



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

144/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:

Avv. Maria Lucia Pizza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Martina Giorgi

CF:GRGMTN84E62G479Q

con studio in PESARO (PU) VIALE DELLA VITTORIA N. 88

telefono: 3498049715

email: geom.mgiorgi@gmail.com

PEC: martina.giorgi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a TERRE ROVERESCHE via Palazzo snc, frazione Piagge, della superficie commerciale di **743,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
il terreno è in leggero pendio ed è coltivato a seminativo

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4 sub. np (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe seminativo 2, superficie 743, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 4,80 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord via Palazzo, Est map. 724 e 75, Sud map. 75, Ovest map. 1061

Il terreno presenta una forma trinagolare, un'orografia leggero pendio , sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,

B terreno agricolo a TERRE ROVERESCHE via Palazzo snc, frazione Piagge, della superficie commerciale di **5.340,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 5 (catasto terreni), sezione urbana C, porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 2900, reddito agrario 11,98 €, reddito dominicale 18,72 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord via Palazzo - Est via Palazzo, foglio 6 map 6 - Sud foglio 6 map 6, 7 - Ovest foglio 6 map. 724, 75
- foglio 6 particella 5 (catasto terreni), sezione urbana C, porzione AB, qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 2440, reddito agrario 10,71 €, reddito dominicale 8,82 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord via Palazzo - Est via Palazzo, foglio 6 map 6 - Sud foglio 6 map 6, 7 - Ovest foglio 6 map. 724, 75

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia leggermente in pendio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo e uliveto ,

C terreno agricolo a TERRE ROVERESCHE via Palazzo snc, frazione Piagge, della superficie commerciale di **1.099,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno è leggermente in pendio ed è coltivato a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 6 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe seminativo 2, superficie 1099, reddito agrario 4,54 €, reddito dominicale 7,09 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 6 map 5 - Est via Palazzo - Sud foglio 6 map 72, 7 - Ovest foglio 6 map 5,7

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia leggermente in pendio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,

D terreno agricolo a TERRE ROVERESCHE via Palazzo snc, frazione Piagge, della superficie commerciale di **14.820,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il terreno è in leggero pendio ed è coltivato a seminativo

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 7 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe seminativo 2, superficie 14820, reddito agrario 61,23 €, reddito dominicale 95,67 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 6 map 742, 75, 5, 6 - Est foglio 6 map 72 e via palazzo - Sud e Ovest foglio 6 map 343

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia leggero pendio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,

E terreno agricolo a TERRE ROVERESCHE via Palazzo snc, frazione Piagge, della superficie commerciale di **1.781,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il terreno è in leggero pendio ed è coltivato a seminativo

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 72 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe seminativo 2, superficie 1781, reddito agrario 7,36 €, reddito dominicale 11,50 €, indirizzo catastale: non presente , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 6 map 6 - Est via palazzo - Sud e Ovest foglio 6 map 7

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia leggero pendio , sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,

F terreno agricolo a TERRE ROVERESCHE via Palazzo snc, frazione Piagge, della superficie commerciale di **8.740,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 75 (catasto terreni), sezione urbana C, porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 8100, reddito agrario 33,47 €, reddito dominicale 52,29 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 6 map 4, 1061, 724 - Est foglio 6 map 5 - Sud foglio 6 map 7 - Ovest foglio 6 map 742
- foglio 6 particella 75 (catasto terreni), sezione urbana C, porzione AB, qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 640, reddito agrario 2,81 €, reddito dominicale 2,31 €, indirizzo catastale: non presente , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord foglio 6 map 4, 1061, 724 - Est foglio 6 map 5 - Sud foglio 6 map 7 - Ovest foglio 6 map 742

G terreno agricolo a TERRE ROVERESCHE via Palazzo snc, frazione Piagge, della superficie commerciale di **2.660,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
il terreno è in leggero pendio ed è coltivato a seminativo

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 343 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe seminativo 3, superficie 2660, reddito agrario 9,62 €, reddito dominicale 12,36 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 6 map 742, 7 - Est foglio 6 map 7 via palazzo - Sud foglio 6 map 741 - Ovest foglio 6 map 14

Il terreno presenta una forma "L" allungata, un'orografia leggero pendio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,

H terreno agricolo a TERRE ROVERESCHE via Palazzo snc, frazione Piagge, della superficie commerciale di **2.460,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
il terreno è in leggero pendio ed è coltivato a seminativo

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 742 (catasto terreni), sezione urbana C, porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 2000, reddito agrario 8,26 €, reddito dominicale 12,91 €, indirizzo catastale: non presente , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 6 map 1061 - Est foglio 6 map75 - Sud foglio 6 map 7, 343 - Ovest foglio 6 map 1064
- foglio 6 particella 742 (catasto terreni), sezione urbana C, porzione AB, qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 460, reddito agrario 2,02 €, reddito dominicale 1,66 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 6 map 1061 - Est foglio 6 map75 - Sud foglio 6 map 7, 343 - Ovest foglio 6 map 1064

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia leggero pendio , sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,

I terreno agricolo a TERRE ROVERESCHE via Palazzo snc, frazione Piagge, della superficie commerciale di **2.357,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
il terreno è in leggero pendio ed è coltivato a seminativo e uliveto

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1061 (catasto terreni), sezione urbana C, porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 615, reddito agrario 2,54 €, reddito dominicale 3,97 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord via palazzo - Est foglio 6 map 4 - Sud foglio 6 map 1064, 742, 75 - Ovest foglio 6 map 1067
- foglio 6 particella 1061 (catasto terreni), sezione urbana C, porzione AB, qualita/classe uliveto 1, superficie 1742, reddito agrario 4,05 €, reddito dominicale 4,95 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord via palazzo - Est foglio 6 map 4 - Sud foglio 6 map 1064, 742, 75 - Ovest foglio 6 map 1067

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia leggero pendio , sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo e uliveto ,

J terreno agricolo a TERRE ROVERESCHE via Palazzo snc, frazione Piagge, della superficie commerciale di **3.317,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
il terreno è in leggero pendio ed è coltivato a seminativo e uliveto

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1064 (catasto terreni), sezione urbana C, porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 302, reddito agrario 1,25 €, reddito dominicale 1,95 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 6 map 1061 - Est foglio 6 map 742 - Sud foglio 6 map 14 - Ovest foglio 6 map 1063, 1067
- foglio 6 particella 1064 (catasto terreni), sezione urbana C, porzione AB, qualita/classe uliveto 1, superficie 3015, reddito agrario 7,01 €, reddito dominicale 8,56 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 6 map 1061 - Est foglio 6 map 742 - Sud foglio 6 map 14 - Ovest foglio 6 map 1063, 1067

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia leggero pendio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto e seminativo ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	43.317,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.973,02
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.024,37
Data di conclusione della relazione:	01/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 15 anni, stipulato il 30/11/2019, con scadenza il 30/11/2034, registrato il 12/12/2019 a Fano ai nn. 3055 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1500€ annui

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rimanda alla relazione notarile allegata.

Nel 1994, su richiesta dell'Ufficio Tecnico del Comune di Piagge, il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione della villa singola (individuata al Foglio 6 del Comune di Terre Roveresche, Sezione C, mappale 1067 sub 2) era subordinato alla costituzione di un vincolo di inedificabilità sui mappali 714, 75, 1060 (ex 3), 1061 (ex 3), 4, 5, 1062 (ex 15), 1063 (ex 15), 1064 (ex 15), 713 (ex 17), 1041 (ex 18), 1042 (ex 18), 1043 (ex 18).

Tale vincolo è stato formalizzato con atto notarile in data 22/03/1994, a rogito del Notaio E. Giordano, Repertorio n. 2004.

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: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 15/09/2003 a firma di Notaio P. Cioccia ai nn. 87076/12620 di repertorio, trascritto il 25/09/2003 a Fano ai nn. 13617/8345.

Il titolo è riferito solamente a Terreni in Terre Roveresche identificativi catastali foglio 6 sez C map 6, 7, 72, 343

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/04/2005 a firma di Notaio P. Cioccia ai nn. 101244/14907 di repertorio, trascritto il 04/05/2005 a Fano ai nn. 7707/3897.

Il titolo è riferito solamente a Terreni in Terre Roveresche identificativi catastali foglio 6 sez C map 4, 5, 75, 1061, 1064

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Al sopralluogo non instevano manufatti sui terreni

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 TERRE ROVERESCHE VIA PALAZZO SNC, FRAZIONE PIAGGE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TERRE ROVERESCHE via Palazzo snc, frazione Piagge, della superficie commerciale di **743,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
il terreno è in leggero pendio ed è coltivato a seminativo

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4 sub. np (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe seminativo 2, superficie 743, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 4,80 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord via Palazzo, Est map. 724 e 75, Sud map. 75, Ovest map. 1061

Il terreno presenta una forma trinagonale, un'orografia leggero pendio , sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,

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 Piagge). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

il terreno è in leggero pendio ed è coltivato a seminativo

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	743,00	x	100 %	=	743,00
Totale:	743,00				743,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 25.773,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano – coltura seminativo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della stima, si adotterà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore più probabile del terreno attraverso il confronto con dati di mercato pertinenti. Sulla base dell'analisi condotta nell'area di riferimento e considerando tutti gli elementi esposti in precedenza, si ritiene che un valore di 25.773,00 €/ha, equivalente a 2,57 €/mq, sia attendibile e rappresentativo delle condizioni di mercato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 743,00 x 2,57 = **1.909,51**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.909,51**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.909,51**

BENI IN TERRE ROVERESCHE VIA PALAZZO SNC, FRAZIONE PIAGGE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a TERRE ROVERESCHE via Palazzo snc, frazione Piagge, della superficie commerciale di **5.340,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 5 (catasto terreni), sezione urbana C, porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 2900, reddito agrario 11,98 €, reddito dominicale 18,72 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord via Palazzo - Est via Palazzo, foglio 6 map 6 - Sud foglio 6 map 6, 7 - Ovest foglio 6 map. 724, 75
- foglio 6 particella 5 (catasto terreni), sezione urbana C, porzione AB, qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 2440, reddito agrario 10,71 €, reddito dominicale 8,82 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord via Palazzo - Est via Palazzo, foglio 6 map 6 - Sud foglio 6 map 6, 7 - Ovest foglio 6 map. 724, 75

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia leggermente in pendio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo e uliveto ,

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 Piagge). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è leggermente pianeggiante ed è coltivato a seminativo e in parte ci sono degli ulivi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	5.340,00	x	100 %	=	5.340,00
Totale:	5.340,00				5.340,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 25.773,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano - coltura seminativo

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 25.773,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano - coltura seminativo arborato

