



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:
TICINO SPV SRL



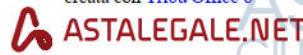
DEBITORE:
[REDACTED]



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/07/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Lorena Buscaglia

CF:BSCLRN69A41C357L

con studio in TAVULLIA (PU) V. PIRANO 41

telefono: 0721901304

email: lorena.buscaglia@yahoo.it

PEC: lorena.buscaglia@geopec.it



tecnico incaricato: Lorena Buscaglia

Pagina 1 di 12



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cascina a FANO via Ferriano Sant'Angelo 25, della superficie commerciale di **505,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di fabbricato ex rurale da ristrutturare, costituito da piano terra e primo, con ampia corte esterna e terreno agricolo (di mq 8245,00) circostante e contiguo alla corte di pertinenza del fabbricato stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - primo. Identificazione catastale:

- foglio 131 particella 105 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Località ferriano Sant'Angelo n. 25, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da SENTENZA AUTORITA' GIUDIZIARIA
Coerenze: STRADA DI FERRIANO, TERRENI AGRICOLI PARTICELLE 106, 101,104
- foglio 131 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe QUERCETO_01, superficie 1138, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 2,35 €, intestato a [REDACTED] derivante da SENTENZA AUTORITA' GIUDIZIARIA
Coerenze: STRADA FERRIANO, PARTICELLE 101, 106.
- foglio 131 particella 101 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO_04, superficie 5594, reddito agrario 27,45 €, reddito dominicale 23,11 €, intestato a [REDACTED] derivante da SENTENZA AUTORITA' GIUDIZIARIA
Coerenze: TERRENI AGRICOLI PARTICELLE 99, 106, 104
- foglio 131 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO_06, superficie 285, reddito agrario 1,32 €, reddito dominicale 1,03 €, intestato a [REDACTED] derivante da SENTENZA AUTORITA' GIUDIZIARIA
Coerenze: TERRENI AGRICOLI PARTICELLE 101 E CORTE FABBRICATO PARTICELLA 105
- foglio 131 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO_05, superficie 1228, reddito agrario 5,71 €, reddito dominicale 4,44 €, intestato a [REDACTED] derivante da SENTENZA AUTORITA' GIUDIZIARIA
Coerenze: TERRENI AGRICOLI PARTICELLE 101, 99 E CORTE FABBRICATO PARTICELLA 105

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1890.

A.1 terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 131 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe querceto, superficie 1138, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 2,35 €
- foglio 131 particella 101 (catasto terreni), superficie 5594, reddito agrario 27,45 €, reddito dominicale 23,11 €
- foglio 131 particella 104 (catasto terreni), superficie 285, reddito agrario 1,32 €, reddito



dominicale 1,03 €

- foglio 131 particella 106 (catasto terreni), superficie 1228, reddito agrario 5,71 €, reddito dominicale 4,44 €

il terreno agricolo fa parte integrante della corte di pertinenza del fabbricato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	505,98 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8.245,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.500,00
Data di conclusione della relazione:	10/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Madre dell'esecutata senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 17/04/2006 00:00:00 stabilita attraverso accordi verbali tra privati

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 03/10/2006 a firma di NOTAIO COLANGELI ANGELO ai nn. 60531/22495 di repertorio, iscritta il 06/10/2006 a PESARO ai nn. RP 4370 - RG 16626, a favore di BANCA DI ROMA S.P.A., contro ██████████ derivante da ATTO DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 175377,10.

Importo capitale: 87688,55.





Durata ipoteca: 25



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/02/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 18/02/2025 a PESARO ai nn. RP 1264, a favore di TICINO SPV SRL, contro [REDACTED] derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 20/04/2005 a firma di TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 224 di repertorio, trascritto il 14/04/2006 a PESARO ai nn. RP 3146_RG 6277

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 13/04/2000 fino al 20/04/2005), con atto stipulato il 13/04/2000 a firma di NOTAIO COLANGELI ANGELO ai nn. 44195 di repertorio, trascritto il 18/04/2000 a PESARO ai nn. RP 3361_RG 5164



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione del fabbricato è di gran lunga antecedente il 1° settembre 1967.

Il pdc in Sanatoria n. 930/06 è inerente a modifiche delle distribuzioni degli spazi interni (i lavori non sono stati completati e risultano allo stato grezzo/incompiuto)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 930/06, intestata a [REDACTED], per lavori di STRAORDINARIA MANUTENZIONE ALL'INTERNO DI FABBRICATO UNIFAMIGLIARE, presentata il 02/03/2006 con il n. PROT. 42550 di protocollo, rilasciata il 03/08/2006 con il n. 930/06 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:





PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERE CONSIGLIARI N. 34 DEL 19/02/2009, N. 189 DEL 18/11/2023 e N. 91 DEL 19/04/2024, l'immobile ricade in zona E4 - ZONE AGRICOLE DI RISTRUTTURAZIONE AMBIENTALE . Norme tecniche di attuazione ed indici:
Le zone agricole sono le parti del territorio destinate all'esercizio delle attività dirette alla conduzione dei fondi, alla silvicoltura, allevamento del bestiame e alle altre attività connesse ivi compreso l'agriturismo.

