato nella mappa catastale un fabbricato regolarmente autorizzato con concessione edilizia in sanatoria Prot. n. 3506 del 11.04.2003 rilasciata a seguito della richiesta di condono edilizio del 27.03.1986 prot. n. 1146 che attualmente risulta crollato. Parte del terreno della particella n. 639 di superficie 1000 mq risulta edificabile. La particella n. 638 del foglio n. 22 di qualità seminativo ha una superficie complessiva di 320 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 638 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 320, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 1,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 22 particella 639 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANOoiano, porzione A, qualita/classe SEMINATIVO - 3, superficie 3729, reddito agrario 12,52 €, reddito dominicale 15,41 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 22 particella 639 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione B, qualita/classe VIGNETO, superficie 1440, reddito agrario 7,81 €, reddito dominicale 11,90 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Parte del terreno risulta edificabile

Il terreno presenta , un'orografia acclive

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 30.076,74</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 28.500,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/06/2025</b>

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

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

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/09/2005 a firma di Notaio Morico Annunziata ai nn. 24802/6630 di repertorio, iscritta il 04/10/2025 a Uffici di pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. 15938/4395, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: quindici anni.

L'ipoteca si riferisce a tutti gli immobili ricompresi nel lotto 1, lotto 2 e lotto 3

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/06/2006 a firma di Notaio Morico Annunziata ai nn. 30935/8142 di repertorio, iscritta il 22/06/2006 a Uffici di pubblicità immobiliare di Pesaro ai nn. 10604/2885, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: quindici anni.

L'ipoteca si riferisce a tutti gli immobili ricompresi nel lotto 1, lotto 2 e lotto 3

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/02/2009 a firma di Notaio Morico Annunziata ai nn. 39339/13553 di repertorio, iscritta il 23/02/2009 a Uffici di pubblicità immobiliare di Pesaro ai nn. 2368/504, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 70.000,00.

Importo capitale: € 35.000,00.

Durata ipoteca: quindici anni.

L'ipoteca si riferisce a tutti gli immobili ricompresi nel lotto 1, lotto 2 e lotto 3.

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

pignoramento, stipulata il 26/09/2024 a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pesaro ai nn.

2155 di repertorio, trascritta il 28/10/2024 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. 13225/9386, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto ufficiale giudiziario Tribunale di Pesaro.

Il pignoramento si riferisce a tutti gli immobili ricompresi nel lotto 1, lotto 2 e lotto 3

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 11/24, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/05/1998 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro ai nn. 52385 di repertorio, registrato il 05/06/1998 a Ufficio Registro di Fano ai nn. 100, trascritto il 09/06/1998 a Ufficio provinciale di Pubblicità immobiliare di Pesaro ai nn. 4970/3121

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 13/24, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/05/1998 a firma di Notaio Cecchetelli Alessssandro ai nn. 52385 di repertorio, registrato il 05/06/1998 a Ufficio del registro di Fano ai nn. 100, trascritto il 09/06/1998 a Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Pesaro ai nn. 4970/3121

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condomo edilizio N. **Condomo n. 29**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato adibito al ricovero di attrezzi agricoli per una superficie di 18,33 mq ed un volume di 49,95 mc. (edificio A) e per lavori di costruzione di tettoia per ricovero paglia aperta su tutt i lati di mq 75,25 (edificio B), presentata il 27/03/1986 con il n. 1146 di protocollo, rilasciata il 11/04/2003 con il n. 3506 di protocollo.

L'edificio B (fabbricato adibito a ricovero di attrezzi agricoli per una superficie di 1 18,33 mq) era posto nella parte retrostante del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare facente parte del lotto 1. Tale edificio attualmente non esiste piu' in quanto risulta essere stato demolito per realizzare un ampliamento del ricovero attrezzi privo di autorizzazione edilizia. L'edificio A (tettoia per ricovero

paglia aperta su tutti i lati di mq. 75,25) era posto nella particella 679 del foglio n. 22 facente parte del presente lotto che attualmente non esiste più perchè crollato.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 di completamento prevalentemente residenziale parte della particella n. 639 (circa 1,000 mq) e Zona E agricola parte della particella n. 639 (circa 4.169 mq) e particella n. 638 (320 mq).. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 19 - Zone "B" di completamento prevalentemente residenziali

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui alla ex Legge 28/1/1977, queste zone sono riferibili alle zone omogenee B di cui al D.M. 2/4/1968 con prevalenza degli usi residenziali.

Nelle zone B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 è consentito derogare, per l'intervento diretto di sopraelevazione dell'impianto architettonico esistente, alla distanza minima dai confini previo accordo dei confinanti da allegare alla pratica edilizia con le modalità da stabilirsi con atto di G.M.. In queste zone sono consentite le seguenti altre destinazioni:

- a) servizi sociali di proprietà pubblica;
- b) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
- c) alberghi, pensioni, ristoranti, bar, locali di divertimento;
- d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- e) attrezzature a carattere religioso;
- f) artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;
- g) direzionale e commerciale di vicinato;
- h) teatri e cinematografi;
- i) uffici pubblici e privati, studi professionali.