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della stima, si adotterà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore più probabile del terreno attraverso il confronto con dati di mercato pertinenti. Sulla base dell'analisi condotta nell'area di riferimento e considerando tutti gli elementi esposti in precedenza, si ritiene che un valore di 25.773,00 €/ha, equivalente a 2,57 €/mq, sia attendibile e rappresentativo delle condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.340,00 x 2,57 = 13.723,80

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
plus valore per porzione con ulivi	2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.723,80

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.723,80

BENI IN TERRE ROVERESCHE VIA PALAZZO SNC, FRAZIONE PIAGGE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a TERRE ROVERESCHE via Palazzo snc, frazione Piagge, della superficie commerciale di **1.099,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno è leggermente in pendio ed è coltivato a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 6 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe seminativo 2, superficie 1099, reddito agrario 4,54 €, reddito dominicale 7,09 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 6 map 5 - Est via Palazzo - Sud foglio 6 map 72, 7 - Ovest foglio 6 map 5,7

Il terreno presenta una forma tringolare, un'orografia leggermente in pendio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,

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 Piagge). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è leggermente in pendio ed è coltivato a seminativo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	1.099,00	x	100 %	=	1.099,00
Totale:	1.099,00				1.099,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 25.773,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano - coltura seminativo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della stima, si adotterà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore più probabile del terreno attraverso il confronto con dati di mercato pertinenti. Sulla base dell'analisi condotta nell'area di riferimento e considerando tutti gli elementi esposti in precedenza, si ritiene che un valore di 25.773,00 €/ha, equivalente a 2,57 €/mq, sia attendibile e rappresentativo delle condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.099,00 x 2,57 = **2.824,43**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.824,43**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.824,43**

BENI IN TERRE ROVERESCHE VIA PALAZZO SNC, FRAZIONE PIAGGE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a TERRE ROVERESCHE via Palazzo snc, frazione Piagge, della superficie commerciale di **14.820,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
il terreno è in leggero pendio ed è coltivato a seminativo

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 7 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe seminativo 2, superficie 14820, reddito agrario 61,23 €, reddito dominicale 95,67 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: Nord foglio 6 map 742, 75, 5, 6 - Est foglio 6 map72 e via palazzo - Sud e Ovest foglio 6 map 343

Il terreno presenta una forma trapeziodale, un'orografia leggero pendio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativio ,

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 Piagge). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

il terreno è in leggero pendio ed è coltivato a seminativo

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	14.820,00	x	100 %	=	14.820,00
Totale:	14.820,00				14.820,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 25.773,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano – coltura seminativo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della stima, si adatterà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore più probabile del terreno attraverso il confronto con dati di mercato pertinenti. Sulla base dell'analisi condotta nell'area di riferimento e considerando tutti gli elementi esposti in precedenza, si ritiene che un valore di 25.773,00 €/ha, equivalente a 2,57 €/mq, sia attendibile e rappresentativo delle condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14.820,00 x 2,57 = **38.087,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.087,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.087,40**

BENI IN TERRE ROVERESCHE VIA PALAZZO SNC, FRAZIONE PIAGGE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a TERRE ROVERESCHE via Palazzo snc, frazione Piagge, della superficie commerciale di **1.781,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
il terreno è in leggero pendio ed è coltivato a seminativo

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 72 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe seminativo 2, superficie 1781, reddito agrario 7,36 €, reddito dominicale 11,50 €, indirizzo catastale: non presente , piano: terra, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: Nord foglio 6 map 6 - Est via palazzo - Sud e Ovest foglio 6 map 7

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia leggero pendio , sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,

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 Piagge). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

il terreno è in leggero pendio ed è coltivato a seminativo

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	1.781,00	x	100 %	=	1.781,00
Totale:	1.781,00				1.781,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 25.773,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano – coltura seminativo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della stima, si adotterà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore più probabile del terreno attraverso il confronto con dati di mercato pertinenti. Sulla base dell'analisi condotta nell'area di riferimento e considerando tutti gli elementi esposti in precedenza, si ritiene che un valore di 25.773,00 €/ha, equivalente a 2,57 €/mq, sia attendibile e rappresentativo delle condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.781,00 x 2,57 = **4.577,17**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.577,17**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.577,17**

BENI IN TERRE ROVERESCHE VIA PALAZZO SNC, FRAZIONE PIAGGE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a TERRE ROVERESCHE via Palazzo snc, frazione Piagge, della superficie commerciale di **8.740,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 75 (catasto terreni), sezione urbana C, porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 8100, reddito agrario 33,47 €, reddito dominicale 52,29 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 6 map 4, 1061, 724 - Est foglio 6 map 5 - Sud foglio 6 map 7 - Ovest

foglio 6 map 742

- foglio 6 particella 75 (catasto terreni), sezione urbana C, porzione AB, qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 640, reddito agrario 2,81 €, reddito dominicale 2,31 €, indirizzo catastale: non presente , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 6 map 4, 1061, 724 - Est foglio 6 map 5 - Sud foglio 6 map 7 - Ovest foglio 6 map 742

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 Piagge). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	8.740,00	x	100 %	=	8.740,00
Totale:	8.740,00				8.740,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 25.773,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano – coltura seminativo

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 25.773,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano – coltura seminativo arborato

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della stima, si adotterà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore più probabile del terreno attraverso il confronto con dati di mercato pertinenti. Sulla base dell'analisi condotta nell'area di riferimento e considerando tutti gli elementi esposti in precedenza, si ritiene che un valore di 25.773,00 €/ha, equivalente a 2,57 €/mq, sia attendibile e rappresentativo delle condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.740,00 x 2,57 = 22.461,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 22.461,80

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 22.461,80

BENI IN TERRE ROVERESCHE VIA PALAZZO SNC, FRAZIONE PIAGGE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a TERRE ROVERESCHE via Palazzo snc, frazione Piagge, della superficie commerciale di **2.660,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
il terreno è in leggero pendio ed è coltivato a seminativo

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 343 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe seminativo 3, superficie 2660, reddito agrario 9,62 €, reddito dominicale 12,36 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 6 map 742, 7 - Est foglio 6 map 7 via palazzo - Sud foglio 6 map 741 - Ovest foglio 6 map 14

Il terreno presenta una forma "L" allungata, un'orografia leggero pendio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,

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 Piagge). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

il terreno è in leggero pendio ed è coltivato a seminativo

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	2.660,00	x	100 %	=	2.660,00
Totale:	2.660,00				2.660,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 25.773,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano – coltura seminativo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della stima, si adotterà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore più probabile del terreno attraverso il confronto con dati di mercato pertinenti. Sulla base dell'analisi condotta nell'area di riferimento e considerando tutti gli elementi esposti in precedenza, si ritiene che un valore di 25.773,00 €/ha, equivalente a 2,57 €/mq, sia attendibile e rappresentativo delle condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.660,00 x 2,57 = **6.836,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.836,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.836,20**

BENI IN TERRE ROVERESCHE VIA PALAZZO SNC, FRAZIONE PIAGGE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a TERRE ROVERESCHE via Palazzo snc, frazione Piagge, della superficie commerciale di **2.460,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
il terreno è in leggero pendio ed è coltivato a seminativo

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 742 (catasto terreni), sezione urbana C, porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 2000, reddito agrario 8,26 €, reddito dominicale 12,91 €, indirizzo catastale: non presente , piano: terra, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: Nord foglio 6 map 1061 - Est foglio 6 map75 - Sud foglio 6 map 7, 343 - Ovest foglio 6 map 1064
- foglio 6 particella 742 (catasto terreni), sezione urbana C, porzione AB, qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 460, reddito agrario 2,02 €, reddito dominicale 1,66 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: Nord foglio 6 map 1061 - Est foglio 6 map75 - Sud foglio 6 map 7, 343 - Ovest

foglio 6 map 1064

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia leggero pendio , sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,

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 Piagge). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

il terreno è in leggero pendio ed è coltivato a seminativo

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	2.460,00	x	100 %	=	2.460,00
Totale:	2.460,00				2.460,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 25.773,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano – coltura seminativo

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 25.773,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano – coltura seminativo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della stima, si adotterà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore più probabile del terreno attraverso il confronto con dati di mercato pertinenti. Sulla base dell'analisi condotta nell'area di riferimento e considerando tutti gli elementi esposti in precedenza, si ritiene che un valore di 25.773,00 €/ha, equivalente a 2,57 €/mq, sia attendibile e rappresentativo delle condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.460,00 x 2,57 = **6.322,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.322,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.322,20**

BENI IN TERRE ROVERESCHE VIA PALAZZO SNC, FRAZIONE PIAGGE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a TERRE ROVERESCHE via Palazzo snc, frazione Piagge, della superficie commerciale di **2.357,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
il terreno è in leggero pendio ed è coltivato a seminativo e uliveto

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1061 (catasto terreni), sezione urbana C, porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 615, reddito agrario 2,54 €, reddito dominicale 3,97 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord via palazzo - Est foglio 6 map 4 - Sud foglio 6 map 1064, 742, 75 - Ovest foglio 6 map 1067
- foglio 6 particella 1061 (catasto terreni), sezione urbana C, porzione AB, qualita/classe uliveto 1, superficie 1742, reddito agrario 4,05 €, reddito dominicale 4,95 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord via palazzo - Est foglio 6 map 4 - Sud foglio 6 map 1064, 742, 75 - Ovest foglio 6 map 1067

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia leggero pendio , sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo e uliveto ,

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 Piagge). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

il terreno è in leggero pendio ed è coltivato a seminativo e uliveto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno	2.357,00	x	100 %	=	2.357,00
Totale:	2.357,00				2.357,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 25.773,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano – coltura seminativo

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 40.156,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano – coltura uliveto

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della stima, si adotterà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore più probabile del terreno attraverso il confronto con dati di mercato pertinenti. Sulla base dell'analisi condotta nell'area di riferimento e considerando tutti gli elementi esposti in precedenza, si ritiene che un valore di 25.773,00 €/ha, equivalente a 2,57 €/mq per seminativo e un valore di €/Ha 40.156,00 equivalente a 4,01€/mq per uliveto, sia attendibile e rappresentativo delle condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.357,00 x 2,57 = **6.057,49**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
plus valore del terreno con uliveto mq 1742 * (4,01-2,57 €/mq)= €/mq	2.508,48

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.565,97**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.565,97**

BENI IN TERRE ROVERESCHE VIA PALAZZO SNC, FRAZIONE PIAGGE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J

terreno agricolo a TERRE ROVERESCHE via Palazzo snc, frazione Piagge, della superficie commerciale di **3.317,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
il terreno è in leggero pendio ed è coltivato a seminativo e uliveto

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1064 (catasto terreni), sezione urbana C, porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 302, reddito agrario 1,25 €, reddito dominicale 1,95 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 6 map 1061 - Est foglio 6 map 742 - Sud foglio 6 map 14 - Ovest foglio 6 map 1063, 1067
- foglio 6 particella 1064 (catasto terreni), sezione urbana C, porzione AB, qualita/classe uliveto 1, superficie 3015, reddito agrario 7,01 €, reddito dominicale 8,56 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 6 map 1061 - Est foglio 6 map 742 - Sud foglio 6 map 14 - Ovest foglio 6 map 1063, 1067