Sui fabbricati esistenti sono consentiti, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienico funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo e distruzione edilizia senza alcun aumento di volumetria.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di Box in lamiera zincata affiancato alla parete sul retro del fabbricato. (normativa di riferimento: DPR 380 del 2001_TESTO UNICO DELL'EDILIZIA e successive modifiche e integrazioni)

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

Costi di regolarizzazione:

- Smontaggio del manufatto in lamiera: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: poche ore necessarie per il semplice smontaggio del manufatto.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverse distribuzioni interne e presenza di due Box oggetto di demolizione del PDC in sanatoria n. 630/06. (normativa di riferimento: Regio Decreto Legge n. 652/1939 - Circolare 10/2005 e la Circolare 1/2006 - Determinazione 16/02/2005)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Tipo mappale e variazione catastale : €.1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese.

L'attuale planimetria catastale corrisponde allo stato Ante del PDC in sanatoria 630/2006 i cui lavori non sono conclusi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FANO VIA FERRIANO SANT'ANGELO 25

CASCINA



cascina a FANO via Ferriano Sant'Angelo 25, della superficie commerciale di **505,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di fabbricato ex rurale da ristrutturare, costituito da piano terra e primo, con ampia corte esterna e terreno agricolo (di mq 8245,00) circostante e contiguo alla corte di pertinenza del fabbricato stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - primo. Identificazione catastale:

- foglio 131 particella 105 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Località ferriano Sant'Angelo n. 25, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da SENTENZA AUTORITA' GIUDIZIARIA
Coerenze: STRADA DI FERRIANO, TERRENI AGRICOLI PARTICELLE 106, 101, 104
- foglio 131 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe QUERCETO_01, superficie 1138, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 2,35 €, intestato a [REDACTED], derivante da SENTENZA AUTORITA' GIUDIZIARIA
Coerenze: STRADA FERRIANO, PARTICELLE 101, 106.
- foglio 131 particella 101 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO_04, superficie 5594, reddito agrario 27,45 €, reddito dominicale 23,11 €, intestato a [REDACTED] derivante da SENTENZA AUTORITA' GIUDIZIARIA
Coerenze: TERRENI AGRICOLI PARTICELLE 99, 106, 104
- foglio 131 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO_06, superficie 285, reddito agrario 1,32 €, reddito dominicale 1,03 €, intestato a [REDACTED] derivante da SENTENZA AUTORITA' GIUDIZIARIA
Coerenze: TERRENI AGRICOLI PARTICELLE 101 E CORTE FABBRICATO PARTICELLA 105
- foglio 131 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO_05, superficie 1228, reddito agrario 5,71 €, reddito dominicale 4,44 €, intestato a [REDACTED] derivante da SENTENZA AUTORITA' GIUDIZIARIA
Coerenze: TERRENI AGRICOLI PARTICELLE 101, 99 E CORTE FABBRICATO PARTICELLA 105

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1890.



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 nessuno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato dall'epoca di costruzione (presumibilmente fine 1800), fatta eccezione per un intervento di una diversa distribuzione degli spazi interni e di rifacimento di parte del solaio di interpiano in latero cemento (interventi rimasti allo stato grezzo), risulta privo di ogni tipo di opera di finitura, di infissi e di impianti di qualsiasi genere e **richiede un profondo e sostanziale intervento di Ristrutturazione edilizia** che comprenda anche l'adeguamento sismico del solaio di copertura in legno e di parte del solaio di interpiano ammalorato dall'acqua piovana entrata dalla copertura.

La struttura portante è in muratura da due teste, solaio di copertura con travi in legno, solaio di interpiano parte in latero cemento e parte in legno.

E' composto da piano terra con destinazione in parte a residenza e in parte a servizi e da un piano primo di superficie più ridotta del piano terra, adibito a residenza.

I piani sono collegati da due scale interne.

E' dotato di ampia corte esterna di mq 1480 e da **contiguo e circostante** terreno agricolo di mq. 8245,00 coltivato in parte ad oliveto ed in parte incolto.

L'oliveto e la corte del fabbricato sono recintati insieme con recinzione in paletti di ferro e rete di ferro plastificata.

La zona è pianeggiante, è isolata, è completamente immersa nel territorio agricolo ed è raggiungibile da una strada bianca di larghezza di 4,5 ml.

Dista circa 11 km dalla zona artigianale Bellocchi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

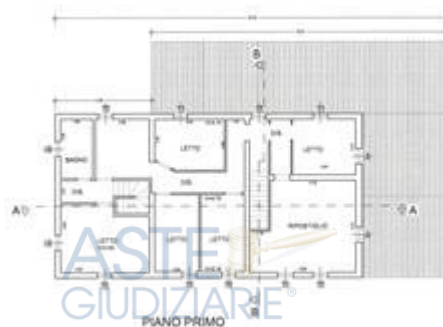
descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SUPERFICIE PRINCIPALE	302,02	x	100 %	=	302,02
SUPERFICIE ACCESSORIA (SUA)	111,92	x	50 %	=	55,96
CORTE DI PERTINENZA	1.480,00	x	10 %	=	148,00
Totale:	1.893,94				505,98

