



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

187/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. LORENZO PINI

CUSTODE:

Avv. Maria Giuseppina Mariani

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Marco Dominici

CF:DMNMRC71P28G479Q

con studio in PESARO (PU) VIA RAVENNA 22

telefono: 07211651561

fax: 07211651561

email: geom.marcodominici@tiscali.it

PEC: marco.dominici@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 187/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a FANO via Fanella s.n.c., frazione Centinarola, quartiere Centinarola, della superficie commerciale di **90,15** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lotto di terreno situato nel Comune di Fano, nella frazione di Centinarola in via Fanella.

Si tratta di una zona agricola ubicata in adiacenza al quartiere di Centinarola.

La zona è localizzata tra l'autostrada Ancona - Bologna e il torrente Arzilla.

Al lotto di terreno si accede da via Fanella tramite una strada privata che è di servizio per numerosi orti e depositi presenti nel luogo considerato.

Trattasi di terreno catastalmente costituito al catasto terreni da tre particelle:

- Foglio 35; Particella 386; particella con destinazione ente urbano di superficie di mq. 1087
- Foglio 35; Particella 294; di superficie di mq. 104
- Foglio 35; Particella 90; di superficie di mq. 1570

La superficie complessiva dell'intero appezzamento, risulta di mq 2761,00 di superficie catastale.

Sulla particella 386 insistono alcuni capanni agricoli realizzati abusivamente e condonati in base alla Legge (art. 39, Legge 23/12/1994, N. 724 e successiva concessione edilizia in sanatoria del Comune di Fano N. 520/C).

La superficie totale dei capanni condonata risulta essere di mq. 80,40.

Le caratteristiche dimensionali e architettoniche dei manufatti risultano dalla istanza di nullaosta presentata dal proprietario alla Provincia di PU, (vedi allegato).

Come dai certificati di destinazione urbanistica, allegati e rilasciati dal Comune di Fano, risulta che i terreni oggetto di stima, sono classificati dal P.R.G. vigente come E4 – zone agricole di ristrutturazione ambientale, art. 58. Gli interventi ammessi risultano dalle N.T.A. del P.R.G. allegate.

Per un'esatta specificazione degli interventi possibili sarà cura del partecipante alla gara, prendere le opportune informazioni presso il settore urbanistica del Comune di Fano. Ciò anche in relazione alla aspettative e alle necessità del futuro proprietario.

In ogni caso è ammessa la ristrutturazione dei volumi esistenti e legittimati, secondo le prescrizioni della concessione di sanatoria e le prescrizioni della Provincia di Pesaro.

Attualmente i capanni (vedi documentazione fotografica), si trovano in uno stato di conservazione fatiscente.



Il terreno agricolo circostante è allo stato di incolto.

Nell'ipotesi di valutare il bene mediante il "valore di trasformazione", si ipotizzano le seguenti trasformazioni:

- Ristrutturazione radicale dei capanni per la superficie condonata con destinazione di accessori per l'attività agricola.
- Bonifica dell'area con la rimozione dei rifiuti accatastati nelle vicinanze del capanno (compreso i resti di un capanno non condonato).
- Pulizia e bonifica del terreno agricolo dalle sterpaglie, piante spontanee, erbacce ecc.

Si ricava quindi il valore del "vendibile" sulla base dei prezzi di mercato e si detraggono da questo valore i costi di trasformazione valutati approssimativamente sulla base dei dati attualmente a disposizione.

Stima del bene

Costi di trasformazione:

- Rimozione rifiuti: € 5.000,00
- Ristrutturazione capanni: € / mq 900,00 (onnicomprensivi di ogni costo comprese le spese tecniche, le spese generali, gli utili, gli imprevisti ecc...).

Costo totale stimato € / mq 900 x mq 80,40 = € 72.360,00

- Pulizia e bonifica del terreno: € 3.000,00

Stima del vendibile:

- Capanni € / mq 1.100,00.

Valore totale mq 80,40 x € / mq 1.100,00 = **€ 88.440,00**

- Corte intorno ai capanni: mq 165,78

Corte vendibile: (mq 80,4 x 0,1) = mq. 8,04 x 1.100,00 € / mq = **€ 8.844,00**

Parte restante: (mq 165,78 - mq 80,4) x 0,02 = mq. 1,7076 x € / mq 1.100,00 = **€ 1.878,36**

- Terreno agricolo, si suppone una destinazione come orto irriguo/frutteto/vivaio (coltura florovivaistica) per un valore unitario pari a €/mq. 9,50 (riferimento "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli del Comune di Fano).

Vendibile del terreno agricolo (mq 2.761 – mq 80,40 – mq 165,78) = mq 2.514,82.

mq 2514,82 x 9,5 € / mq = **€ 23.890,79**

Valore di trasformazione:

(€ 88.440,00 + € 8.844,00 + € 1.878,36 + € 23.890,79) = **€ 123.053,15**

Costi di trasformazione:

Ristrutturazione totale manufatti = €. 72.360,00;

Pulizia e bonifica del terreno = €. 3.000,00;

Rimozione rifiuti = €. 5.000,00.