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia leggero pendio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto e seminativo ,

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 Piagge). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

il terreno è in leggero pendio ed è coltivato a seminativo e uliveto

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	3.317,00	x	100 %	=	3.317,00
Totale:	3.317,00				3.317,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 25.773,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano – coltura seminativo

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 40.156,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano – coltura uliveto

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della stima, si adoterà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore più probabile del terreno attraverso il confronto con dati di mercato pertinenti. Sulla base dell'analisi condotta nell'area di riferimento e considerando tutti gli elementi esposti in precedenza, si ritiene che un valore di 25.773,00 €/ha, equivalente a 2,57 €/mq per seminativo e €/ha 40.156,00 equivalente a €/ma 4,01 per uliveto, sia attendibile e rappresentativo delle condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.317,00 x 2,57 = **8.524,69**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
plus valore del terreno con orto irriguo mq 3015 * (4,01-2,57 €/mq)= €/mq	4.341,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.866,29**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.866,29**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro Urbino, ufficio del registro di Pesaro Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro Urbino, ufficio tecnico di Terre Roveresche, osservatori del mercato immobiliare Pesaro Urbino

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	743,00	0,00	1.909,51	1.909,51
B	terreno agricolo	5.340,00	0,00	15.723,80	15.723,80
C	terreno agricolo	1.099,00	0,00	2.824,43	2.824,43
D	terreno agricolo	14.820,00	0,00	38.087,40	38.087,40
E	terreno agricolo	1.781,00	0,00	4.577,17	4.577,17

F	terreno agricolo	8.740,00	0,00	22.461,80	22.461,80
G	terreno agricolo	2.660,00	0,00	6.836,20	6.836,20
H	terreno agricolo	2.460,00	0,00	6.322,20	6.322,20
I	terreno agricolo	2.357,00	0,00	8.565,97	8.565,97
J	terreno agricolo	3.317,00	0,00	12.866,29	12.866,29
				120.174,77 €	120.174,77 €

Riduzione del **1%** per lo stato di occupazione: **€. 1.201,75**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 118.973,02**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 5.948,65**
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: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 113.024,37**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **rustico** a TERRE ROVERESCHE via Palazzo snc, frazione ex Comune di Piagge, quartiere ex Comune di Piagge, della superficie commerciale di **36,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il fabbricato è realizzato con struttura portante e copertura a falde inclinate. Le pareti esterne risultano essere intonacate con intaco grossolano che risulta spesso essere scrostato o in cattivo stato. Gli infissi sono in legno con scuri e il portoncino di accesso in alluminio no taglio termico con inserti in vetro.

Il fabbricato è circondato da un marciapiede con battuto di cemento, sul fianco destro del fabbricato è stata realizzata una pavimentazione, e successivamente è stato eretto un pergolato con telo impermeabile. Si precisa che detta struttura insiste sullo scoperto comune con il sub. 2 ovvero abitazione in corso di costruzione sempre di proprietà della ditta esecutata.

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al piano terra con ingresso da corte comune con altra abitazione, che si presenta con vegetazione incolta lato strada e a terra detriti di tipo edile e ghiaia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 292 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1067 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 36,41 Euro, indirizzo catastale: via Palazzo n. 15, piano: terra, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: Nord foglio 6 di Terre Roveresche map. 329 e via Palazzo, Est foglio 6 di Terre Roveresche map. 1061 e 1064, Sud foglio 6, map 1063, 1066, 1054, Ovest foglio 6 di Terre Roveresche map. 1043, 17, 714

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, nessuno piano interrato.

B **villa singola** a TERRE ROVERESCHE via Palazzo snc, frazione ex Comune di Piagge, quartiere ex Comune di Piagge, della superficie commerciale di **218,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a. con solai in latero-cemento e tamponamento in laterizio forato. La copertura è a falde inclinate con coppi e plviali e scossaline in rame. Le pareti esterne sono intonacate, gli archi presenti nel portico e nelle bucaure sono in mattoni facciavista. Al piano terra e primo infissi interni ed esterni non sono stati installati, al momento gran parte delle bucaure sono chiuse con pannelli di legno. Il piano seminterrato è dotato di infissi esterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, terra e primo sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1067 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 94.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	255,58 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:	€. 123.387,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.709,92
Data di conclusione della relazione:	01/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/09/2014, con scadenza il 31/08/2018, registrato il 25/09/2014 a Fano ai nn. 1252 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1200€ annui

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rimanda alla relazione notarile allegata.

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:

vincolo di inedificabilità e di destinazione , stipulata il 22/03/1994 a firma di Noatio E. Giordano ai nn. rep 2004 di repertorio, registrata il 29/03/1994 a Fano ai nn. 351 serie 2, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione edilizia

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/09/2023 a firma di Tribunale Pesaro ai nn. 1571 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento

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
Ulteriori avvertenze:	
Il fabbricato non è costituito in condominio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/04/2005), con atto stipulato il 28/04/2005 a firma di Notaio P. Cioccia ai nn. 101244/14907 repertorio di repertorio, trascritto il 04/05/2005 a Pesaro ai nn. 3897

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di legittimo titolo (fino al 28/04/2005)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'U.I. distinta al Foglio 6 di Terre Roveresche, sez. C, mappale 1067 sub. 7 non sono stati reperite pratiche edilizie. Il fabbricato risulta esser stato costruito ante 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 5/94, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato rurale, presentata il 21/12/1994 con il n. 248 di protocollo, rilasciata il 30/03/1994 con il n. 5/94 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobile sito in Terre Roveresche, sez. Piagge C, foglio 6, map 1067 sub 2.

Inizio lavori depositato il 05/09/1994 con prot. n. 3134 del 10/09/1994.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'attuale appartamento è stato realizzato in assenza di titolo, le difformità sono le seguenti: realizzazione di pensilina, realizzazione di tramezzature interne,

realizzazione di tettoia con telo impermeabile. inoltre, la Sottoscritta non è riuscita a reperire documentazione attestante il frazionamento del vano dal resto del fabbricato. Dalla documentazione sembrerebbe che il frazionamento e la straordinaria manutenzione siano avvenute in due epoche diverse. Gli abusi sono in parte sanabili (normativa di riferimento: DPR 380/01 e LR)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire per frazionamento e modifiche interne

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- PdC in sanatoria, spese tecniche, diritti di segreteria sanzione indicativa da versare al Comune: €6.500,00
- variazione catastale con procedura dofca (spese professionali, bolli, etc.): €800,00
- rimozione della tettoia, compresi oneri di trasporto e discarica, costo stimato : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 200gg

Questa situazione è riferita solamente a porzione di Rustico, subalterno 7.

È necessario precisare che, secondo quanto dichiarato dalla proprietaria, al momento dell'acquisto del rustico (sub 7), l'unità immobiliare era costituita da un unico vano. Successivamente, sono stati eseguiti interventi di trasformazione in bilocale, realizzati in assenza di titolo edilizio.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da progetto il piano seminterrato è stato realizzato più alto di circa 35 cm, il piano doveva essere completamente interrato invece risulta avere solo un lato contro terra. Anche il volume fuori terra realizzato è maggiore rispetto a quello da progetto. Diverse distribuzioni delle tramezzature interne. Modifiche prospettiche per forma, dimensione e numero delle aperture. (normativa di riferimento: DPR 380/01 e LR)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria e successiva SCIA di completamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Non vengono quantificati gli oneri per la regolarizzazione in quanto sono compresi nei coefficienti applicati in fase di stima, comprendendo anche relative spese tecniche e opere di completamento.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 200gg

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 6 di Terre Roveresche, sez. C, mappale 1067 sub. 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale risulta esserci un unico vano a destinazione cucina. Mentre come detto in precedenza trattasi di piccolo bilocale. (normativa di riferimento: RDL 13 aprile 1939, n. 652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione catastale (comprese cassa nazionale, iva e bolli catastali): €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 6 di Terre Roveresche, sez. C, mappale 1067 sub. 7.

Si specifica che prima di procedere con la variazione catastale è necessario verificare la legittimità

urbanistica

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito progetto impianti, previo controllo degli impianti realizzati, adeguamento alla norme attuali e successivo rilascio delle certificazioni

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a sub 2, 7.

Non sono stati rintracciati progetti degli impianti e vista lo stato degli stessi non sono state prodotte certificazioni necessarie

BENI IN TERRE ROVERESCHE VIA PALAZZO SNC, FRAZIONE EX COMUNE DI
PIAGGE, QUARTIERE EX COMUNE DI PIAGGE

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a TERRE ROVERESCHE via Palazzo snc, frazione ex Comune di Piagge, quartiere ex Comune di Piagge, della superficie commerciale di **36,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è realizzato con struttura portante e copertura a falde inclinate. Le pareti esterni risultano essere intonacate con intaco grossolano che risulta spesso essere scrostato o in cattivo stato. Gli infissi sono in legno con scuri e il portoncino di accesso in alluminio no taglio termico con inserti in vetro.

Il fabbricato è circondato da un marciapiede con battuto di cemento, sul fianco destro del fabbricato è stata realizzata una pavimentazione, e successivamente è stato eretto un pergolato con telo impermeabile. Si precisa che detta struttura insiste sullo scoperto comune con il sub. 2 ovvero abitazione in coso di costruzione sempre di proprietà della ditta eseguita.

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al piano terra con ingresso da corte comune con altra abitazione, che si presenta con vegetazione incolta lato strada e a terra detriti di tipo edile e ghiaia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 292 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1067 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 36,41 Euro, indirizzo catastale: via Palazzo n. 15, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord foglio 6 di Terre Roveresche map. 329 e via Palazzo, Est foglio 6 di Terre Roveresche map. 1061 e 1064, Sud foglio 6, map 1063, 1066, 1054, Ovest foglio 6 di Terre Roveresche map. 1043, 17, 714

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, nessuno piano interrato.

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 Comune di Piagge e Montemaggiore al Metauro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al piano terra ed è composto da un Soggiorno Pranzo con angolo cottura, una camera da letto dalla quale si ha accesso ad un bagno finestrato.

Lo stesso è completo di utenze e scarichi, anche se la ditta esecutata riferisce che gli stessi non siano utilizzabili.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento - bilocale	36,92	x	100 %	=	36,92
Totale:	36,92				36,92

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/01/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: vendita rustico

Indirizzo: via San Filippo n. 11 - Terre Roveresche

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati quotazioni immobiliari (30/06/2024)

Valore minimo: 710,00

Valore massimo: 920,00

Note: valore €/mq per abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione, si utilizzerà il procedimento estimativo diretto osintetico comparativo, che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale del fabbricato attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per immobili simili per caratteristiche tipologiche, ubicazione, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di finitura.