### 19.2 "B.2"

In tali zone, estese per gran parte del tessuto urbano esistente, le previsioni urbanistiche si attuano tramite intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

- UF= 0,50 mq/mq
- H max = ml. 8,00 con le eventuali maggiorazioni per l'altezza a valle nei terreni in pendenza. L'altezza massima a valle può essere come di seguito aumentata:
  - Per terreni con pendenza naturale fino al 5 % = Nessun aumento;
  - Per terreni con pendenza naturale compresa tra il 5,01% ed il 15% = Aumento del 10%;
  - Per terreni con pendenza naturale maggiore del 15,01% = Aumento del 20%;
- Dc min = 5,00 ml;
- Ds min = 5,00 m
- IPE = 0,20 mq/mq

Art. 24 - Zone "E" agricole

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (ex Legge n. 10 del 28/1/1977), queste zone sono riferibili alle zone omogenee E di cui al D.M. 2/4/1968. Per quanto riguarda le prescrizioni di zona nonché i parametri urbanistici si applica la Legge Regionale n. 13 del 09.03.1990. E' consentito derogare, per l'intervento diretto di sopraelevazione sull'impianto architettonico esistente, dalla distanza minima dai confini, previo accordo fra i confinanti da allegare alla pratica edilizia con le modalità da stabilirsi con atto di G.M.. Per le prescrizioni architettoniche valgono quelle di cui all'art. 23.2.

Vincoli da PRG/TUTELE:

Particella n. 638: Zone boschive L.R. 6/05 art. 1; Dlgs 42-04 art. 142 c1.c fiumi; Unità di paesaggio complesse 4; Bacini idrografici R11007 Riodi Mondavio Cesano.

Particella n. 639: Dlgs 42-04 art. 142 c1.c fiumi; Fasce di rispetto crinali art. 30 PPAR; Crinali terza classe; Interferenze; Bacini idrografici R11007 Rio di Mondavio Cesano.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Il fabbricato inserito in mappa nella particella n. 639 del foglio 22 regolarmente condonato in base alla concessione in sanatoria Prot. n. 3506 del 11.04.2003 attualmente non esiste perchè crollato

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## BENI IN TERRE ROVERESCHE, FRAZIONE ORCIANO DI PESARO DI CUI AL PUNTO A

a TERRE ROVERESCHE, frazione Orciano di Pesaro per la quota di 11/24 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno oggetto di valutazione è costituito dalle particelle catastali 638 e 639 del foglio n. 22. La particella n. 639 del foglio 22 di superficie complessiva 5.169 mq è divisa in due porzioni: porzione A di mq 3.729 di qualità seminativo e porzione B di mq 1.440 di qualità vigneto. In tale particella risulta indicato nella mappa catastale un fabbricato regolarmente autorizzato con concessione edilizia in sanatoria Prot. n. 3506 del 11.04.2003 rilasciata a seguito della richiesta di condono edilizio del 27.03.1986 prot. n. 1146 che attualmente risulta crollato. Parte del terreno della particella n. 639 di superficie 1000 mq risulta edificabile. La particella n. 638 del foglio n. 22 di qualità seminativo ha una superficie complessiva di 320 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 638 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 320, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 1,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 22 particella 639 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANOiano, porzione A, qualita/classe SEMINATIVO - 3, superficie 3729, reddito agrario 12,52 €, reddito dominicale 15,41 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 22 particella 639 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione B, qualita/classe VIGNETO, superficie 1440, reddito agrario 7,81 €, reddito dominicale 11,90 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Parte del terreno risulta edificabile

Il terreno presenta , un'orografia acclive

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto di valutazione è costituito dalle particelle catastali 638 e 639 del foglio n. 22. La particella n. 639 del foglio 22 di superficie complessiva 5.169 mq è divisa in due porzioni: porzione A di mq 3.729 di qualità seminativo e porzione B di mq 1.440 di qualità vigneto. In tale particella risulta indicato nella mappa catastale un fabbricato regolarmente autorizzato con concessione edilizia in sanatoria Prot. n. 3506 del 11.04.2003 rilasciata a seguito della richiesta di condono edilizio del 27.03.1986 prot. n. 1146 che attualmente risulta crollato. Parte del terreno della particella n. 639 di superficie 1000 mq risulta edificabile. La particella n. 638 del foglio n. 22 di qualità seminativo ha una superficie complessiva di 320 mq.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima commerciale del terreno è stata eseguita determinando il valore di mercato più probabile, attribuendo, una quotazione unitaria stabilita in base alla destinazione urbanistica del terreno e alla qualità di coltivazione, moltiplicata per la superficie. Il valore di mercato per le parti di terreno edificabili ricadenti nella zona urbanistica B2 del P.R.G. è stata considerata pari a € 60,00 al mq stabilito dalla delibera di Giunta Comunale del Comune di Orciano n. 37/2016 come valore minimo su cui calcolare l'IMU. Il valore di mercato per le parti di terreno agricolo è stato determinato assumendo come riferimento i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Esproprio Provinciale di Pesaro della Agenzia delle Entrate per la Regione Agraria n. 8 (colline litoranee di Fano) di cui fa parte il Comune di Terre Roveresche. In particolare si sono considerati i seguenti valori per le qualità di coltivazione presenti nell'area oggetto di valutazione: Seminativo = € 2,5773 al mq, Vigneto = € 5,6314 al mq. La particella n. 639 del foglio 22 ha una superficie catastale di 5.169 mq di cui 3.729 mq con qualità seminativo e 1440 mq con qualità vigneto. Tale particella per una superficie di 1000 mq ha una destinazione edificabile. La particella n. 638 del foglio 22 ha una superficie catastale di 320 mq con qualità seminativo. Il valore dell'immobile determinato a corpo risulta: € 60,00\*1.000,00 (edificabile) +€ 5,6314\*(1.440,00-1000,00) (vigneto) + € 2,5773 \* (3.729,00+320,00) (seminativo) = € 72.913,30

