



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

21/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DOTT. PINI LORENZO



CUSTODE:

AVV. MONTAGNA FRANCESCO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Andrea Camangi

CF:CMNDR64B02G479L

con studio in PESARO (PU) via della maternità

telefono: 072131952

fax: 0721370374

email: studiocamangi@fastwebnet.it

PEC: andrea.camangi@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Andrea Camangi

Pagina 1 di 10





TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MONTE PORZIO, della superficie commerciale di **25.212,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di terreni agricoli raggiungibili mediante stradino di campagna posto in prossimità della Strada Valcesano in prossimità di Via Piagiolino. Tali terreni confinano con altri appezzamenti e si trovano in prossimità di una cava di estrazione di materiale edile e vicino al Fiume Cesano.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 8096, reddito agrario 33,45 €, reddito dominicale 52,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CONFINA CON TERRENI F. 20 SUB.30-41-102
- foglio 20 particella 9 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe VIGNETO 1, superficie 7560, reddito agrario 44,90 €, reddito dominicale 74,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CONFINA CON: F.20 MAP.LI 30-6-118
- foglio 20 particella 9 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 5158, reddito agrario 21,31 €, reddito dominicale 33,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CONFINA CON : F.20 MAP.LI 30-6-118
- foglio 20 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 4398, reddito agrario 18,17 €, reddito dominicale 28,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CONFINA CON: F.20 MAP.LI 8-9-39-102

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia terreni in pianura, i seguenti sistemi irrigui: vicino fiume Cesano

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|--------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 25.212,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 55.000,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si | €. 55.000,00 |

trova:

Data di conclusione della relazione:

08/05/2025

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** attiva, iscritta il 28/10/2004 a PESARO ai nn. 16676/4731, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO PER € 350.000,00.

Importo ipoteca: € 700.000,00.

INTERVIENE NELL'ATTO DI MUTUO QUALE DEBITORE NON DATORE LA SOCIETA'

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 11/02/2008 a PESARO ai nn. 2239/467, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO PER € 115.000,00.

Importo ipoteca: € 230.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 21/04/2009 a PESARO ai nn. 5065/1201, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO PER € 200.000,00.

Importo ipoteca: € 440.000,00.

INTERVIENE NELL'ATTO DI MUTUO QUALE DEBITORE NON DATORE LA SOCIETA'

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 21/03/2012 ai nn. 2857/499, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 8.000,00 .

Importo capitale: € 698,05

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 15/01/2013 a PESARO ai nn. 470/55, a favore di *** DATO



OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 45.000,00.

Importo capitale: € 43.953,97

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 07/08/2013 a PESARO ai nn. 8070/1423, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 14.000,00.

Importo capitale: € 6.771,14

ipoteca attiva, iscritta il 22/03/2019 a PESARO ai nn. 3374/530, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: 76.448,04.

Importo capitale: 38.224,02.

TRATTASI DI IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE



ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 19/09/2024 a PESARO ai nn. 11364/1734, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 700.000,00.

TRATTASI DI IPOTECA IN RINNOVAZIONE- FORMALITA' DI RIFERIMENTO: ISCRIZIONE N.4731 DEL 2004

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 16/02/2015 a PESARO ai nn. 1276/852, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 24/02/2025 a PESARO ai nn. 2170/1459, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 23/11/1982 a firma di POETI PAOLO ai nn. 47913 di repertorio, trascritto il 09/12/1982 a PESARO ai nn. 8178/5318.

ATTO DI PERMUTA DEL 30/07/1999 , NOTAIO GUARRACINO GIUSEPPE N. 15609 TRASCritto A PESARO IN DATA 15/09/1999 N.9878/5590

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto





stipulato il 23/11/1982 a firma di POETI PAOLO ai nn. 47913 di repertorio, trascritto il 09/12/1982 a PESARO ai nn. 8178/5318.

ATTO DI PERMUTA DEL 30/07/1999, NOTAIO GUARRACINO GIUSEPPE N. 15609 TRASCritto A PESARO IN DATA 15/09/1999 N.9878/5590

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera VEDI CDU ALLEGATO, l'immobile ricade in zona ZONE AGRICOLE NORMALI. Norme tecniche di attuazione ed indici:
ART. 24 DELLE NTA DEL PRG VIGENTE

PARTE DEL TERRENO F.20 SUB 8 RICADE ALL'INTERNO DEL VINCOLO DI INEDIFICABILITA' (ART. 39 DELLE NTA)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: NTA DEL PRG VIGENTE)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN MONTE PORZIO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTE PORZIO, della superficie commerciale di **25.212,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di terreni agricoli raggiungibili mediante stradino di campagna posto in prossimità della Strada Valcesano in prossimità di Via Piagiolino. Tali terreni confinano con altri appezzamenti e si trovano in prossimità di una cava di estrazione di materiale edile e vicino al Fiume Cesano.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 8096, reddito agrario 33,45 €, reddito dominicale 52,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CONFINA CON TERRENI F. 20 SUB.30-41-102
- foglio 20 particella 9 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe VIGNETO 1, superficie 7560, reddito agrario 44,90 €, reddito dominicale 74,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CONFINA CON: F.20 MAP.LI 30-6-118
- foglio 20 particella 9 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 5158, reddito agrario 21,31 €, reddito dominicale 33,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CONFINA CON : F.20 MAP.LI 30-6-118
- foglio 20 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 4398, reddito agrario 18,17 €, reddito dominicale 28,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CONFINA CON: F.20 MAP.LI 8-9-39-102

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia terreni in pianura, i seguenti sistemi irrigui: vicino fiume Cesano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- supermercato
- spazi verde
- campo da calcio
- centro sportivo
- municipio
- scuola elementare





scuola media inferiore
scuola per l'infanzia
asilo nido



nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus



nella media ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★
mediocre ★★★★★★
scarso ★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di tre terreni a destinazione agricola, pianeggianti e di forma pressochè regolare. Alla data del sopralluogo risultano non recintati e privi di manutenzione.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|------------------|---|--------|---|------------------|
| Terreno F. 20 Map. 8- qualità seminativo | 8.096,00 | x | 100 % | = | 8.096,00 |
| Terreno F.20 MAP.30- qualità seminativo | 4.398,00 | x | 100 % | = | 4.398,00 |
| Terreno F. 20 MAP.9 PORZIONE AA - qualità vigneto | 7.560,00 | x | 100 % | = | 7.560,00 |
| Terreno F. 20 MAP.9 PORZIONE AB- qualità seminativo | 5.158,00 | x | 100 % | = | 5.158,00 |
| Totale: | 25.212,00 | | | | 25.212,00 |





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare cortesi di marotta (17/04/2025)

Valore massimo: 1,25

agenzia delle entrate- valori agricoli medi - regione agraria n.8 (31/03/2023)

Valore massimo: 2,57

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore dei terreni, considerate le loro caratteristiche (terreni pianeggianti, vicinanza a corso d'acqua, facilmente raggiungibili anche da mezzi agricoli) si è ritenuto di attribuire un valore medio di €/mq 2,20.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25.212,00 x 2,20 = **55.466,40**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|----------------|---------|
| arrotondamento | -466,40 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 55.000,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 55.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima in base al valore di mercato

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di agenzia delle entrate di pesaro- urbino, agenzie: agenzia immobiliare della zona

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 | terreno agricolo | 25.212,00 | 0,00 | 55.000,00 | 55.000,00 |
| | | | | 55.000,00 € | 55.000,00 € |

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:

€. 55.000,00

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 stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 55.000,00



il tecnico incaricato
Andrea Camangi