Occorre anche tenere conto anche della regolarizzazione edilizia, come riferito al paragrafo 7.

A seguito dell'analisi condotta in zona e tenuto conto degli elementi precedentemente esposti, si ritiene che un valore di €/mq 700,00 sia attendibile, considerando lo stato di manutenzione generale, regolarizzazione edilizia, ubicazione, etc...

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	36,92	x	700,00	=	25.844,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 25.844,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 25.844,00
---	---------------------

BENI IN TERRE ROVERESCHE VIA PALAZZO SNC, FRAZIONE EX COMUNE DI
PIAGGE, QUARTIERE EX COMUNE DI PIAGGE

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO B

villa singola a TERRE ROVERESCHE via Palazzo snc, frazione ex Comune di Piagge, quartiere ex Comune di Piagge, della superficie commerciale di **218,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a. con solai in latero-cemento e tamponamento in laterizio forato. La copertura è a falde inclinate con coppi e plviali e scossaline in rame. Le pareti esterne sono intonacate, gli archi presenti nel portico e nelle bucaure sono in mattoni facciavista. Al piano terra e primo infissi interni ed esterni non sono stati installati, al momento gran parte delle bucaure sono chiuse con pannelli di legno. Il piano seminterrato è dotato di infissi esterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, terra e primo sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1067 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 94.

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 Comune di Piagge e Montemaggiore al Metauro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

al di sopra della media



livello di piano:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al piano seminterrato vi è un garage, un magazzino e una zona completata (con intonaci, pavimento ed impianti) ad uso cucina/pranzo dotata di forno a legna e camino, e un bagno di servizio. Questo ambiente mediante una scala interna è collegato al piano terra nel quale troviamo soggiorno/pranzo /angolo cottura, disimpegno, n.3 camere e un bagno. Il soggiorno al piano terra, mediante una scala interna è collegato al piano primo/sottotetto con un disimpegno, n. 3 ripostigli e un bagno.

L'appartamento non è dotato di pavimenti e rivestimenti, le pareti sono intonacate. Gli impianti sono stati realizzati, infatti sono presenti scatole dell'impianto elettrico e punti luce; sono presenti i termosifoni allacciati all'impianto, ma non ho riscontrato la presenza di una caldaia o comunque di un generatore per il riscaldamento.

Nonostante il fabbricato non sia ultimato, non versa in cattive condizioni.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Piano Seminterrato (garage, magazzino, etc..)	117,68	x 60 %	= 70,61
Appartamento, Piano terra	110,71	x 100 %	= 110,71
Loggia, piano terra	6,95	x 35 %	= 2,43
Sottotetto, piano primo	63,48	x 55 %	= 34,91
Totale:	298,82		218,66

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/01/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: villa unifamiliare con piscina
Indirizzo: via Palazzo n. 9 - loc. Piagge
Superfici principali e secondarie: 286
Superfici accessorie:
Prezzo: 520.000,00 pari a 1.818,18 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (30/06/2024)
Valore minimo: 780,00
Valore massimo: 1.100,00
Note: Prezzo al mq riferito per abitazioni civili in stato conservativo normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione, si utilizzerà il procedimento estimativo diretto osintetico comparativo, che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale del fabbricato attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per immobili simili per caratteristiche tipologiche, ubicazione, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di finitura.

Occorre anche tenere conto anche della regolarizzazione edilizia, come riferito al paragrafo 7.

A seguito dell'analisi condotta in zona e tenuto conto degli elementi precedentemente esposti, si ritiene che un valore di €/mq 700,00 sia attendibile, considerando lo stato di manutenzione generale, regolarizzazione edilizia, ubicazione, etc...

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 218,66 x 700,00 = **153.062,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di completamento 30%	-45.918,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 107.143,40**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 107.143,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro Urbino, ufficio del registro di Pesaro Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro Urbino, ufficio tecnico di Terre Roveresche, osservatori del mercato immobiliare Pesaro Urbino, ed inoltre: Omi Agenzia delle Entrate e immobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	36,92	0,00	25.844,00	25.844,00
B	villa singola	218,66	0,00	107.143,40	107.143,40
				132.987,40 €	132.987,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 123.387,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 24.677,48**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.709,92**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Agriturismo** a FANO via Papiria snc, quartiere Madonna Ponte, della superficie commerciale di **280,78** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto della presente relazione è un fabbricato rurale, regolarmente convertito ad agriturismo mediante apposita pratica edilizia. La struttura è situata su un lotto di forma trapezoidale, ubicato in zona agricola, in prossimità del confine con l'area industriale di Bellocchi.

L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura, solai in legno e copertura anch'essa in legno. Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato, con serramenti in legno dotati di doppio vetro e zanzariere.

L'intero fabbricato è stato oggetto di una ristrutturazione completa nel 2005.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 138 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 1.540,00 Euro, indirizzo catastale: via Papiria, piano: terra, primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord ed Est foglio 117 map.163, Sud foglio 117 map 149, Ovest foglio 117 map 133

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	280,78 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 254.674,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 241.940,49
Data di conclusione della relazione:	01/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 15 anni, stipulato il 30/11/2019, con scadenza il 30/11/2034, registrato il 12/12/2019 a Fano ai nn. 3055 serie 3T, con l'importo dichiarato di 1500€ annui

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rimanda alla relazione notarile allegata.

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: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di rinuncia di Usufrutto (dal 18/02/2005), con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Notaio P. Cioccia ai nn. rep. 99602 di repertorio, registrato il 03/03/2005 a Fano ai nn. 29

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda propr. 1/2 in regime di comunione dei beni, in forza di atto di divisione (dal 30/03/2000 fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 30/03/2000 a firma di

Noatio A. De Martino ai nn. 93137 di repertorio, trascritto il 19/10/2000 a Pesaro ai nn. 3557.2/2000
*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni, in forza di atto di divisione (dal 30/03/2000 fino al 18/02/2005), con atto stipulato il 30/03/2000 a firma di Notaio A. De Martino ai nn. 93137 di repertorio, trascritto il 19/10/2000 a Pesaro ai nn. 3557.2/2000

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **2040/01** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di risanamento conservativo di un fabbricato rurale da destinare ad agriturismo, presentata il 20/12/2001 con il n. 62539 di protocollo, rilasciata il 17/04/2002 con il n. 2040/01 di protocollo.
Deposito strutturale rif. pratica n.653/03 cod.EAI del 06/05/2003

Concessione edilizia N. **1101/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato rurale per la realizzazione di un agriturismo, presentata il 20/06/2001 con il n. 31039 di protocollo.

Su richiesta della ditta proprietaria, la pratica è stata archiviata

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **1260/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria per accessorio agricolo, presentata il 31/07/2001 con il n. 38771 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

D.I.A. N. **272/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tinteggiatura esterna, presentata il 10/03/2006 con il n. 18174 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come riferito in precedenza l'agriturismo ad oggi non è attivo. Si sono riscontrate modifiche distributive interne (normativa di riferimento: DPR 380/01 e LR) Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione della chiusura delle porte e sanatoria per le nuove tramezzature al piano terra. Rimozione della zona soggiorno realizzata nella camera al piano primo, poichè non sanabile.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria, spese tecniche, diritti di segreteria sanzione indicativa da versare al Comune: €5.000,00
- rimozione di opere non sanabili, compresi oneri di trasporto e discarica, costo stimato : €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150gg

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: installazione di scale a servizio di soppalchi nelle camere al piano primo (normativa di riferimento: DPR 380/01 E L.R.)

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione di scale e impianti per angoli cottura poste al piano primo, compresi oneri di trasporto e scarica, costo stimato : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120gg

Questa situazione è riferita solamente a piano primo fabbricato

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di vano ad uso ripostiglio con pareti con struttura e copertura in legno. Occorre rimuovere anche la superficie pavimentata previa verifica degli indici di permeabilità del lotto (normativa di riferimento: DPR 380/01 E L.R.)

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

Costi di regolarizzazione:

- smantellamento di portico al piano terra, compresi oneri di trasporto e scarica, costo stimato : €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150gg

Questa situazione è riferita solamente a portico al piano terra

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: installazione di teloni in plastica a chiusura del porticato al piano terra (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione di teloni in plastica, oneri di lavoro, scarica: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FANO VIA PAPIRIA SNC, QUARTIERE MADONNA PONTE

AGRITURISMO

DI CUI AL PUNTO A

Agriturismo a FANO via Papiria snc, quartiere Madonna Ponte, della superficie commerciale di **280,78** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto della presente relazione è un fabbricato rurale, regolarmente convertito ad agriturismo mediante apposita pratica edilizia. La struttura è situata su un lotto di forma trapezoidale, ubicato in zona agricola, in prossimità del confine con l'area industriale di Bellocchi.

L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura, solai in legno e copertura anch'essa in legno. Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato, con serramenti in legno dotati di doppio vetro e zanzariere.

L'intero fabbricato è stato oggetto di una ristrutturazione completa nel 2005.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 138 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 1.540,00 Euro, indirizzo catastale: via Papiria, piano: terra, primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord ed Est foglio 117 map.163, Sud foglio 117 map 149, Ovest foglio 117 map 133

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura oggetto della presente relazione è un fabbricato adibito ad agriturismo, sviluppato su due livelli e circondato da un ampio giardino di pertinenza esclusiva.

Al piano terra si trovano le due sale ricreative, dotate di un portico. Sono inoltre presenti una cucina, un bagno destinato al personale e servizi igienici riservati agli ospiti. L'accesso al piano primo avviene tramite una scala interna, con possibilità di ingresso anche da una delle sale ricreative. Qui sono collocate cinque camere da letto, di cui una doppia, tutte provviste di servizi igienici privati.

Per quanto riguarda gli impianti, le camere sono dotate di climatizzatori, anche se la proprietà segnala che attualmente non sono funzionanti. Il sistema di riscaldamento è centralizzato ed è alimentato da una caldaia. Inoltre, sulla copertura del fabbricato è installato un pannello solare termico, che, secondo le informazioni fornite dalla proprietà, non è funzionante.

I pavimenti sono realizzati in simil cotto, mentre i rivestimenti sono in ceramica, conferendo agli ambienti un aspetto accogliente.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la presenza di alcune opere realizzate in assenza di titolo edilizio. Al piano terra sono stati costruiti due muri divisorii: uno tra le due sale ricreative e un altro all'interno della sala più ampia, in modo da creare due ambienti distinti ma comunicanti. Queste tramezzature hanno compartimentato vani con servizi igienici, in maniera tale da ottenere stanze ad uso soggiorno/letto con servizi. Inoltre, il portico è stato chiuso mediante l'installazione di tende in telone plastico pesante. Sempre al piano terra, è stato realizzato un vano ad uso ripostiglio, addossato al fabbricato principale e costituito da struttura e copertura in legno e pareti in materiale plastico.