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **72.913,30**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 72.913,30**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 33.418,60**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima commerciale del terreno è stata eseguita determinando il valore di mercato più probabile, attribuendo, una quotazione unitaria stabilita in base alla destinazione urbanistica del terreno e alla qualità di coltivazione, moltiplicata per la superficie. Il valore di mercato per le parti di terreno edificabili ricadenti nella zona urbanistica B2 del P.R.G. è stata considerata pari a € 60,00 al mq stabilito dalla delibera di Giunta Comunale del Comune di Orciano n. 37/2016 come valore minimo su cui calcolare l'IMU. Il valore di mercato per le parti di terreno agricolo è stato determinato assumendo come riferimento i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Esproprio Provinciale di Pesaro della Agenzia delle Entrate per la Regione Agraria n. 8 (colline litoranee di Fano) di cui fa parte il Comune di Terre Roveresche. In particolare si sono considerati i seguenti valori per le qualità di coltivazione presenti nell'area oggetto di valutazione: Seminativo = € 2,5773 al mq, Vigneto = € 5,6314 al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Fano, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Terre Roveresche, agenzie: Provincia Di Pesaro, osservatori del mercato immobiliare Valori agricoli medi determinati dalla Commissione Esproprio Provinciale di Pesaro

### 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		0,00	0,00	72.913,30	33.418,60
				<b>72.913,30 €</b>	<b>33.418,60 €</b>

Riduzione del **5%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 1.670,93**

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 1.670,93**

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.076,74**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 1.503,84</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 72,90</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 28.500,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2024

## LOTTO 3

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

**A** a TERRE ROVERESCHE, frazione Orciano di Pesaro per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno oggetto di valutazione è costituito dalle particelle catastali 174, 176, 177, 182, 197, 198, 636, 637, 640, 1489, 1554 del foglio n. 22. La particella n. 174 del foglio 22 di superficie complessiva 8.530 mq è divisa in due porzioni: porzione AA di mq 7.727 di qualità seminativo e porzione AB di mq 803 di qualità uliveto. La particella n. 176 del foglio 22 di superficie complessiva 10.968 mq è divisa in due porzioni: porzione AA di mq 2.173 di qualità seminativo e porzione AB di mq 8.795 di qualità bosco misto. La particella n. 177 del foglio 22 di superficie complessiva 3.717 mq è di qualità seminativo. La particella n. 182 del foglio 22 di superficie complessiva 2.960 mq è divisa in due porzioni: porzione AA di mq 1.100 di qualità uliveto e porzione AB di mq 1.860 di qualità seminativo. La particella n. 197 del foglio 22 di superficie complessiva 5.926 mq è di qualità seminativo. Una superficie di 300 mq di terreno della particella 197 del foglio 22 risulta edificabile. La particella n. 198 del foglio 22 di superficie complessiva 9.984 mq è di qualità seminativo arborato. Una superficie di 170 mq di terreno della particella n. 198 del foglio 22 risulta edificabile. La particella n. 636 del foglio 22 di superficie complessiva 361 mq è divisa in due porzioni: porzione AA di mq 200 di qualità uliveto e porzione AB di mq 161 fabbricato rurale. Il terreno della particella n. 636 del foglio 22 risulta tutto edificabile ed in tale particella non sono attualmente presenti fabbricati. La particella n. 637 del foglio 22 di superficie complessiva 1.540 mq è divisa in due porzioni: porzione AA di mq 86 di qualità seminativo e porzione AB di mq 1.454 di qualità bosco misto. La particella n. 640 del foglio 22 di superficie complessiva 64 mq è di qualità seminativo arborato. Una superficie di 16 mq di terreno della particella n. 640 del foglio 22 risulta edificabile. La particella n. 1489 del foglio 22 di superficie complessiva 5.186 mq è divisa in due porzioni: porzione AA di mq 4.978 di qualità seminativo e porzione AB di mq 280 di qualità pascolo arborato. Una superficie di 120 mq di terreno della particella 1480 del foglio 22 risulta edificabile. La particella n. 1554 del foglio 22 di superficie complessiva 212 mq di qualità Ente Urbano risulta edificabile. Su tale particella risulta costruito un fabbricato non autorizzato che potrà essere sanato dal punto di vista urbanistico. Vista la destinazione edificatoria del terreno si ritiene opportuno demolire tale fabbricato ed eventualmente ricostruirlo se ritenuto necessario presentando una pratica urbanistica.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 174 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 7727, reddito agrario 29,93 €, reddito dominicale 47,89 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 22 particella 176 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 2173, reddito agrario 8,42 €, reddito dominicale 13,47 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 22 particella 176 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione AB, qualita/classe BOSCO MISTO 1, superficie 8795, reddito agrario 2,73 €, reddito dominicale 9,08 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 22 particella 177 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 3717, reddito agrario 11,52 €, reddito dominicale 12,48 €