Costi di trasformazione = (€ 72.360,00 + € 3.000,00 + € 5.000,00) = **€ 80.360,00**

Valore del bene:

(€ 123.053,15 - € 80.360,00) = € 42.693,15

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova
€ 42.693,15

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 1570, reddito agrario 8,11 €, reddito dominicale 6,89 €, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 15/03/1990; Repertorio n. 83610 - UR
Coerenze: PARTICELLE: 386, 392,363,361,371,453
- foglio 35 particella 294 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 104, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 0,46 €, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DEL 15/03/1990; REPERTORIO N. 83610
Coerenze: PARTICELLE: 298, 386, 385, 447
- foglio 35 particella 386 (catasto terreni), superficie 1087, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TIPO MAPPALE DEL 28/10/1996 (N. 3048.1/1996)
Coerenze: PARTICELLE: 90,298, 294, 385, 453
PARTICELLA CON DESTINAZIONE ENTE URBANO
- foglio 35 particella 386 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 78 mq, rendita 261,84 Euro, indirizzo catastale: CENTINAROLA S.N.C., piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DEL 09/01/1997 (N.C00020.1/1997)
Coerenze: PARTICELLE: 90,298, 294, 385, 453

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 42.693,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 42.693,15
Data di conclusione della relazione:	20/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2012 a firma di Atto Notarile Pubblico ai nn. Rep. 33955/9773 di repertorio, iscritta il 23/03/2012 a Fano (PU) ai nn. Rg. 2971 - Rp. 524, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 420.000,00.

Importo capitale: €. 210.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/11/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. Rep. n. 2631 di repertorio, registrata il 06/12/2024 a Pesaro ai nn. Rg. 15645 - Rp. 10875, trascritta il 06/12/2024 a Pesaro ai nn. Rg. 15645 - Rp. 10875, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 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 1000/1000, in forza di atto del 15/03/1990 Pubblico Ufficiale Barile Filippo (dal 15/03/1990), con atto stipulato il 15/03/1990 a firma di Pubblico Ufficiale Notaio Barile Filippo ai nn. Rep. n. 83610 di repertorio, registrato il 03/04/1990 a Fano (PU) ai nn. Volume 1V n.472



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 520/C, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ISTANZADI SANATORIA DI OPERE ABUSIVE REALIZZATE IN LOCALITA CENTINAROLA SU AREA CON VINCOLO PAESAGGISTICO, presentata il 28/02/1995 con il n. 10913 di protocollo, rilasciata il 21/08/1998 con il n. 10913/95 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Determinazione n. 2896/g del 02 luglio 1998 - nulla osta Paesaggistico con prescrizioni alla sanatoria n. 520/C.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E4 - ZONE AGRICOLE DI RISTRUTTURAZIONE AMBIENTALE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FANO VIA FANELLA S.N.C., FRAZIONE CENTINAROLA, QUARTIERE
CENTINAROLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a FANO via Fanella s.n.c., frazione Centinarola, quartiere Centinarola, della superficie commerciale di **90,15** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO



OSCURATO ***)

Lotto di terreno situato nel Comune di Fano, nella frazione di Centinarola in via Fanella.

Si tratta di una zona agricola ubicata in adiacenza al quartiere di Centinarola.

La zona è localizzata tra l'autostrada Ancona - Bologna e il torrente Arzilla.

Al lotto di terreno si accede da via Fanella tramite una strada privata che è di servizio per numerosi orti e depositi presenti nel luogo considerato.

Trattasi di terreno catastalmente costituito al catasto terreni da tre particelle:

- Foglio 35; Particella 386; particella con destinazione ente urbano di superficie di mq. 1087
- Foglio 35; Particella 294; di superficie di mq. 104
- Foglio 35; Particella 90; di superficie di mq. 1570

La superficie complessiva dell'intero appezzamento, risulta di mq 2761,00 di superficie catastale.

Sulla particella 386 insistono alcuni capanni agricoli realizzati abusivamente e condonati in base alla Legge (art. 39, Legge 23/12/1994, N. 724 e successiva concessione edilizia in sanatoria del Comune di Fano N. 520/C).

La superficie totale dei capanni condonata risulta essere di mq. 80,40.

Le caratteristiche dimensionali e architettoniche dei manufatti risultano dalla istanza di nullaosta presentata dal proprietario alla Provincia di PU, (vedi allegato).

Come dai certificati di destinazione urbanistica, allegati e rilasciati dal Comune di Fano, risulta che i terreni oggetto di stima, sono classificati dal P.R.G. vigente come E4 – zone agricole di ristrutturazione ambientale, art. 58. Gli interventi ammessi risultano dalle N.T.A. del P.R.G. allegate.

Per un'esatta specificazione degli interventi possibili sarà cura del partecipante alla gara, prendere le opportune informazioni presso il settore urbanistica del Comune di Fano. Ciò anche in relazione alla aspettative e alle necessità del futuro proprietario.

In ogni caso è ammessa la ristrutturazione dei volumi esistenti e legittimati, secondo le prescrizioni della concessione di sanatoria e le prescrizioni della Provincia di Pesaro.

