



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

112/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Lorenzo PINI

CUSTODE:

Avv. Simone SORO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/12/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. LORIS BARTOCETTI

CF: BRTLRS59S12A639R
con studio in MONDAVIO (PU) V. SANDRO PERTINI 3
telefono: 0721977843
fax: 0721977843
email: bart.loris@alice.it
PEC: loris.bartocetti@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PERGOLA Bellisio Alto 235, frazione Località Bellisio Alto, della superficie commerciale di **128,51** mq per la quota di:

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

L' unità oggetto di pignoramento immobiliare, fa parte di un piccolo compendio formato da una unità abitativa, da un locale accessorio e da piccoli scoperti che sono in parte adiacenti la casa .

Identificazione catastale:

- foglio 107 particella 273 (catasto fabbricati), categoria A/4, consistenza 37 mq, indirizzo catastale: LOCALITA' BELLISIO ALTO n. 222, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/07/2005 Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Sede FANO (PU) Repertorio n. 24003 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6177.1/2005 Reparto PI di PESARO in atti dal 20/07/2005
Coerenze: Stessa prop. su più lati. strada pubblica, salvo altri
- foglio 107 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe prato 02, superficie 152, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,14 €, indirizzo catastale: LOCALITA' BELLISIO ALTO, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 24/04/2007 Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Sede FANO (PU) Repertorio n. 34178 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4359.1/2007 Reparto PI di PESARO in atti dal 15/05/2007
Coerenze: Stessa proprietà su più lati, strada pubblica, salvo altri
- foglio 107 particella 103 (catasto terreni), qualita/classe pasc cesp., superficie 124, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada pubblica su due lati, salvo altri
- foglio 107 particella 106 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: località Bellisio Alto, 115, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/07/2005 Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Sede FANO (PU) Repertorio n. 24003 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6177.1/2005 Reparto PI di PESARO in atti dal 20/07/2005
Coerenze: sul fronte: strada di ingresso, ai lati scoperti di stessa proprietà ma non oggetto di pignoramento. : nel lato nord est prop. [REDACTED]
Si specifica che catastalmente l' unità risulta graffata al mapp. 112 sub.3
- foglio 107 particella 112 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 42,61 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' BELLISIO ALTO, piano: Piano S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà su più lati
non si allega piantina catastale in quanto in catasto nella scheda la stessa risulta ancora essere

annotata a matita

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,51 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 43.195,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 36.715,81
Data della valutazione:	04/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Occupato dal debitore e suoi famigliari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/07/2005 a firma di A. Morico ai nn. 24004/6431 di repertorio, registrata il 18/07/2005 a Fano ai nn. 3369T, iscritta il 19/07/2005 a Pesaro ai nn. 3421 reg.part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 80.000,00.

Importo capitale: 160.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili pignorati

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/06/2022 a firma di uffic. giudiziario Trib. di PesaroUNEP ai nn. 1072 di repertorio, trascritta il 19/07/2022 a Pesaro ai nn. 13365/7030, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Pignoramento immobiliare del 26/05/2022.

IL [REDACTED] O (C.F. [REDACTED]) A SEGUITO DI VARIAZIONE ANAGRAFICA, OGGI RI SULTA ESSERE [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

pignoramento, stipulata il 22/02/2024 a firma di uff. giudiziario Trib. di PesaroUNEP ai nn. 301 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a PESARO ai nn. 1665/2291, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento immobiliare del 22/02/2024.

La formalità è riferita solamente a tutta la proprietà indicata nella nota di trascrizione.