- foglio 22 particella 182 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione AA, qualita/classe ULIVETO, superficie 1100, reddito agrario 3,41 €, reddito dominicale 3,98 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 22 particella 182 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 1860, reddito agrario 5,76 €, reddito dominicale 6,24 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 22 particella 197 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANOano, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 5926, reddito agrario 18,36 €, reddito dominicale 19,89 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Parte del terreno risulta edificabile
- foglio 22 particella 198 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 5, superficie 9984, reddito agrario 23,20 €, reddito dominicale 23,20 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Parte del terreno risulta edificabile
- foglio 22 particella 636 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione AA, qualita/classe ULIVETO 1, superficie 200, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,72 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Tutto il terreno risulta edificabile. Non esistono inoltre sul terreno fabbricati. La particella n. 636 dovrà essere gravata di servitù di passaggio per garantire l'accesso dalla via pubblica alla particella n. 1555 (lotto n. 1 della presente esecuzione immobiliare) ed alla particella n. 1586 (non oggetto di esecuzione immobiliare).
- foglio 22 particella 636 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione AB, qualita/classe FABBRICATO RURALE, superficie 161, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Tutto il terreno risulta edificabile. Non esistono inoltre sul terreno fabbricati. La particella n. 636 dovrà essere gravata di servitù di passaggio per garantire l'accesso dalla via pubblica alla particella n. 1555 (lotto n. 1 della presente esecuzione immobiliare) ed alla particella n. 1586 (non oggetto di esecuzione immobiliare).
- foglio 22 particella 637 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 86, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,53 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 22 particella 637 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione AB, qualita/classe BOSCO MISTO 1, superficie 1454, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 1,50 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 22 particella 640 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO , superficie 64, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Parte del terreno risulta edificabile. La particella n. 640 dovrà essere gravata di servitù di passaggio per garantire l'accesso dalla via pubblica alla particella n. 1555 (lotto n. 1 della presente esecuzione immobiliare) ed alla particella n. 1586 (non oggetto di esecuzione immobiliare).
- foglio 22 particella 1489 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 4978, reddito agrario 16,71 €, reddito dominicale 20,57 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Parte del terreno risulta edificabile
- foglio 22 particella 1489 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARBORATO U, superficie 208, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 22 particella 1554 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 212, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
L'intera particella risulta edificabile. Sulla particella risulta realizzato un manufatto senza autorizzazione che dovrà essere sanato dal punto di vista urbanistico o demolito.
- foglio 22 particella 174 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione AB, qualita/classe ULIVETO 1, superficie 803, reddito agrario 2,49 €, reddito dominicale 2,90 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il terreno presenta , un'orografia acclive

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 169.704,33</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 161.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/06/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo affitto terreni agricoli, stipulato il 28/12/2021, con scadenza il 10/11/2025, registrato il 27/04/2022 a Fano ai nn. 349 serie 3 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 3.800,00.  
La particella 1554 del foglio n. 22 (Ente Urbano) facente parte del lotto n. 3 non risulta essere stata affittata.

## 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 Morico Annunziata ai nn. 24802/6630 di repertorio, iscritta il 04/10/2025 a Uffici di pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. 15938/4395, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: quindici anni.

L'ipoteca si riferisce a tutti gli immobili ricompresi nel lotto 1, lotto 2 e lotto 3

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/06/2006 a firma di Notaio Morico Annunziata ai nn. 30935/8142 di repertorio, iscritta il 22/06/2006 a Uffici di pubblicità immobiliare di Pesaro ai nn. 10604/2885, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: quindici anni.

L'ipoteca si riferisce a tutti gli immobili ricompresi nel lotto 1, lotto 2 e lotto 3

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/02/2009 a firma di Notaio Morico Annunziata ai nn. 39339/13553 di repertorio, iscritta il 23/02/2009 a Uffici di pubblicità immobiliare di Pesaro ai nn. 2368/504, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 70.000,00.

Importo capitale: € 35.000,00.

Durata ipoteca: quindici anni.

L'ipoteca si riferisce a tutti gli immobili ricompresi nel lotto 1, lotto 2 e lotto 3.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/09/2024 a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pesaro ai nn. 2155 di repertorio, trascritta il 28/10/2024 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. 13225/9386, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto ufficiale giudiziario Tribunale di Pesaro.

Il pignoramento si riferisce a tutti gli immobili ricompresi nel lotto 1, lotto 2 e lotto 3

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/12/2000 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro ai nn. 60562 di repertorio, trascritto il 15/01/2001 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. 454/365.

Il titolo è riferito solamente a particella n. 174 del foglio n. 22

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/07/1998 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro ai nn. 52812 di repertorio, trascritto il 29/07/1998 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. 6714/4259.

Il titolo è riferito solamente a particella n. 176 del foglio n. 22

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/07/1998 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro ai nn. 52812 di repertorio, trascritto il 29/07/1998 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. 6714/4259.

Il titolo è riferito solamente a particella n. 177 del foglio n. 22

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/07/1998 a firma di Notaio Alessssandro Cecchetelli ai nn. 52812 di repertorio, trascritto il 29/07/1998 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. 6714/4259.