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ACCESSORI:

terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 131 particella 99 (catasto terreni), qualità/classe querceto, superficie 1138, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 2,35 €
- foglio 131 particella 101 (catasto terreni), superficie 5594, reddito agrario 27,45 €, reddito dominicale 23,11 €
- foglio 131 particella 104 (catasto terreni), superficie 285, reddito agrario 1,32 €, reddito dominicale 1,03 €
- foglio 131 particella 106 (catasto terreni), superficie 1228, reddito agrario 5,71 €, reddito dominicale 4,44 €

il terreno agricolo fa parte integrante della corte di pertinenza del fabbricato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO AGRICOLO CONTIGUO ALLA CORTE DI PERTINENZA	8.245,00	x	100 %	=	8.245,00
Totale:	8.245,00				8.245,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

tecnico incaricato: Lorena Buscaglia

Pagina 8 di 12



Data contratto/rilevazione: 21/06/2019
Fonte di informazione: Conservatoria Registri Immobiliari
Descrizione: Fabbricato colonico con terreno circostante
Indirizzo: Via Stroppato - Tavullia - TERRITORIO AGRICOLO
Superfici principali e secondarie: 213
Superfici accessorie: 140
Prezzo: 138.000,00 pari a 390,93 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 07/07/2021
Fonte di informazione: Conservatoria Registri Immobiliari
Descrizione: EX FABBRICATO COLONICO CON AMPIA CORTE ESTERNA
Indirizzo: via Stroppato Tavullia - territorio agricolo
Superfici principali e secondarie: 199
Superfici accessorie: 52
Prezzo: 120.000,00 pari a 478,09 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si applica il metodo scintifico MCA facendo riferimento ai comparabili reperiti e ritenuti congrui.
Nel territorio agricolo di Fano non sono stati reperite compravendite di immobili simili per cui si sono presi a riferimento comparabili sul territorio agricolo di Tavullia che appartengono in tutto e per tutto allo stesso **Segmento di mercato**.
Il valore del terreno agricolo è stato desunto dalle tabelle dei Valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate; dalle tabelle si è evinto che i valori agricoli medi del territorio agricolo di Fano e di Tavullia sono identici.



1. TABELLA DEI DATI

PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILI		SUBJECT
	<i>COMP A</i> Territorio agricolo Tavullia Stroppato atto Dario Nardi 48948	via Rep	<i>COMP B</i> Territorio Agricolo Tavullia Stroppato Atto Dario Nardi 51870 rep.
		via	IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE
<i>ZONA OMI</i>	<i>RI</i>	<i>RI</i>	<i>RI</i>
Prezzo totale PRZ (euro)	138 000,00	120 000,00	?
Data DAT (mesi)	21/06/2019	07/07/2021	
	72	48	0
Superficie principale SUP (mq)	213,75	199,50	302,02
Superficie accessoria SUA (mq)	140,00	52,50	111,92
terreno agricolo	4 228,00	0,00	8 245,00
corte esclusiva SCO	2 130,00	2 925,00	1 480,00



livello di piano	1,00	1,00	1,00
Stato di Manutenzione STM (€)	1	1	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	-0,05
p(SUA)/p(SUP)	0,50
TERRENO AGRICOLO prezzo €/mq (dato Agenzia Entrate)	2,57
p(SCO)/p(SUP)	0,10
p (STM) ogni punto	

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI (*aestimabilis*)

Prezzo marginale	p(...) <i>A</i>	p(...) <i>B</i>
p(DAT) (euro/mese)	-575,00	-500,00
p(SUP) (euro/mq)	486,17	486,17
p(SUA) (euro/mq)	243,09	243,09
p(SCO) (euro/mq)	48,62	48,62

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	
PRZ (euro)	138 000,00	120 000,00	
DAT (mesi)	-41 400,00	-24 000,00	
SUP (mq)	42 914,23	49 842,15	
SUA (mq)	-6 825,83	14 444,11	
TERRENO AGRICOLO	10 335,74	21 214,39	
SCO (mq)	-31 601,05	-70 251,57	
STM (€)	0,00	0,00	diverg < 5%
Prezzi corretti (euro)	111 423,09	111 249,08	0,16

5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità S (euro) =	111 336,08 €
ARROTONDAMENTO	111 300,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

111.300,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Ripulitura dell'immobile dalla spazzatura presente all'interno su entrambi i piani	-3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 108.300,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 108.300,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è applicato il metodo comparativo del mercato MCA, reperendo due immobili comparabili, facenti parte di altro comune, ma appartamenti allo stesso segmento di mercato, in applicazione degli standard internazionali (IVS).

Per il calcolo delle superfici ragguagliate, si è utilizzata la SEL e si sono applicati gli indici del sistema SIM (Sistema Italiano di Misurazione), così come indicato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cascina	505,98	8.245,00	108.300,00	108.300,00
				108.300,00 €	108.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 106.500,00**





stato di fatto e di diritto in cui si trova:



data 10/07/2025



tecnico incaricato: Lorena Buscaglia

Pagina 12 di 12