Anche al piano primo sono stati eseguiti interventi senza autorizzazione. In particolare, sopra la superficie dei bagni sono stati ricavati piccoli soppalchi predisposti per l'installazione di angoli cottura. Inoltre, la camera doppia è stata modificata, trasformandola in un bilocale: uno dei due

ambienti originari è stato adibito a soggiorno con angolo cottura, alterando così la configurazione iniziale degli spazi.

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
Agriturismo, piano terra	149,92	x	100 %	=	149,92
Agriturismo, piano primo	99,54	x	100 %	=	99,54
Porticato agriturismo, piano terra	28,55	x	30 %	=	8,57
Scoperto esclusivo	25,00	x	10 %	=	2,50
Scoperto esclusivo	1.013,00	x	2 %	=	20,26
Totale:	1.316,01				280,78

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: bancadellecase.it

Descrizione: agriturismo plurilocale in vendita a Pesaro 340 mq fabbricato e 5,5 Ha di terreno

Indirizzo: loc. Quercia Bella

Superfici principali e secondarie: 340

Superfici accessorie:

Prezzo: 850.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: bancadellecase.it

Descrizione: agriturismo in vendita a Cagli con 8 appartamenti e piscina

Indirizzo: Cagli

Superfici principali e secondarie: 900

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.350.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare provincia di PU redatto da Fiaip (31/12/2023)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto sintetico comparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale dell'appartamento attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliare della zona per appartamenti simili per caratteristiche tipologiche - ubicazionali, di epoca costruttiva, stati di consistenza e grado di finitura.

A seguito dell'analisi condotta in zona, tenuto conto di tutti gli elementi precedentemente esposti, si ritiene che €/mq 1.200,00, sia un valore attendibile in quanto media tra i valori medi emersi nelle indagini, considerando lo stato di manutenzione generale in cui versa il fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 280,79 x 1.000,00 = **280.790,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 280.790,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 280.790,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro Urbino, ufficio del registro di Pesaro Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro Urbino, ufficio tecnico di Fano, agenzie: Fano, osservatori del mercato immobiliare Pesaro Urbino

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Agriturismo	280,79	0,00	280.790,00	280.790,00
				280.790,00 €	280.790,00 €

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: **€. 5.615,80**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 254.674,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 12.733,71**

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:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 241.940,49

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a FANO via Papiria 88, quartiere loc. Bellocchi , della superficie commerciale di **226,44** mq per la quota di:

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

Trattasi di edificio monofamiliare realizzato con struttura mista e copertura in latero cemento. Esternamente è intonacata e tinteggiata, con controfinestre in alluminio. Completa la proprietà un apio scoperto esclusivo che circonda il fabbricato, sul quale insiste un accessorio esterno ad uso garage e ricovero attrezzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di 296 cm. Identificazione catastale:

- foglio 103 particella 335 sub. np (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 390,44 Euro, indirizzo catastale: Fano, via Papiria n.88, piano: seminterrato, terra, primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Il mappale su cui è stato edificato il fabbricato confina con il foglio 103 map. 272

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

A.1 altro fabbricato, composto da Capanna.

Identificazione catastale:

- foglio 103 particella 335 sub. np (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 390,44 Euro, indirizzo catastale: via Papiria n.88, piano: sottostrada, terra, primo e secondo

B terreno agricolo a FANO via Papiria 88, quartiere loc. Bellocchi , della superficie commerciale di **12.812,00** mq per la quota di:

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

Il terreno presenta una forma pressochè rettangolare, un'ortografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato, orto irriguo, vigneto e seminativo

Identificazione catastale:

- foglio 103 particella 272 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato 2, superficie 4500, reddito agrario 3,49 €, reddito dominicale 5,81 €, indirizzo catastale: non presente , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Nord foglio 103 map 93 - Est foglio 117 map 125 - Sud foglio 103 map 279 - Ovest Via Papiria
- foglio 103 particella 272 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe orto irriguo 2, superficie 1300, reddito agrario 10,41 €, reddito dominicale 24,51 €, indirizzo catastale: non

presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord foglio 103 map 93 - Est foglio 117 map 125 - Sud foglio 103 map 279 - Ovest Via Papiria

- foglio 103 particella 272 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe VIGNETO 4, superficie 3700, reddito agrario 19,11 €, reddito dominicale 27,71 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord foglio 103 map 93 - Est foglio 117 map 125 - Sud foglio 103 map 279 - Ovest Via Papiria

- foglio 103 particella 272 (catasto terreni), porzione AD, qualita/classe semintivo 4, superficie 3312, reddito agrario 16,25 €, reddito dominicale 13,68 €, indirizzo catastale: non presente , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord foglio 103 map 93 - Est foglio 117 map 125 - Sud foglio 103 map 279 - Ovest Via Papiria

Il terreno presenta una forma pressochè rettangolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato, orto irriguo, vigneto e seminativo ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13.038,44 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,21 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 196.383,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 186.563,95
Data di conclusione della relazione:	01/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il corpo A fabbricato risulta essere occupato dai debitori e dal loro figlio. Mentre il corpo B è oggetto di contratto di affitto tra la ditta eseguita e il loro figlio, stipulato il 30/11/2019 con scadenza 30/11/2034, registrato a Fano il 12/12/2019 ai nn. 3055 serie 3T.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rimanda alla relazione notarile allegata.

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: Nessuna.*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di donazione, con atto stipulato il 27/04/2001 a firma di Notaio P. Cioccia ai nn. rep71471 di repertorio, trascritto il 23/05/2001 a Fano ai nn. 5454/3463

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **853/1969**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di casa colonica da erigere in Fano loc. Tre Ponti, rilasciata **non ancora rilasciata**

Licenza edilizia N. **278/1970**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa colonica, rilasciata il 24/04/1970 con il n. 1503 di protocollo, agibilità del 28/10/1972 con il n. 171 di protocollo

Concessione edilizia N. **2024/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 17/12/2001 con il

n. 61573 di protocollo, rilasciata il 10/10/2003 con il n. 2024/01 di protocollo.
Non è mai stata comunicato inizio lavori di questa pratica

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **4602/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione capanno prefabbricato in c.a. a servizio del fabbricato, presentata il 17/04/1986 con il n. 17868 di protocollo, rilasciata il 03/12/1997 con il n. 4602/C di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera n.91 del 19/04/2024, l'immobile ricade in zona B3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: come riportato precedentemente la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi per cui occorre un aggiornamento. Il costo è stato valutato nel punto precedente "conformità Urbanistica" (normativa di riferimento: art. 20 RDL 13/04/1939 n. 652) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'accessorio esterno, a destinazione capanna, risulta avere una dimensione e volumetria maggiore rispetto a ciò che è stato riportato nella pratica di condono. Pertanto si presume che sia stato modificato nel tempo, infatti nella planimetria catastale risulta essere diverso da come è stato condonato (normativa di riferimento: DPR 380/01 E L.R.)

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino dell'accessorio come da forma e dimensione del condono, compresi oneri di trasporto e discarica, costo stimato: €7.000,00

Questa situazione è riferita solamente a accessorio esterno

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il piano terra del fabbricato principale è stato suddiviso in stanze a destinazione cantina, ripostiglio e sbroglio ed è stato ricavato un piccolo bilocale. Al piano Secondo Sottotetto la superficie del piano è stata divisa in vani. Sono presenti modifiche prospettiche. Esternamente è stata installata una pensilina a servizio dell'ingresso principale (normativa di riferimento: DPR 380/01 e LR)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Al piano terra è possibile legittimare la suddivisione interna e il wc, ma occorre rimuovere gli impianti dell'angolo cottura. Al piano Secondo Sottotetto i vani sono presumibilmente legittimabili con h media conforme alla normativa. Le modifiche

prospettiche potrebbero rientrare tra le tolleranze costruttive. Occorre valutare la sanatoria anche per il piano interrato

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria, spese tecniche, diritti di segreteria sanzione indicativa da versare al Comune: €6.500,00
- aggiornamento catastale con procedura docfa, spese tecniche e oneri catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150gg

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato principale

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Non sono stati rintracciati certificati di conformità degli impianti

BENI IN FANO VIA PAPIRIA 88, QUARTIERE LOC. BELLOCCHI

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a FANO via Papiria 88, quartiere loc. Bellocchi , della superficie commerciale di **226,44** mq per la quota di:

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

Trattasi di edificio monofamiliare realizzato con struttura mista e copertura in latero cemento. Esternamente è intonacata e tinteggiata, con controfinestre in alluminio. Completa la proprietà un apio scoperto esclusivo che circonda il fabbricato, sul quale insiste un accessorio esterno ad uso garage e ricovero attrezzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di 296 cm. Identificazione catastale:

- foglio 103 particella 335 sub. np (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 390,44 Euro, indirizzo catastale: Fano, via Papiria n.88, piano: seminterrato, terra, primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il mappale su cui è stato edificato il fabbricato confina con il foglio 103 map. 272

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di perizia è una casa monofamiliare. L'abitazione si sviluppa al primo piano ed è accessibile tramite una scala interna con ingresso dallo scoperto di proprietà.

Al piano seminterrato è presente un piccolo vano adibito a centrale termica. Il piano terra è composto da un deposito, una cantina e un ripostiglio con accesso dall'esterno, oltre a un ulteriore vano a destinazione "sbroglio", accessibile dal vano scala.

Il primo piano ospita l'appartamento, costituito da ingresso, soggiorno con balcone, cucina abitabile con balcone, tre camere da letto e un bagno. Il piano secondo sottotetto, accessibile dalla scala interna, è suddiviso in quattro ambienti.

Parte del piano terra si trova allo stato grezzo, privo di massetti, pavimenti e intonaci. Nella porzione rifinita è stato ricavato un piccolo bilocale con bagno, attualmente utilizzato come ripostiglio. Il piano sottotetto, ad eccezione di una stanza terminata, risulta allo stato grezzo, privo di intonaci, massetti e pavimentazione.

Le condizioni manutentive interne sono nel complesso sufficienti. Tuttavia, nella camera da letto esposta a sud sono presenti segni di muffa sulle pareti e il soffitto mostra evidenti tracce di umidità e infiltrazioni d'acqua. Non è stato possibile verificare l'origine delle infiltrazioni dalla copertura, poiché il piano sottotetto era ingombro di oggetti e attrezzi accatastati, impedendo la visibilità della falda.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo e dotati di controfinestre in alluminio, anch'esse con vetro singolo. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, mentre le porte interne sono in legno.

Completa la proprietà un apio scoperto esclusivo che circonda il fabbricato, sul quale insiste un accessorio esterno ad uso garage e ricovero attrezzi.