Il titolo è riferito solamente a particella n. 182 del foglio n. 22

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/07/1998 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro ai nn. 52812 di repertorio, trascritto il 29/07/1998 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. 6714/4259.

Il titolo è riferito solamente a Particella n. 197 de foglio n. 22

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/07/1998 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro ai nn. 52812 di repertorio, trascritto il 29/07/1998 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. 6714/4259.

Il titolo è riferito solamente a particella n. 198 del foglio n. 22

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/07/1998 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro ai nn. 52812 di repertorio, trascritto il 29/07/1998 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. 6714/4259.

Il titolo è riferito solamente a particella n. 636 del foglio n. 22

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/12/2000 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro ai nn. 60562 di repertorio, trascritto il 15/01/2001 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. 454/365.

Il titolo è riferito solamente a particella n. 637 del foglio n. 22

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/07/1998 a firma di Notaio cecchetelli Alessandro ai nn. 52812 di repertorio, trascritto il 29/01/1998 a Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Pesaro ai nn. 6714/4259.

Il titolo è riferito solamente a Particella n. 640 del foglio n. 22

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/07/1998 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro ai nn. 52812 di repertorio, trascritto il 29/07/1998 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. 6714/4259.

Il titolo è riferito solamente a particella n. 1489 del foglio n. 22

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato

il 01/06/2025 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro ai nn. 52812 di repertorio, trascritto il 29/07/1998 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. 6714/4259.  
Il titolo è riferito solamente a particella n. 1554 del foglio n. 22

## **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 l'immobile ricade in zona B2 di completamento prevalentemente residenziale, e Zona E agricola . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 19 - Zone "B" di completamento prevalentemente residenziali

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui alla ex Legge 28/1/1977, queste zone sono riferibili alle zone omogenee B di cui al D.M. 2/4/1968 con prevalenza degli usi residenziali.

Nelle zone B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 è consentito derogare, per l'intervento diretto di sopraelevazione dell'impianto architettonico esistente, alla distanza minima dai confini previo accordo dei confinanti da allegare alla pratica edilizia con le modalità da stabilirsi con atto di G.M..

In queste zone sono consentite le seguenti altre destinazioni:

- a) servizi sociali di proprietà pubblica;
- b) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
- c) alberghi, pensioni, ristoranti, bar, locali di divertimento;
- d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- e) attrezzature a carattere religioso;
- f) artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;
- g) direzionale e commerciale di vicinato;
- h) teatri e cinematografi;
- i) uffici pubblici e privati, studi professionali.

#### **19.2 "B.2"**

In tali zone, estese per gran parte del tessuto urbano esistente, le previsioni urbanistiche si attuano tramite intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

- UF= 0,50 mq/mq
- H max = ml. 8,00 con le eventuali maggiorazioni per l'altezza a valle nei terreni in pendenza.  
L'altezza massima a valle può essere come di seguito aumentata:
- Per terreni con pendenza naturale fino al 5 % = Nessun aumento;
- Per terreni con pendenza naturale compresa tra il 5,01% ed il 15% = Aumento del 10%;
- Per terreni con pendenza naturale maggiore del 15,01% = Aumento del 20%;
- Dc min = 5,00 ml;
- Ds min = 5,00 m
- IPE = 0,20 mq/mq

Art. 24 - Zone "E" agricole

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (ex Legge n. 10 del 28/1/1977), queste zone sono riferibili alle zone omogenee E di cui al D.M. 2/4/1968. Per quanto riguarda le prescrizioni di zona nonché i parametri urbanistici si applica la Legge

Regionale n. 13 del 09.03.1990. E' consentito derogare, per l'intervento diretto di sopraelevazione sull'impianto architettonico esistente, dalla distanza minima dai confini, previo accordo fra i confinanti da allegare alla pratica edilizia con le modalità da stabilirsi con atto di G.M.. Per le prescrizioni architettoniche valgono quelle di cui all'art. 23.2.

Vincoli da PRG/TUTELE:

Particella n. 174: Zone boschive L.R. 6/05 art. 1; Dlgs 42-04 art. 142 c1.c fiumi; Unità di paesaggio complesse 4; Fascia di rispetto depuratore DCM 04/02/77; Bacini idrografici R11007 Rio di Mondavio Cesano.

Particella n. 176: zone boschive L.R. 6/05 art.1; Dlgs 42-04 art. 142 c1.c fiumi; Unità di paesaggio complesse 4; Case Coloniche; Fasce di rispetto dei corsi d'acqua art. 29 PPAR; Crinali terza classe; Versanti art. 31 PPAR; Bacini idrografici R11007 Rio di Mondavio Cesano.

Particella n. 177: zone boschive L.R. 6/05 art.1; Dlgs 42-04 art. 142 c1.c fiumi; Unità di paesaggio complesse 4; Fasce di rispetto dei corsi d'acqua art. 29 PPAR; Bacini idrografici R11007 Rio di Mondavio Cesano.

Particella n. 182: zone boschive L.R. 6/05 art.1; Dlgs 42-04 art. 142 c1.c fiumi; Unità di paesaggio complesse 4; Fasce di rispetto dei corsi d'acqua art. 29 PPAR; Bacini idrografici R11007 Rio di Mondavio Cesano.