IL SIG. [REDACTED] O (C.F. [REDACTED]) A SEGUITO DI VARIAZIONE ANAGRAFICA, OGGI RI SULTA ESSERE [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

IL SIG. [REDACTED] O (C.F. [REDACTED]) A SEGUITO DI VARIAZIONE ANAGRAFICA, OGGI RI SULTA ESSERE [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/2005), con atto stipulato il 14/07/2005 a firma di notaio A. Morico ai nn. 24003 di repertorio, registrato il 18/07/2005 a Fano ai nn. 33697

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/2005), con atto stipulato il 14/07/2005 a firma di notaio A. Morico ai nn. 24003 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione N. **253/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di restauro e risanamento conservativo a seguito del sisma del 26/09/1997, presentata il 12/08/1995 con il n. 9731 di protocollo, rilasciata il 15/01/1999 con il n. 15570/98 di protocollo

Permesso di Costruzione N. **Permesso di Costruzione**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ricostruzione tetto ed opere varie, presentata il 30/08/1976, rilasciata il 18/09/1976 con il n. 8058 di protocollo

Permesso di Costruzione N. **50**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tinteggiatura pareti esterne, presentata il 09/03/1981, rilasciata il 18/04/1981 con il n. 1760 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Centro Storico zona "A". Norme tecniche di attuazione ed indici: Zone relative ad insediamenti complessi di edifici di valore storicoartistico ambientale. Il titolo è riferito solamente al Particelle n. 106/112

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola "E" e zona " G" zone a parco. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA art..11. Il titolo è riferito solamente al particelle n. 14/15/ zone a parco ed in parte agricole , strade mapp. 103

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

IL SIG. [REDACTED] O (C.F. [REDACTED]) A SEGUITO DI VARIAZIONE ANAGRAFICA, OGGI RI SULTA ESSERE [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Riguardo la casa sarà da fare l'aggiornamento del prospetto in quanto è stata chiusa la porta che da sulla corte al P.T.. Rappresentazione della scala interna che va in "cantina". (normativa di riferimento: DPR380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in quanto centro storico

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria e di sanatoria: €1.000,00
- progetto, restituzione grafica presentazione agli enti preposti: €2.000,00
- demolizione capanno e tettoia (mapp. 105): €1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a Casa e tettoia retrostante.

I permessi da richiedere saranno del tipo " in sanatoria per lavori edili eseguiti senza le prescritte autorizzazioni". per quanto riguarda la casa . Andrà demolita la tettoia ed il manufatto costruito con lamiera tipo "baracca" che insiste sul mappale 105 che trovasi adiacente la casa mapp. 106/112

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria catastali: €160,00
- spese tecniche per rilievo topografico e restituzione grafica anche delle piantine: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a Lavori interni a seguito di costruzione scala di collegamento fra il piano terra e seminterrato e correzione dello spessore del muro che da sulla corte..

Sarà da rivedere eventualmente con Tipo mappale la sagoma della casa relativamente al confine con la corte sul fronte



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PERGOLA BELLISIO ALTO 235, FRAZIONE LOCALITÀ BELLISIO ALTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PERGOLA Bellisio Alto 235, frazione Località Bellisio Alto, della superficie commerciale di **128,51** mq per la quota di:

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

L' unità oggetto di pignoramento immobiliare, fa parte di un piccolo compendio formato da una unità abitativa, da un locale accessorio e da piccoli scoperti che sono in parte adiacenti la casa .

Identificazione catastale:

- foglio 107 particella 273 (catasto fabbricati), categoria A/4, consistenza 37 mq, indirizzo catastale: LOCALITA' BELLISIO ALTO n. 222, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/07/2005 Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Sede FANO (PU) Repertorio n. 24003 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6177.1/2005 Reparto PI di PESARO in atti dal 20/07/2005
Coerenze: Stessa prop. su più lati. strada pubblica, salvo altri
- foglio 107 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe prato 02, superficie 152, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,14 €, indirizzo catastale: LOCALITA' BELLISIO ALTO, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 24/04/2007 Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Sede FANO (PU) Repertorio n. 34178 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4359.1/2007 Reparto PI di PESARO in atti dal 15/05/2007
Coerenze: Stessa proprietà su più lati, strada pubblica, salvo altri
- foglio 107 particella 103 (catasto terreni), qualita/classe pasc cesp., superficie 124, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada pubblica su due lati, salvo altri
- foglio 107 particella 106 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: località Bellisio Alto, 115, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/07/2005 Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Sede FANO (PU) Repertorio n. 24003 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6177.1/2005 Reparto PI di PESARO in atti dal 20/07/2005
Coerenze: sul fronte: strada di ingresso, ai lati scoperti di stessa proprietà ma non oggetto di pignoramento. : nel lato nord est prop. Panichi-Paolini
Si specifica che catastalmente l' unità risulta graffata al mapp. 112 sub.3
- foglio 107 particella 112 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 42,61 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' BELLISIO ALTO, piano: Piano S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà su più lati
non si allega piantina catastale in quanto in catasto nella scheda la stessa risulta ancora essere annotata a matita

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pergola e Fabriano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Bronzi dorati " di Cartoceto" presso il museo civico di Pergola e città di Pergola.

SERVIZI

ospedale
campo da calcio
farmacie
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autostrada distante 40
autobus distante 1.5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La casa di che trattasi è situata in una piccola località del Comune di Pergola e fa parte di un modesto agglomerato di vecchie case che in parte sono state ristrutturate in parte no. L'abitazione è del tipo casa unifamiliare il cui edificio singolo è circondato dallo scoperto esclusivo. Solo in parte a fianco del muro lato nord, confina con una strada il cui passaggio è pubblico. In pianta la residenza si sviluppa su mq 88,00 circa come area di sedime. Nel tempo la casa ha subito dei lavori di ristrutturazione edilizia le cui opere più importanti sono state quelle del consolidamento statico a causa dell'evento sismico avvenuto nell'evento del 1997. I lavori eseguiti sono consistiti nel consolidamento delle murature portanti, nella costruzione di un nuovo tetto e nuove cordolature, catene in ferro di coronamento, ed altri lavori di finiture edili strettamente connesse.

L'unità abitativa si sviluppa su due piani e precisamente essendo costituita catastalmente da più numeri di mappa si può così rappresentare.

Mappale 106/1 è l'abitazione composta dal Piano Terra, in cui vi trovano posto n. 2 camere da letto, una cucina una sala ed un bagno. Davanti all'ingresso c'è una piccola corte esclusiva. Il piano terra è collegato al piano sottostante con un scala in ferro che arriva nel vano adibito a cucina (ma questa sarà da smantellare in quanto il locale è censito come cantina). Per l'accesso ai locali attigui a questa "cucina" occorre fare il giro della casa perché non comunicano direttamente. Internamente i locali usati come residenza sono completamente ultimati.

Come accennato sopra, al piano interrato ci sono due locali uno adibito a cantina, l'altro a legnaia .

Mappale 112/1 è il ripostiglio, che trovasi al piano seminterrato con passaggio dalla corte mapp. 105 anche questo non è collegato direttamente all' appartamento soprastante e per accedervi occorre fare il giro della casa .

Mappale 273, è il piccolo appezzamento di terreno di fronte all' accesso della casa (P.T.) . Questo permette il passaggio dalla strada all' ingresso della casa e si sviluppa su mq 37,00.

Mappale 105, è il terreno che per metà circonda tutta l' area di sedime della residenza ma principalmente è utilizzabile come corte esclusiva/parcheggio cementato e di passaggio al locale ripostiglio indicato con il mappale 112/1. Si sviluppa su mq 152,00.

Mappale 103, è il terreno che è di la della strada pubblica quella che confina con il muro di casa ed è posto fra due strade. Questo è da ritenersi una pertinenza della residenza anche se di fatto è molto scosceso ed in parte inutilizzabile.Si sviluppa su mq 124,00.

Tengo a precisare che tutti mappali sopra indicati considerati come scoperto sono da ritenersi pertinenziali alla residenza.