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
Centrale termica - piano interrato	5,00	x	35 %	=	1,75
Sbrogli, cantina e ripostigli (stato grezzo) - piano terra	78,76	x	40 %	=	31,50
sbrogli, cantina e ripostigli - piano terra	38,20	x	60 %	=	22,92
Appartamento - piano primo	131,29	x	100 %	=	131,29
Balconi appartamento - piano primo	8,96	x	25 %	=	2,24

Ripostiglio - Piano Sottotetto	11,87	x	35 %	=	4,15
Ripostiglio (stato grezzo) - piano Sottotetto	42,56	x	25 %	=	10,64
Ripostiglio con h media inferiore a 150 cm (stato grezzo) - Piano Sottotetto	25,96	x	15 %	=	3,89
Giardino	25,00	x	15 %	=	3,75
Giardino	286,00	x	5 %	=	14,30
Totale:	653,60				226,44

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da Capanna.

Identificazione catastale:

- foglio 103 particella 335 sub. np (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 390,44 Euro, indirizzo catastale: via Papiria n.88, piano: sottostrada, terra, primo e secondo

descrizione	consistenza		indice		commerciale
capanna	30,42	x	50 %	=	15,21
Totale:	30,42				15,21

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/03/2025

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: villetta bifamiliare in vendita a Bellocchi di Fano

Indirizzo: Bellocchi di Fano

Superfici principali e secondarie: 340

Superfici accessorie:

Prezzo: 260.000,00 pari a 764,71 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio immobiliare 2023 de Fiaip

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sintetico comparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale dell'appartamento attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliare della zona per appartamenti simili per caratteristiche tipologiche - ubicazionali, di epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di finitura.

A seguito dell'analisi condotta in zona, tenuto conto di tutti gli elementi precedentemente esposti, si ritiene che €/mq 700,00, si un valore attendibile in quanto media tra i valori medi emersi nelle indagini, considerandolo stato di manutenzione generale in cui versa il fabbricato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	226,44	x	700,00	=	158.508,00
Valore superficie accessori:	15,21	x	700,00	=	10.647,00
					169.155,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 169.155,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 169.155,00

BENI IN FANO VIA PAPIRIA 88, QUARTIERE LOC. BELLOCCHI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a FANO via Papiria 88, quartiere loc. Bellocchi , della superficie commerciale di **12.812,00** mq per la quota di:

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

Il terreno presenta una forma pressochè rettangolare, un'ortografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato, orto irriguo, vigneto e seminativo

Identificazione catastale:

- foglio 103 particella 272 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato 2, superficie 4500, reddito agrario 3,49 €, reddito dominicale 5,81 €, indirizzo catastale: non presente , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 103 map 93 - Est foglio 117 map 125 - Sud foglio 103 map 279 - Ovest Via Papiria
- foglio 103 particella 272 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe orto irriguo 2, superficie 1300, reddito agrario 10,41 €, reddito dominicale 24,51 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 103 map 93 - Est foglio 117 map 125 - Sud foglio 103 map 279 - Ovest Via Papiria
- foglio 103 particella 272 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe VIGNETO 4, superficie 3700, reddito agrario 19,11 €, reddito dominicale 27,71 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord foglio 103 map 93 - Est foglio 117 map 125 - Sud foglio 103 map 279 - Ovest Via Papiria

- foglio 103 particella 272 (catasto terreni), porzione AD, qualita/classe semintivo 4, superficie 3312, reddito agrario 16,25 €, reddito dominicale 13,68 €, indirizzo catastale: non presente , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord foglio 103 map 93 - Est foglio 117 map 125 - Sud foglio 103 map 279 - Ovest Via Papiria

Il terreno presenta una forma pressochè rettangolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato, orto irriguo, vigneto e seminativo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
prato	4.500,00	x	100 %	=	4.500,00
orto irriguo	1.300,00	x	100 %	=	1.300,00
vigneto	3.700,00	x	100 %	=	3.700,00
seminativo	3.312,00	x	100 %	=	3.312,00
Totale:	12.812,00				12.812,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 16.246,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano , per prato

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 72.375,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano, per orto irriguo

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 56.314,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano, per vigneto

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 25.773,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano per seminativo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sintetico comparativo che consiste nella ricerca più probabile del valore del terreno. Ritengo corretto utilizzare i V.A.M. della provincia di Pesaro Urbino per l'anno 2023 (sono i valori più recenti pubblicati), per la zona n. 8 colline litoranee di Fano per prato poi valutare il plus valore per le varie colture.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12.812,00 x 1,62 = **20.755,44**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
plus valore del terreno con orto irriguo mq 1300 * (7,23-1,62 €/mq)= €/mq	7.293,00
plus valore del terreno con vigneto mq 3700 * (5,63-1,62 €/mq)= €/mq	14.837,00
plus valore del terreno con seminativo mq 3312 * (2,57-1,62 €/mq)= €/mq	3.146,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 46.031,84**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 46.031,84**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro Urbino, ufficio del registro di Pesaro Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro Urbino, ufficio tecnico di Fano, agenzie: Fano, osservatori del mercato immobiliare Pesaro Urbino, ed inoltre: Omi Agenzia delle Entrate e immobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	226,44	15,21	169.155,00	169.155,00
B	terreno agricolo	12.812,00	0,00	46.031,84	46.031,84
				215.186,84 €	215.186,84 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il fabbricato non è divisibile.

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: €. 4.303,74

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 14.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 196.383,10

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 9.819,16

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: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 186.563,95

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a FANO non presente , quartiere loc. Bellocchi di Fano, della superficie commerciale di **692,00** mq per la quota di:

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

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 692, reddito agrario 3,57 €, reddito dominicale 3,40 €, indirizzo catastale: non presente , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 117 map 142 - Est foglio 117 map15, 131 - Sud foglio 117 map 17 - Ovest foglio 117 map 65

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,

B terreno agricolo a FANO non presente , quartiere loc. Bellocchi di Fano, della superficie commerciale di **4.483,00** mq per la quota di:

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

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 127 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 3668, reddito agrario 18,94 €, reddito dominicale 18,00 €, indirizzo catastale: non presente , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 117 map156, 129 - Est foglio 117 map 136, 142 - Sud foglio 117map142 - Ovest foglio 117 map 65, 141
- foglio 117 particella 127 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe orto irriguo 2, superficie 815, reddito agrario 6,52 €, reddito dominicale 15,36 €, indirizzo catastale: non presente , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 117 map156, 129 - Est foglio 117 map 136, 142 - Sud foglio 117map142 - Ovest foglio 117 map 65, 141

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo e orto irriguo ,

C terreno agricolo a FANO non presente , quartiere loc. Bellocchi di Fano, della superficie commerciale di **1.178,00** mq per la quota di:

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

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 136 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe vigneto 2, superficie 78, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,75 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 117 map 137 - Est foglio 117 map 142 - Sud foglio 117 map 142 - Ovest foglio 117 map 127
- foglio 117 particella 136 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo 3, superficie 1100, reddito agrario 5,68 €, reddito dominicale 5,40 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 117 map 137 - Est foglio 117 map 142 - Sud foglio 117 map 142 - Ovest foglio 117 map 127

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vigneto e seminativo ,

D terreno agricolo a FANO non presente , quartiere loc. Bellocchi di Fano, della superficie commerciale di **344,00** mq per la quota di:

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

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo ed a orto irriguo.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 141 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Orto irriguo2, superficie 300, reddito agrario 2,40 €, reddito dominicale 5,66 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 117 map 151 - Est foglio 117 map127 - Sud foglio 117 map 65 - Ovest foglio 117 map 140
- foglio 117 particella 141 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo 4, superficie 44, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,18 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 117 map 151 - Est foglio 117 map127 - Sud foglio 117 map 65 - Ovest foglio 117 map 140

Il terreno presenta una forma tinagolare , un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: orto irriguo e seminativo ,

E terreno agricolo a FANO non presente , quartiere loc. Bellocchi di Fano, della superficie commerciale di **1.817,00** mq per la quota di:

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

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 142 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 1817, reddito agrario 9,38 €, reddito dominicale 8,91 €, indirizzo catastale: non presente , piano: terra,

intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord foglio 117 map 127,136,143 - Est foglio 117 map 133 - Sud foglio 117 map 15, 89 - Ovest foglio 117 map 65, 127, 136

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,

F terreno agricolo a FANO non presente , quartiere loc. Bellocchi di Fano, della superficie commerciale di **1.374,00** mq per la quota di:

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

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 1374, reddito agrario 7,10 €, reddito dominicale 6,74 €, indirizzo catastale: non presente , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 117 map133 - Est e Sud foglio 117 map. 131, Ovest foglio 117 map. 89

Il terreno presenta una forma trapezio, un'orografia pianggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,

G terreno agricolo a FANO non presente , quartiere loc. Bellocchi di Fano, della superficie commerciale di **21.264,00** mq per la quota di:

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

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 131 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 21264, reddito agrario 109,82 €, reddito dominicale 104,33 €, indirizzo catastale: non presente , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 117 map 149, 163, 159 - Est foglio 117 map147 - Sud foglio 117 map 17, 21, 22 - Ovest foglio 117 map 15, 17

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,

H terreno agricolo a FANO non presente , quartiere loc. Bellocchi di Fano, della superficie commerciale di **8.283,00** mq per la quota di:

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

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 133 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 8283, reddito agrario 40,64 €, reddito dominicale 34,22 €, indirizzo catastale: non presente , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 117 map 134, 138 - Est foglio 117 map149 - Sud foglio 117 map 15 -

Ovest foglio 117 map 136, 142

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,

I terreno agricolo a FANO non presente , quartiere loc. Bellocchi di Fano, della superficie commerciale di **5.382,00** mq per la quota di:

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

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 147 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 5382, reddito agrario 27,80 €, reddito dominicale 26,41 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 117 map 146 - Est foglio 117 map109 - Sud foglio 117 map 109, 23 - Ovest foglio 117 map 131

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,

J terreno agricolo a FANO non presente , quartiere loc. Bellocchi di Fano, della superficie commerciale di **821,00** mq per la quota di:

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

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 821, reddito agrario 3,82 €, reddito dominicale 2,97 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 117 map 138, 163 - Est e Sud foglio 117 map 131 - Ovest foglio 117 map 133

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45.638,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.400,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.830,52

Data di conclusione della relazione:

01/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 15 anni, stipulato il 30/11/2019, con scadenza il 10/11/2034, registrato il 12/12/2019 a Fano ai nn. 3055 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1500€ annui

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rimanda alla relazione notarile allegata.