Particella n. 197: zone boschive L.R. 6/05 art.1; Dlgs 42-04 art. 142 c1.c fiumi; Fasce di rispetto dei corsi d'acqua art. 29 PPAR; Crinali terza classe; Interferenze; Bacini idrografici R11007 Rio di Mondavio Cesano.

Particella n. 198: zone boschive L.R. 6/05 art.1; Dlgs 42-04 art. 142 c1.c fiumi; Interferenze; Bacini idrografici R11007 Rio di Mondavio Cesano.

Particella n. 636: Crinali terza classe; Interferenze; Bacini idrografici R11007 Rio di Mondavio Cesano.

Particella n. 637: zone boschive L.R. 6/05 art.1; Dlgs 42-04 art. 142 c1.c fiumi; Unità di paesaggio complesse 4; Fascia di rispetto depuratore DCM 04/02/77; Case coloniche; Fasce di rispetto dei corsi d'acqua art. 29 PPAR; Bacini idrografici R11007 Rio di Mondavio Cesano.

Particella n. 640: Fasce di rispetto crinali art. 30 PPAR; Interferenze; Bacini idrografici R11007 Rio di Mondavio Cesano.

Particella n. 1489: Unità di paesaggio complesse 4; Fasce di rispetto crinali art. 30 PPAR; Crinali terza classe; Interferenze; Bacini idrografici R11007 Rio di Mondavio Cesano.

Particella n. 1554: Interferenze; Bacini idrografici R11007 Rio di Mondavio Cesano.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella particella n. 1554 del foglio n. 22 esiste una costruzione di dimensioni 5,75\*4,50 m. destinata a ricovero animali realizzata con blocchi in laterizio di altezza minima 1,85 m. e altezza massima 2,90 m. con copertura in tegole marsigliesi. Tale costruzione risulta non essere stata mai autorizzata

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione fabbricato trasporto e smaltimento rifiuti compresa IVA: €2.000,00
- spese tecniche per pratica demolizione e aggiornamento catastale compresi contributi previdenziali ed IVA: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a particella n. 1554 del foglio n. 22 .

La particella n. 1554 del foglio 22 di superficie complessiva 212 mq è di qualità Ente Urbano e risulta edificabile. Su tale particella risulta costruito un fabbricato non autorizzato che potrà essere sanato dal punto di vista urbanistico. Vista la destinazione edificatoria del terreno si ritiene opportuno dal punto economico demolire tale fabbricato ed eventualmente ricostruirlo se ritenuto necessario presentando una pratica urbanistica.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato inserito in mappa nella particella n. 1554 del foglio 22 non risulta essere stato accatastato al catasto fabbricati

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

Questa situazione è riferita solamente a particella 1554 del foglio n. 22

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**BENI IN TERRE ROVERESCHE, FRAZIONE ORCIANO DI PESARO**

**DI CUI AL PUNTO A**

a TERRE ROVERESCHE, frazione Orciano di Pesaro per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno oggetto di valutazione è costituito dalle particelle catastali 174, 176, 177, 182, 197, 198, 636, 637, 640, 1489, 1554 del foglio n. 22. La particella n. 174 del foglio 22 di superficie complessiva 8.530 mq è divisa in due porzioni: porzione AA di mq 7.727 di qualità seminativo e porzione AB di mq 803 di qualità uliveto. La particella n. 176 del foglio 22 di superficie complessiva 10.968 mq è divisa in due porzioni: porzione AA di mq 2.173 di qualità seminativo e porzione AB di mq 8.795 di qualità bosco misto. La particella n. 177 del foglio 22 di superficie complessiva 3.717 mq è di qualità seminativo. La particella n. 182 del foglio 22 di superficie complessiva 2.960 mq è divisa in due porzioni: porzione AA di mq 1.100 di qualità uliveto e porzione AB di mq 1.860 di qualità seminativo. La particella n. 197 del foglio 22 di superficie complessiva 5.926 mq è di qualità seminativo. Una superficie di 300 mq di terreno della particella 197 del foglio 22 risulta edificabile. La particella n. 198 del foglio 22 di superficie complessiva 9.984 mq è di qualità seminativo arborato. Una superficie di 170 mq di terreno della particella n. 198 del foglio 22 risulta edificabile. La particella n. 636 del foglio 22 di superficie complessiva 361 mq è divisa in due porzioni: porzione AA di mq 200 di qualità uliveto e porzione AB di mq 161 fabbricato rurale. Il terreno della particella n. 636 del foglio 22 risulta tutto edificabile ed in tale particella non sono attualmente presenti fabbricati. La particella n. 637 del foglio 22 di superficie complessiva 1.540 mq è divisa in due porzioni: porzione AA di mq 86 di qualità seminativo e porzione AB di mq 1.454 di qualità bosco misto. La particella n. 640 del foglio 22 di superficie complessiva 64 mq è di qualità seminativo