Attualmente i capanni (vedi documentazione fotografica), si trovano in uno stato di conservazione fatiscente.

Il terreno agricolo circostante è allo stato di incolto.

Nell'ipotesi di valutare il bene mediante il "valore di trasformazione", si ipotizzano le seguenti trasformazioni:

- Ristrutturazione radicale dei capanni per la superficie condonata con destinazione di accessori per l'attività agricola.
- Bonifica dell'area con la rimozione dei rifiuti accatastati nelle vicinanze del capanno (compreso i resti di un capanno non condonato).
- Pulizia e bonifica del terreno agricolo dalle sterpaglie, piante spontanee, erbacce ecc.

Si ricava quindi il valore del "vendibile" sulla base dei prezzi di mercato e si detraggono



da questo valore i costi di trasformazione valutati approssimativamente sulla base dei dati attualmente a disposizione.

Stima del bene

Costi di trasformazione:

- Rimozione rifiuti: € 5.000,00
- Ristrutturazione capanni: € / mq 900,00 (onnicomprensivi di ogni costo comprese le spese tecniche, le spese generali, gli utili, gli imprevisti ecc...).

Costo totale stimato € / mq 900 x mq 80,40 = € 72.360,00

- Pulizia e bonifica del terreno: € 3.000,00

Stima del vendibile:

- Capanni € / mq 1.100,00.

Valore totale mq 80,40 x € / mq 1.100,00 = **€ 88.440,00**

- Corte intorno ai capanni: mq 165,78

Corte vendibile: (mq 80,4 x 0,1) = mq. 8,04 x 1.100,00 € / mq = **€ 8.844,00**

Parte restante: (mq 165,78 - mq 80,4) x 0,02 = mq. 1,7076 x € / mq 1.100,00 = **€ 1.878,36**

- Terreno agricolo, si suppone una destinazione come orto irriguo/frutteto/vivaio (coltura florovivaistica) per un valore unitario pari a €/mq. 9,50 (riferimento "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli del Comune di Fano).

Vendibile del terreno agricolo (mq 2.761 – mq 80,40 – mq 165,78) = mq 2.514,82.

mq 2514,82 x 9,5 € / mq = **€ 23.890,79**

Valore di trasformazione:

(€ 88.440,00 + € 8.844,00 + € 1.878,36 + € 23.890,79) = **€ 123.053,15**

Costi di trasformazione:

Ristrutturazione totale manufatti = €. 72.360,00;

Pulizia e bonifica del terreno = €. 3.000,00;

Rimozione rifiuti = €. 5.000,00.

Costi di trasformazione = (€ 72.360,00 + € 3.000,00 + € 5.000,00) = **€ 80.360,00**

Valore del bene:

(€ 123.053,15 - € 80.360,00) = **€ 42.693,15**

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€ 42.693,15**

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 1570, reddito agrario 8,11 €, reddito dominicale 6,89 €, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 15/03/1990; Repertorio n. 83610 - UR
Coerenze: PARTICELLE: 386, 392,363,361,371,453
- foglio 35 particella 294 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 104, reddito agrario 0,54



€, reddito dominicale 0,46 €, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da ATTO DEL 15/03/1990; REPERTORIO N. 83610

Coerenze: PARTICELLE: 298, 386, 385, 447

- foglio 35 particella 386 (catasto terreni), superficie 1087, piano: TERRA, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da TIPO MAPPALE DEL 28/10/1996 (N. 3048.1/1996)
Coerenze: PARTICELLE: 90,298, 294, 385, 453
PARTICELLA CON DESTINAZIONE ENTE URBANO
- foglio 35 particella 386 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 78 mq, rendita 261,84
Euro, indirizzo catastale: CENTINAROLA S.N.C., piano: TERRA, intestato a *** DATO
OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DEL 09/01/1997 (N.C00020.1/1997)
Coerenze: PARTICELLE: 90,298, 294, 385, 453



Vista ingresso proprietà.



Vista proprietà.



Vista manufatto.



Vista proprietà.



Vista proprietà.

Vista proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia
palestra
centro commerciale



COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri
autostrada distante 4,3 km
ferrovia distante 3,5 km
porto distante 5,3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Vista manufatti.



Vista manufatti.





Vista interna manufatti.



Vista manufatti.



Vista interna manufatti.



Vista proprietà.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CORTE VENDIBILE	80,40	x	10 %	=	8,04
PARTE RESTANTE DELLA CORTE	85,38	x	2 %	=	1,71
CAPANNI	80,40	x	100 %	=	80,40
Totale:	246,18				90,15





Planimetria proprietà.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 42.693,15

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
RIMOZIONE RIFIUTI	0,00
RISTRUTTURAZIONE DEI CAPANNI	0,00
PULIZIA E BONIFICA DEL TERRENO	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 42.693,15

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 42.693,15

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	90,15	0,00	42.693,15	42.693,15
				42.693,15 €	42.693,15 €

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: **€. 42.693,15**

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**
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: **€. 42.693,15**

data 20/06/2025

il tecnico incaricato
Marco Dominici