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
Pianto terra parte abitabile	88,00	x	100 %	=	88,00
Piano seminterrato da utilizzarsi come ripostiglio (attuale cucina ma non abitabile indicata come cantina nelle piantine catastali))	31,00	x	50 %	=	15,50
legnaia in precarie condizioni	15,00	x	15 %	=	2,25
ripostiglio (mapp. 112/1)	36,00	x	25 %	=	9,00
scoperto (piantina mapp. 106/1)	11,81	x	5 %	=	0,59
scoperto (mapp. 273)	37,00	x	5 %	=	1,85
scoperto (mapp. 105)	152,00	x	5 %	=	7,60
Scoperto esclusivo (al di la della strada e posto fra due strade) in forte pendenza e non tutto utilizzabile	124,00	x	3 %	=	3,72
Totale:	494,81				128,51

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 128,51 x 425,00 = **54.616,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 54.616,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 54.616,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore venale per gli edifici finiti, in comune commercio, si è fatto ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico-comparativo". È questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una "scala dei prezzi" su cui vanno inseriti i beni oggetto di indagine, fatto riferimento alle loro particolari caratteristiche. Le quotazioni espresse in € ogni metro quadrato si riferiscono alle superfici commerciali, che tengono conto dei muri perimetrali e dei muri interni. Le superfici vengono poi corrette virtualmente applicando i relativi coefficienti correttivi desunti dall'uso del mercato immobiliare dell'area interessata che sono quelle relative alla norma UNI 10750. Le fonti di informazione consultate sono: O.M.I., F.I.A.P, agenzie locali.

Per quanto riguarda gli appartamenti finiti, la valutazione è stata fatta sulle indagini di mercato il cui risultato è la media dei seguenti valori calcolati ;

- 1) OMI = al mq 600,00
- 2) Homepal cod. 3 € mq 1.272,00
- 3) Casa Mania cod. 6 €mq 650,00
- 4) ICasa Mania cod. 7 €mq 700,000
- 5) Casa Dorata cod. 8 €mq 571,00
- 6) Casa Mania cod. 9 €mq 777,00

MEDIA €mq 532,00 da cui viene dedotto lo sconto trattativa -20 % in Arrotondamento = €mq 425,79.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	128,51	0,00	54.616,75	54.616,75
				54.616,75 €	54.616,75 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Date le caratteristiche dell' immobile non si ritiene di dividere l' unità così come debitamente accatata.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 5.461,68
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 5.960,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 43.195,08

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 6.479,26
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 36.715,81

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2022

LOTTO 2




1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a PERGOLA Bellisio Alto, frazione Località Bellisio Alto, della superficie commerciale di **2.117,00** mq per la quota di:

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

Il modesto lotto immobiliare trovasi nelle immediate vicinanze dell' abitato di Bellisio Alto, piccolo paese del Comune di Pergola. Il lotto oggetto di esecuzione è un piccolo appezzamento di terreno costituito da due particelle catastali ben distinte fra loro che fanno parte del f. 107 con i mappali 14 e 15. La superficie complessiva oggetto di stima è di mq 2.117,00. Il terreno è da ritenersi incolto in quanto ora vi sono cresciute piante di vario tipo . L' ingresso all' appezzamento può avvenire in due modi passando dalla strada principale Comunale e dista da questa appena 70 ml percorrendo il piccolo tratto finale con strada in ghiaia. Il territorio circostante presenta una morfologia prettamente montana, il cui territorio è connotato da prevalenza di terreni agricoli e boschi . I fabbricati circostanti a circa 60 mt, sono tutti del tipo case rurali e di civile abitazione . Catastalmente gli appezzamenti sono ben distinti fra loro in quanto le particelle catastali sono divise da una strada Demaniale . La forma dell' appezzamento è da ritenersi rettangolare .