arborato. Una superficie di 16 mq di terreno della particella n. 640 del foglio 22 risulta edificabile. La particella n. 1489 del foglio 22 di superficie complessiva 5.186 mq è divisa in due porzioni: porzione AA di mq 4.978 di qualità seminativo e porzione AB di mq 280 di qualità pascolo arborato. Una superficie di 120 mq di terreno della particella 1480 del foglio 22 risulta edificabile. La particella n. 1554 del foglio 22 di superficie complessiva 212 mq di qualità Ente Urbano risulta edificabile. Su tale particella risulta costruito un fabbricato non autorizzato che potrà essere sanato dal punto di vista urbanistico. Vista la destinazione edificatoria del terreno si ritiene opportuno demolire tale fabbricato ed eventualmente ricostruirlo se ritenuto necessario presentando una pratica urbanistica.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 174 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 7727, reddito agrario 29,93 €, reddito dominicale 47,89 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 22 particella 176 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 2173, reddito agrario 8,42 €, reddito dominicale 13,47 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 22 particella 176 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione AB, qualita/classe BOSCO MISTO 1, superficie 8795, reddito agrario 2,73 €, reddito dominicale 9,08 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 22 particella 177 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 3717, reddito agrario 11,52 €, reddito dominicale 12,48 €
- foglio 22 particella 182 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione AA, qualita/classe ULIVETO, superficie 1100, reddito agrario 3,41 €, reddito dominicale 3,98 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 22 particella 182 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 1860, reddito agrario 5,76 €, reddito dominicale 6,24 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 22 particella 197 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 5926, reddito agrario 18,36 €, reddito dominicale 19,89 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Parte del terreno risulta edificabile

- foglio 22 particella 198 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 5, superficie 9984, reddito agrario 23,20 €, reddito dominicale 23,20 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Parte del terreno risulta edificabile

- foglio 22 particella 636 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione AA, qualita/classe ULIVETO 1, superficie 200, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,72 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Tutto il terreno risulta edificabile. Non esistono inoltre sul terreno fabbricati. La particella n. 636 dovrà essere gravata di servitù di passaggio per garantire l'accesso dalla via pubblica alla particella n. 1555 (lotto n. 1 della presente esecuzione immobiliare) ed alla particella n. 1586 (non oggetto di esecuzione immobiliare).

- foglio 22 particella 636 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione AB, qualita/classe FABBRICATO RURALE, superficie 161, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Tutto il terreno risulta edificabile. Non esistono inoltre sul terreno fabbricati. La particella n. 636 dovrà essere gravata di servitù di passaggio per garantire l'accesso dalla via pubblica alla particella n. 1555 (lotto n. 1 della presente esecuzione immobiliare) ed alla particella n. 1586 (non oggetto di esecuzione immobiliare).

- foglio 22 particella 637 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 86, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,53 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 22 particella 637 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione AB, qualita/classe BOSCO MISTO 1, superficie 1454, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 1,50 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 22 particella 640 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO , superficie 64, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 Parte del terreno risulta edificabile. La particella n. 640 dovrà essere gravata di servitù di passaggio per garantire l'accesso dalla via pubblica alla particella n. 1555 (lotto n. 1 della presente esecuzione immobiliare) ed alla particella n. 1586 (non oggetto di esecuzione immobiliare).
- foglio 22 particella 1489 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 4978, reddito agrario 16,71 €, reddito dominicale 20,57 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 Parte del terreno risulta edificabile
- foglio 22 particella 1489 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARBORATO U, superficie 208, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 22 particella 1554 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 212, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 L'intera particella risulta edificabile. Sulla particella risulta realizzato un manufatto senza autorizzazione che dovrà essere sanato dal punto di vista urbanistico o demolito.
- foglio 22 particella 174 (catasto terreni), sezione urbana ORCIANO, porzione AB, qualita/classe ULIVETO 1, superficie 803, reddito agrario 2,49 €, reddito dominicale 2,90 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il terreno presenta , un'orografia acclive

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto di valutazione è costituito dalle particelle catastali 174, 176, 177, 182, 197, 198, 636, 637, 640, 1489, 1554 del foglio n. 22. La particella n. 174 del foglio 22 di superficie complessiva 8.530 mq è divisa in due porzioni: porzione AA di mq 7.727 di qualità seminativo e porzione AB di mq 803 di qualità uliveto. La particella n. 176 del foglio 22 di superficie complessiva 10.968 mq è divisa in due porzioni: porzione AA di mq 2.173 di qualità seminativo e porzione AB di mq 8.795 di qualità bosco misto. La particella n. 177 del foglio 22 di superficie complessiva 3.717