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: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di donazione, con atto stipulato il

27/04/2001 a firma di Notaio P. Cioccia ai nn. 71471 di repertorio, trascritto il 23/05/2001 a Fano ai nn. 5454/3463

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nonostante la pratica edilizia sia stata presentata e nonostante fosse pronta per il rilascio la ditta esecutata ha realizzato gli accessori senza alcun titolo. Pertanto tutte le opere che insistono su detti terreni sono da rimuovere.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1116/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un accessorio agricolo ed una stalla in un fondo rustico, presentata il 13/08/2008 con il n. 50970 prot. generale di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulle particelle 133, 136, 142 parte, 127 parte sorgono numerosi box per cavalli in legno e accessori ad uso ricovero attrezzi agricoli e scuderie. Questi non sono legittimi (normativa di riferimento: DPR 380/01 e LR)

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione/rimozione e trasporto a discarica (oneri compresi) di box per cavalli e accessori:
€8.500,00

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

BENI IN FANO NON PRESENTE , QUARTIERE LOC. BELLOCCHI DI FANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a FANO non presente , quartiere loc. Bellocchi di Fano, della superficie commerciale di **692,00** mq per la quota di:

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

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 692, reddito agrario 3,57 €, reddito dominicale 3,40 €, indirizzo catastale: non presente , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 117 map 142 - Est foglio 117 map15, 131 - Sud foglio 117 map 17 - Ovest foglio 117 map 65

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno seminativo	692,00	x	100 %	=	692,00
Totale:	692,00				692,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 25.773,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano, coltura seminativo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della stima, si adatterà il procedimento estimativo comparativo, basato sulla determinazione del valore più probabile del terreno attraverso il confronto con dati di mercato pertinenti. Sulla base dell'analisi condotta nell'area di riferimento e considerando tutti gli elementi esposti in precedenza, si ritiene che un valore di 25.773,00 €/ha, equivalente a 2,57 €/mq, sia attendibile e rappresentativo delle condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 692,00 x 2,57 = **1.778,44**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.778,44**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.778,44**

BENI IN FANO NON PRESENTE , QUARTIERE LOC. BELLOCCHI DI FANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a FANO non presente , quartiere loc. Bellocchi di Fano, della superficie commerciale di **4.483,00** mq per la quota di:

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

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 127 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 3668, reddito agrario 18,94 €, reddito dominicale 18,00 €, indirizzo catastale: non presente , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 117 map156, 129 - Est foglio 117 map 136, 142 - Sud foglio 117map142 - Ovest foglio 117 map 65, 141
- foglio 117 particella 127 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe orto irriguo 2, superficie 815, reddito agrario 6,52 €, reddito dominicale 15,36 €, indirizzo catastale: non presente , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 117 map156, 129 - Est foglio 117 map 136, 142 - Sud foglio 117map142 - Ovest foglio 117 map 65, 141

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo e orto irriguo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista

artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Fano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è coltivato a seminativo ed orto, a confine sono presenti dei fossi

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno seminativo	3.668,00	x	100 %	=	3.668,00
terreno orto irriguo	815,00	x	100 %	=	815,00
Totale:	4.483,00				4.483,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 25.773,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano, coltura seminativo

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 72.375,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano, coltura orto irriguo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della stima, si adatterà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore più probabile del terreno attraverso il confronto con dati di mercato pertinenti. Sulla base dell'analisi condotta nell'area di riferimento e considerando tutti gli elementi esposti in precedenza, si ritiene che un valore di 25.773,00 €/ha, equivalente a 2,57 €/mq per la parte con seminativo ed € 72.375,00 , equivalente a 7,32 €/mq , sia attendibile e rappresentativo delle condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.483,00 x 2,57 = **11.521,31**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
plus valore del terreno con orto irriguo mq 815 * (7,23-2,57 €/mq)= €/mq	3.797,90

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.319,21**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.319,21**

BENI IN FANO NON PRESENTE , QUARTIERE LOC. BELLOCCHI DI FANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a FANO non presente , quartiere loc. Bellocchi di Fano, della superficie commerciale di **1.178,00** mq per la quota di:

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

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 136 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe vigneto 2, superficie 78, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,75 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 117 map 137 - Est foglio 117 map 142 - Sud foglio 117 map 142 - Ovest foglio 117 map 127
- foglio 117 particella 136 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo 3, superficie 1100, reddito agrario 5,68 €, reddito dominicale 5,40 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 117 map 137 - Est foglio 117 map 142 - Sud foglio 117 map 142 - Ovest foglio 117 map 127

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vigneto e seminativo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo e vigneto.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

terreno	1.178,00	x	100 %	=	1.178,00
Totale:	1.178,00				1.178,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 56.314,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano, coltivazione a Vigneto

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 25.773,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano, coltivazione seminativo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della stima, si adatterà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore più probabile del terreno attraverso il confronto con dati di mercato pertinenti. Sulla base dell'analisi condotta nell'area di riferimento e considerando tutti gli elementi esposti in precedenza, si ritiene che un valore di 25.773,00 €/ha, equivalente a 2,57 €/mq per il terreno seminativo e un valore di 56.314,00€/Ha, equivalente a 5,63€/mq, sia attendibile e rappresentativo delle condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.178,00 x 2,57 = **3.027,46**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
plus valore del terreno con orto irriguo mq 78 * (5,63-2,57 €/mq)= €/mq	238,68

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.266,14**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.266,14**

BENI IN FANO NON PRESENTE , QUARTIERE LOC. BELLOCCHI DI FANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a FANO non presente , quartiere loc. Bellocchi di Fano, della superficie commerciale di **344,00** mq per la quota di:

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

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo ed a orto irriguo.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 141 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Orto irriguo2, superficie 300, reddito agrario 2,40 €, reddito dominicale 5,66 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 117 map 151 - Est foglio 117 map127 - Sud foglio 117 map 65 - Ovest foglio 117 map 140
- foglio 117 particella 141 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo 4, superficie 44, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,18 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 117 map 151 - Est foglio 117 map127 - Sud foglio 117 map 65 - Ovest foglio 117 map 140

Il terreno presenta una forma tinogolare , un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: orto irriguo e seminativo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo ed a orto irriguo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	344,00	x	100 %	=	344,00
Totale:	344,00				344,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 72.357,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano, coltivazione orto irriguo

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 25.773,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano - coltura seminativo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della stima, si adotterà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore più probabile del terreno attraverso il confronto con dati di mercato pertinenti. Sulla base dell'analisi condotta nell'area di riferimento e considerando tutti gli elementi esposti in precedenza, si ritiene che un valore di 25.773,00 €/ha, equivalente a 2,57 €/mq per seminativo e €/Ha 72.357,00, equivalente a 7,23 €/mq per orto irriguo, siano attendibili e rappresentativi delle condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 344,00 x 2,57 = **884,08**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
plus valore del terreno con orto irriguo mq 300 * (7,23-2,57 €/mq)= €/mq	1.398,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.282,08**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.282,08**

BENI IN FANO NON PRESENTE , QUARTIERE LOC. BELLOCCHI DI FANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a FANO non presente , quartiere loc. Bellocchi di Fano, della superficie commerciale di **1.817,00** mq per la quota di:

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

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 142 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 1817, reddito agrario 9,38 €, reddito dominicale 8,91 €, indirizzo catastale: non presente , piano: terra,

intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord foglio 117 map 127,136,143 - Est foglio 117 map 133 - Sud foglio 117 map 15, 89 - Ovest foglio 117 map 65, 127, 136

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	1.817,00	x	100 %	=	1.817,00
Totale:	1.817,00				1.817,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 25.773,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano, coltura seminativo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della stima, si adotterà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore più probabile del terreno attraverso il confronto con dati di mercato pertinenti. Sulla base dell'analisi condotta nell'area di riferimento e considerando tutti gli elementi esposti in precedenza, si ritiene che un valore di 25.773,00 €/ha, equivalente a 2,57 €/mq, sia attendibile e rappresentativo delle condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.817,00 x 2,57 = **4.669,69**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.669,69**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.669,69**

BENI IN FANO NON PRESENTE , QUARTIERE LOC. BELLOCCHI DI FANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a FANO non presente , quartiere loc. Bellocchi di Fano, della superficie commerciale di **1.374,00** mq per la quota di:

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

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 1374, reddito agrario 7,10 €, reddito dominicale 6,74 €, indirizzo catastale: non presente , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Nord foglio 117 map133 - Est e Sud foglio 117 map. 131, Ovest foglio 117 map. 89

Il terreno presenta una forma trapezio, un'orografia pianggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	1.374,00	x	100 %	=	1.374,00
Totale:	1.374,00				1.374,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 25.773,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano – coltura seminativo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della stima, si adotterà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore più probabile del terreno attraverso il confronto con dati di mercato pertinenti. Sulla base dell'analisi condotta nell'area di riferimento e considerando tutti gli elementi esposti in precedenza, si ritiene che un valore di 25.773,00 €/ha, equivalente a 2,57 €/mq, sia attendibile e rappresentativo delle condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.374,00 x 2,57 = **3.531,18**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.531,18**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.531,18**

BENI IN FANO NON PRESENTE , QUARTIERE LOC. BELLOCCHI DI FANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a FANO non presente , quartiere loc. Bellocchi di Fano, della superficie commerciale di **21.264,00** mq per la quota di:

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

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 131 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 21264, reddito agrario 109,82 €, reddito dominicale 104,33 €, indirizzo catastale: non presente , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 117 map 149, 163, 159 - Est foglio 117 map147 - Sud foglio 117 map 17, 21, 22 - Ovest foglio 117 map 15, 17

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	21.264,00	x	100 %	=	21.264,00
Totale:	21.264,00				21.264,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 25.773,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano – coltura seminativo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della stima, si adotterà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore più probabile del terreno attraverso il confronto con dati di mercato pertinenti. Sulla base dell'analisi condotta nell'area di riferimento e considerando tutti gli elementi esposti in precedenza, si ritiene che un valore di 25.773,00 €/ha, equivalente a 2,57 €/mq, sia attendibile e rappresentativo delle condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21.264,00 x 2,57 = **54.648,48**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 54.648,48**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 54.648,48**

BENI IN FANO NON PRESENTE , QUARTIERE LOC. BELLOCCHI DI FANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a FANO non presente , quartiere loc. Bellocchi di Fano, della superficie commerciale di **8.283,00** mq per la quota di:

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

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 133 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 8283, reddito agrario 40,64 €, reddito dominicale 34,22 €, indirizzo catastale: non presente , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 117 map 134, 138 - Est foglio 117 map149 - Sud foglio 117 map 15 - Ovest foglio 117 map 136, 142

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	8.283,00	x	100 %	=	8.283,00
Totale:	8.283,00				8.283,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 25.773,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano – coltura seminativo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della stima, si adatterà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore più probabile del terreno attraverso il confronto con dati di mercato pertinenti. Sulla base dell'analisi condotta nell'area di riferimento e considerando tutti gli elementi esposti in precedenza, si ritiene che un valore di 25.773,00 €/ha, equivalente a 2,57 €/mq, sia attendibile e rappresentativo delle condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.283,00 x 2,57 = **21.287,31**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.287,31**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.287,31**