Identificazione catastale:

- foglio 107 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cl 2[^], superficie 1233, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,64 €, indirizzo catastale: loc. Bellisio Alto, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze:  strada su due lati, 
- foglio 107 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo cl2[^], superficie 884, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,68 €, indirizzo catastale: Bellisio Alto, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada su due lati,  ed altri, 

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia del tipo montano, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco misto ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.117,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.333,71
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 1.333,71

trova:

Data della valutazione:

04/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/07/2005 a firma di A. Morico notaio ai nn. 24004/6431 di repertorio, registrata il 18/07/2005 a Fano ai nn. 3369T, iscritta il 19/07/2005 a Fano ai nn. 3421/12349, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 80.000,00.

Importo capitale: 160.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili pignorati

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/06/2022 a firma di Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Pesaro ai nn. 1072 di repertorio, trascritta il 19/07/2022 a Pesaro ai nn. 10365/7030, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento immobiliare del 26/05/2022.

La formalità è riferita solamente a tutta la proprietà indicata nel certificato / nota di trascrizione

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:

Vedi note di trascrizioni notarili già depositate

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di terreni ad uso agricolo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Trattasi di terreni ad uso agricolo

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PERGOLA BELLISIO ALTO, FRAZIONE LOCALITÀ BELLISIO ALTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PERGOLA Bellisio Alto, frazione Località Bellisio Alto, della superficie commerciale di **2.117,00** mq per la quota di:

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

Il modesto lotto immobiliare trovasi nelle immediate vicinanze dell' abitato di Bellisio Alto, piccolo

paese del Comune di Pergola. Il lotto oggetto di esecuzione è un piccolo appezzamento di terreno costituito da due particelle catastali ben distinte fra loro che fanno parte del f. 107 con i mappali 14 e 15. La superficie complessiva oggetto di stima è di mq 2.117,00. Il terreno è da ritenersi incolto in quanto ora vi sono cresciute piante di vario tipo . L' ingresso all' appezzamento può avvenire in due modi passando dalla strada principale Comunale e dista da questa appena 70 ml percorrendo il piccolo tratto finale con strada in ghiaia. Il territorio circostante presenta una morfologia prettamente montana, il cui territorio è connotato da prevalenza di terreni agricoli e boschi . I fabbricati circostanti a circa 60 mt, sono tutti del tipo case rurali e di civile abitazione . Catastalmente gli appezzamenti sono ben distinti fra loro in quanto le particelle catastali sono divise da una strada Demaniale . La forma dell' appezzamento è da ritenersi rettangolare .

Identificazione catastale:

- foglio 107 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe pascolo c1 2[^], superficie 1233, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,64 €, indirizzo catastale: loc. Bellisio Alto, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Morganti-Savelli, strada su due lati, Gentilotti E.
- foglio 107 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo c12[^], superficie 884, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,68 €, indirizzo catastale: Bellisio Alto, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada su due lati, Bruni ed altri, Dezi

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia del tipo montano, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco misto ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

campo da calcio	al di sotto della media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 40	nella media	
------------------------	-------------	--

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	al di sopra della media	
stato di manutenzione:	mediocre	
luminosità:	ottimo	
qualità dei servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	2.117,00	x	100 %	=	2.117,00
Totale:	2.117,00				2.117,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Essendovi state di recente pochissime transazioni commerciali al fine del giudizio di stima si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi della provincia di Pesaro e Urbino per l' anno 2022 come riferimento la regione Agraria n. 6. Tenendo conto della effettiva qualità/utilizzazione. Dato che il tutto è utilizzato a incolto produttivo = €6.323,00 all' ettaro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.117,00 x 0,63 = **1.333,71**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.333,71**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.333,71**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.117,00	0,00	1.333,71	1.333,71
				1.333,71 €	1.333,71 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

data la modesta entità del bene non si ritiene che questo venga venduto e stralciato in più parti

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: **€ 1.333,71**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.333,71

data 04/12/2024

il tecnico incaricato
geom. LORIS BARTOCETTI