mq è di qualità seminativo. La particella n.182 del foglio 22 di superficie complessiva 2.960 mq è divisa in due porzioni: porzione AA di mq 1.100 di qualità uliveto e porzione AB di mq 1.860 di qualità seminativo. La particella n. 197 del foglio 22 di superficie complessiva 5.926 mq è di qualità seminativo. Una superficie di 300 mq di terreno della particella 197 del foglio 22 risulta edificabile. La particella n. 198 del foglio 22 di superficie complessiva 9.984 mq è di qualità seminativo arborato. Una superficie di 170 mq di terreno della particella n.198 del foglio 22 risulta edificabile. La particella n. 636 del foglio 22 di superficie complessiva 361 mq è divisa in due porzioni: porzione AA di mq 200 di qualità uliveto e porzione AB di mq 161 di qualità fabbricato rurale. Il terreno della particella n. 636 del foglio 22 risulta tutto edificabile ed in tale particella non sono attualmente presenti fabbricati. La particella n. 637 del foglio 22 di superficie complessiva 1.540 mq è divisa in due porzioni: porzione AA di mq 86 di qualità seminativo e porzione AB di mq 1.454 di qualità bosco misto. La particella n. 640 del foglio 22 di superficie complessiva 64 mq è di qualità seminativo arborato. Una superficie di 16 mq di terreno della particella n. 640 del foglio 22 risulta edificabile. La particella n. 1489 del foglio 22 di superficie complessiva 5.186 mq è divisa in due porzioni: porzione AA di mq 4.978 di qualità seminativo e porzione AB di mq. 280 di qualità pascolo arborato. Una superficie di 120 mq di terreno della particella 1480 del foglio 22 risulta edificabile. La particella n. 1554 del foglio 22 di superficie complessiva 212 mq di qualità Ente Urbano e risulta edificabile. Su tale particella risulta costruito un fabbricato non autorizzato che potrà essere sanato dal punto di vista urbanistico. Vista la destinazione edificatoria del terreno si ritiene opportuno demolire dal punto di vista economico tale fabbricato ed eventualmente ricostruirlo se ritenuto necessario presentando una regolare pratica urbanistica.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima commerciale del terreno è stata eseguita determinando il valore di mercato più probabile, attribuendo, una quotazione unitaria stabilita in base alla destinazione urbanistica del terreno e alla qualità di coltivazione, moltiplicata per la superficie. Il valore di mercato per le parti di terreno edificabili ricadenti nella zona urbanistica B2 del P.R.G. è stata considerata pari a € 60,00 al mq stabilito dalla delibera di Giunta Comunale del Comune di Orciano n. 37/2016 come valore minimo su cui calcolare l'IMU. Il valore di mercato per le parti di terreno agricolo è stato determinato assumendo come riferimento i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Esproprio Provinciale di Pesaro della Agenzia delle Entrate per la Regione Agraria n. 8 (colline litoranee di Fano) di cui fa parte il Comune di Terre Roveresche. In particolare si sono considerati i seguenti valori per le qualità di coltivazione presenti nell'area oggetto di valutazione: Seminativo e seminativo arborato = € 2,5773 al mq, Uliveto = € 4,0156 al mq, Bosco misto = 1,0339 al mq, Pascolo arborato = € 1,2867 al mq. La superficie complessiva di terreno edificabile risulta essere di 1.179 mq (300 mq (Particella 197) + 170 mq (particella 198) + 361 mq (particella 636) + 16 mq (particella 640) + 120 mq (particella 1489) + 212 mq (particella 154)). La superficie complessiva di terreno non edificabile di qualità uliveto risulta essere di 1.903 mq (803 mq (particella 174) + 1.100 mq (particella 182)). La superficie complessiva di terreno non edificabile di qualità bosco misto risulta essere di 10.249 mq (8.795 mq (particella 176) + 1.454 mq (particella 637)). La superficie complessiva di terreno non edificabile di qualità seminativo e seminativo arborato risulta essere di 35.909 mq (7727 mq (particella 174) + 2173 mq (particella 176) + 3.717 mq (particella 177) + 1.860 mq (particella 182) + 5.626 mq (5.926-300 particella 197) + 9.814 mq. (9.984-170 particella 198) + 86 mq (particella 637) + 48 mq (64-16 particella 640) + 4.858 mq (4978-120 particella 1489)). La superficie di terreno non edificabile di qualità pascolo arborato risulta essere di 208 mq (particella 1489). Il valore dell'immobile determinato a corpo risulta: € 60,00\*1.179 (edificabile) + € 4,0156\*1903 (uliveto) + € 1,0339\*10.249 (bosco misto) + € 2,5773 \*35.909 (seminativo e seminativo arborato) + 1,2867\*208 (pascolo arborato) = € 181.794,03

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **181.794,03**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 181.794,03**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 181.794,03**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima commerciale del terreno è stata eseguita determinando il valore di mercato più probabile, attribuendo, una quotazione unitaria stabilita in base alla destinazione urbanistica del terreno e alla qualità di coltivazione, moltiplicata per la superficie. Il valore di mercato per le parti di terreno edificabili ricadenti nella zona urbanistica B2 del P.R.G. è stata considerata pari a € 60,00 al mq stabilito dalla delibera di Giunta Comunale del Comune di Orciano n. 37/2016 come valore minimo su cui calcolare l'IMU. Il valore di mercato per le parti di terreno agricolo è stato determinato assumendo come riferimento i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Esproprio Provinciale di Pesaro della Agenzia delle Entrate per la Regione Agraria n. 8 (colline litoranee di Fano) di cui fa parte il Comune di Terre Roveresche. In particolare si sono considerati i seguenti valori per le qualità di coltivazione presenti nell'area oggetto di valutazione: Seminativo e seminativo arborato = € 2,5773 al mq, Uliveto = € 4,0156 al mq, Bosco misto = 1,0339 al mq, Pascolo arborato = € 1,2867 al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Fano, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Terre Roveresche, agenzie: Provincia Di Pesaro, osservatori del mercato immobiliare Valori agricoli medi determinati dalla Commissione Esproprio Provinciale di Pesaro

## 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		0,00	0,00	181.794,03	181.794,03
				<b>181.794,03 €</b>	<b>181.794,03 €</b>

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 9.089,70**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.000,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 169.704,33
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 8.485,22
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 219,11
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 161.000,00

data 15/06/2025

il tecnico incaricato  
Ing. Sergio Sciamanna