BENI IN FANO NON PRESENTE , QUARTIERE LOC. BELLOCCHI DI FANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a FANO non presente , quartiere loc. Bellocchi di Fano, della superficie commerciale di **5.382,00** mq per la quota di:

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

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 147 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 5382, reddito agrario 27,80 €, reddito dominicale 26,41 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 117 map 146 - Est foglio 117 map109 - Sud foglio 117 map 109, 23 - Ovest foglio 117 map 131

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	5.382,00	x	100 %	=	5.382,00
Totale:	5.382,00				5.382,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 25.773,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano – coltura semintaivo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della stima, si adotterà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore più probabile del terreno attraverso il confronto con dati di mercato pertinenti. Sulla base dell'analisi condotta nell'area di riferimento e considerando tutti gli elementi esposti in precedenza, si ritiene che un valore di 25.773,00 €/ha, equivalente a 2,57 €/mq, sia attendibile e rappresentativo delle condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.382,00 x 2,50 = **13.455,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.455,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.455,00**

BENI IN FANO NON PRESENTE , QUARTIERE LOC. BELLOCCHI DI FANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J

terreno agricolo a FANO non presente , quartiere loc. Bellocchi di Fano, della superficie commerciale di **821,00** mq per la quota di:

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

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 821, reddito agrario 3,82 €, reddito dominicale 2,97 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord foglio 117 map 138, 163 - Est e Sud foglio 117 map 131 - Ovest foglio 117 map 133

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è pianeggiante ed è coltivato a seminativo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	821,00	x	100 %	=	821,00
Totale:	821,00				821,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 25.773,00

Note: Valore agricolo medio €/Ha per Regione Agraria n. 8 - colline litoranee di Fano, comune di Fano – coltura seminativo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della stima, si adatterà il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore più probabile del terreno attraverso il confronto con dati di mercato pertinenti. Sulla base dell'analisi condotta nell'area di riferimento e considerando tutti gli elementi esposti in precedenza, si

ritiene che un valore di 25.773,00 €/ha, equivalente a 2,57 €/mq, sia attendibile e rappresentativo delle condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 821,00 x 2,57 = **2.109,97**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.109,97**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.109,97**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro Urbino, ufficio del registro di Pesaro Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro Urbino, ufficio tecnico di Fano, agenzie: Fano, osservatori del mercato immobiliare Pesaro Urbino, ed inoltre: Omi Agenzia delle Entrate e immobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	692,00	0,00	1.778,44	1.778,44
B	terreno agricolo	4.483,00	0,00	15.319,21	15.319,21
C	terreno agricolo	1.178,00	0,00	3.266,14	3.266,14
D	terreno agricolo	344,00	0,00	2.282,08	2.282,08
E	terreno agricolo	1.817,00	0,00	4.669,69	4.669,69
F	terreno agricolo	1.374,00	0,00	3.531,18	3.531,18
G	terreno agricolo	21.264,00	0,00	54.648,48	54.648,48
H	terreno agricolo	8.283,00	0,00	21.287,31	21.287,31
I	terreno agricolo	5.382,00	0,00	13.455,00	13.455,00

J	terreno agricolo	821,00	0,00	2.109,97	2.109,97
				122.347,50 €	122.347,50 €

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:	€. 2.446,95
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 8.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.400,55

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 5.570,03
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:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.830,52

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a FANO loc. Bellocchi di Fano snc, frazione loc. Bellocchi di Fano, quartiere loc. Bellocchi di Fano, della superficie commerciale di **955,00** mq per la quota di:

- 2/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dall'analisi dello stato dei luoghi si rileva che il terreno in oggetto non presenta caratteristiche di area agricola, bensì risulta essere adibito a strada; si presenta sterrata.

Si precisa che l'uso attuale della particella è consolidato e si presume sia stato realizzato in epoca non recente.

Identificazione catastale:

- foglio 103 particella 216 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 955, reddito agrario 4,93 €, reddito dominicale 4,69 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord Strada Loc. Madonna Ponte - Est foglio 103 di Fano, map. 217, 219 - Sud foglio 117 di Fano, map. 144 - Ovest foglio 103 di Fano, map 310, 295, 311

Il terreno presenta una forma triangolo allungato, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna, trattasi di strada sterrata ,

B **terreno agricolo** a FANO loc. Bellocchi di Fano snc, frazione loc. Bellocchi di Fano, quartiere loc. Bellocchi di Fano, della superficie commerciale di **600,00** mq per la quota di:

- 2/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dall'analisi dello stato dei luoghi si rileva che il terreno in oggetto non presenta caratteristiche di area agricola, bensì risulta essere adibito a strada; si presenta sterrata.

Si precisa che l'uso attuale della particella è consolidato e si presume sia stato realizzato in epoca non recente.

Identificazione catastale:

- foglio 103 particella 219 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 600, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 2,94 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord strada loc. Madonna del Ponte - Est foglio 103, map. 218 - Sud foglio 117 map 163,144 - Ovest foglio 103 map 216

Il terreno presenta una forma triangolo allungato, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna, trattasi di strada sterrata ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.555,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 267,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 187,30
Data di conclusione della relazione:	01/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
I beni compongono una strada sterrata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rimanda alla relazione notarile allegata.

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

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 4/8, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/01/1990 a firma di Notaio A. De Martino, trascritto il 08/03/1990 a Fano ai nn. 2158/1490

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sono state rintracciate pratiche edilizie

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla verifica catastale emerge una mancata corrispondenza tra la destinazione risultante in mappa e la situazione di fatto. Tale discordanza potrebbe essere attribuita a: mancato aggiornamento catastale a seguito della trasformazione d'uso del terreno; Uso consolidato della strada senza regolarizzazione catastale. Alla luce di quanto esposto, si consiglia una verifica approfondita presso gli uffici competenti per determinare la natura della trasformazione e la legittimità dell'uso attuale.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione culturale con procedura Art. 26: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FANO LOC. BELLOCCHI DI FANO SNC, FRAZIONE LOC. BELLOCCHI DI FANO, QUARTIERE LOC. BELLOCCHI DI FANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a FANO loc. Bellocchi di Fano snc, frazione loc. Bellocchi di Fano, quartiere loc. Bellocchi di Fano, della superficie commerciale di **955,00** mq per la quota di:

- 2/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dall'analisi dello stato dei luoghi si rileva che il terreno in oggetto non presenta caratteristiche di area agricola, bensì risulta essere adibito a strada; si presenta sterrata.

Si precisa che l'uso attuale della particella è consolidato e si presume sia stato realizzato in epoca non recente.

Identificazione catastale:

- foglio 103 particella 216 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 955, reddito agrario 4,93 €, reddito dominicale 4,69 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord Strada Loc. Madonna Ponte - Est foglio 103 di Fano, map. 217, 219 - Sud foglio 117 di Fano, map. 144 - Ovest foglio 103 di Fano, map 310, 295, 311

Il terreno presenta una forma triangolo allungato, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna, trattasi di strada sterrata ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dall'analisi dello stato dei luoghi si rileva che il terreno in oggetto non presenta caratteristiche di area agricola, bensì risulta essere adibito a strada; si presenta sterrata.

Si precisa che l'uso attuale della particella è consolidato e si presume sia stato realizzato in epoca non recente.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno seminativo	955,00	x	100 %	=	955,00
Totale:	955,00				955,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Domanda: valore agricolo per terreni a seminativo regione agraria n. 8 - Colline litoranee di Fano, valore espresso in €/Ha

Valore massimo: 25.773,00

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Domanda: valore agricolo per terreni a incolto produttivo regione agraria n. 8 - Colline litoranee di Fano, valore espresso in €/Ha

Valore massimo: 7.385,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sintetico comparativo che consiste nella ricerca più probabile del valore del terreno. Visto la discrepanza tra ciò che è in visura catastale e ciò che è sul posto ritengo corretto utilizzare i V.A.M. della provincia di Pesaro Urbino per l'anno 2023 (sono i valori più recenti pubblicati), per la zona n. 8 colline litoranee di Fano per incolto produttivo che corrisponde a €/Ha 7.385,00, che corrispondono a €/mq 0,73.

Questo perchè è la strada è di proprietà, sterrata e non asfaltata, con possibilità di essere recuperata per un uso agricolo futuro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 955,00 x 0,73 = **697,15**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 697,15**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 348,58**

BENI IN FANO LOC. BELLOCCHI DI FANO SNC, FRAZIONE LOC. BELLOCCHI DI FANO, QUARTIERE LOC. BELLOCCHI DI FANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a FANO loc. Bellocchi di Fano snc, frazione loc. Bellocchi di Fano, quartiere loc. Bellocchi di Fano, della superficie commerciale di **600,00** mq per la quota di:

- 2/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dall'analisi dello stato dei luoghi si rileva che il terreno in oggetto non presenta caratteristiche di area agricola, bensì risulta essere adibito a strada; si presenta sterrata.

Si precisa che l'uso attuale della particella è consolidato e si presume sia stato realizzato in epoca non recente.

Identificazione catastale:

- foglio 103 particella 219 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 600, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 2,94 €, indirizzo catastale: non presente, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord strada loc. Madonna del Ponte - Est foglio 103, map. 218 - Sud foglio 117 map 163,144 - Ovest foglio 103 map 216

Il terreno presenta una forma triangolo allungato, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna, trattasi di strada sterrata ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dall'analisi dello stato dei luoghi si rileva che il terreno in oggetto non presenta caratteristiche di area agricola, bensì risulta essere adibito a strada; si presenta sterrata.

Si precisa che l'uso attuale della particella è consolidato e si presume sia stato realizzato in epoca non recente.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno	600,00	x	100 %	=	600,00
Totale:	600,00				600,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

V.A.M. Agenzia delle Entrate

Valore massimo: 25.773,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sintetico comparativo che consiste nella ricerca più probabile del valore del terreno. Visto la discrepanza tra ciò che è in visura catastale e ciò che è sul posto ritengo corretto utilizzare i V.A.M. della provincia di Pesaro Urbino per l'anno 2023 (sono i valori più recenti pubblicati), per la zona n. 8 colline litoranee di Fano per incolto produttivo che corrisponde a €/Ha 7.385,00, che corrispondono a €/mq 0,73.

Questo perchè è la strada è privata, sterrata e non asfaltata, con possibilità di essere recuperata per un uso agricolo futuro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 600,00 x 0,73 = **438,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 438,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 219,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro Urbino, ufficio del registro di Pesaro Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro Urbino, ufficio tecnico di Fano, agenzie: Fano, osservatori del mercato immobiliare Pesaro Urbino, ed inoltre: Omi Agenzia delle Entrate e immobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	955,00	0,00	697,15	348,58
B	terreno agricolo	600,00	0,00	438,00	219,00
				1.135,15 €	567,58 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 267,58**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **30%** 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: **€. 80,27**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 187,30**

data 01/04/2025

il tecnico incaricato
Geom. Martina Giorgi