



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:
BCC NPLS 2020 SRL

ASTE GIUDIZIARIE® DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

ASTE GIUDIZIARIE®

GIUDICE:
Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie Marche



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/11/2024

ASTE GIUDIZIARIE®
creata con Tribù Office 6
ASTALEGAL.NET

ASTE GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

Walter Cocon

CF:CCNWTR63S16D488J
con studio in PESARO (PU) Via Ettore Mancini, 171
telefono: 0721805419
fax: 0721805419
email: studio@waltercocon.it
PEC: walter.cocon@geopec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI 37/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Abitazione da cielo a terra a TERRE ROVERESCHE VIA MERLINI 13, frazione ORCIANO DI PESARO , quartiere ADIACENTE ZONA ARTIGIANALE VIA MATTEI, della superficie commerciale di **226,08** mq per la quota di 13/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Fabbricato residenziale unifamiliare abbinato con altro avente la stessa destinazione residenziale, ubicato in zona periferica della frazione di Orciano di Pesaro, Comune di Terre Roversche, posto alla fine di una strada pubblica denominata via Merlini che costituisce il proseguimento di Via E. Mattei. La zona è prettamente a destinazione agricola, con una fascia lungo i fabbricati antistanti la strada a destinazione residenziale, All'inizio di Via Mattei in prossimità dell'intersezione con via Ciavarini Doni e presente una piccola fascia di territorio occupata da cotruzioni produttive (capannoni) dove sorgono attività artigianali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1555 (catasto fabbricati), zona censuaria --, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: Via Merlini n.13, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: l'unità immobiliare confina con la particella 1586, (facciata in aderenza con altro fabbricato adiacente) di proprietà di [REDACTED] con la particella 636, su tre lati, di proprietà di [REDACTED] salvo altri.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

226,08 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 69.609,16

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 70.000,00

Data della valutazione:

11/11/2024

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 29/09/2005 a firma di Notaio A. Morico -sede di Fano (PU) ai nn. 24802/6630 di repertorio, iscritta il 04/10/2005 a Pesaro ai nn. 15938/4395, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di perizia

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/06/2006 a firma di Notaio A. Morico -sede di Fano (PU) ai nn. 30935/8142 di repertorio, iscritta il 22/06/2006 a Pesaro ai nn. 10604/2885, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di perizia (più molti altri immobili)

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 02/04/2008 a firma di EQUITALIA MARCHE DUE SPA ai nn. 5562/1301 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da ATTO ESATTORIALE - ART. 77 D.P.R. 602/73 del 02/04/2008.

Importo ipoteca: 182.959,86.

Importo capitale: 91.479,98.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di perizia (ed altri immobili)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/02/2009 a firma di Notaio A. Morico -sede di Fano (PU) ai nn. 9339/13553 di repertorio, iscritta il 23/02/2009 a Pesaro ai nn. 2368/504, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 70.000,00.

Importo capitale: 35.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni Oggetto di perizia

ipoteca **legale**, stipulata il 30/09/2010 a firma di Equitalia Marche spa ai nn. 1117/2010 di repertorio,



iscritta il 01/10/2010 a Pesaro ai nn. 12388/3078, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esattoriale in data 30/09/2010.

Importo ipoteca: 305.639,50.

Importo capitale: 152.684,75.

La formalità è riferita solamente a Beni Oggetto di Perizia

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/01/2011 a firma di Tribunale di Fano (PU) ai nn. 5/2011 di repertorio, iscritta il 07/01/2011 a Pesaro ai nn. 316/44, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di Condanna.

Importo ipoteca: 13.831,66.

Importo capitale: 6.831,66.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di perizia

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/03/2024 a firma di Uff. Giudiziario Pesaro ai nn. 569 di repertorio, trascritta il 27/03/2024 a Pesaro ai nn. 3827/2759, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Uff. Giudiziario Tribunale di Pesaro .

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di Perizia

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 13/24, in forza di atto di compravendita (dal 18/05/1998), con atto stipulato il 18/05/1998 a firma di Notaio A. Cecchetelli sede Fano ai nn. 52387 di repertorio, trascritto il 09/06/1998 a Pesaro ai nn. 4970/3121.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto di perizia.

La restante quota di 11/24 è di proprietà della Sig.ra [REDACTED]



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/1971), con atto stipulato il 25/11/1971 a firma di R. Pasqualucci sede Fano ai nn. 16805 di repertorio, registrato il 15/12/1971 a Fano ai nn. 2697, trascritto il 17/12/1971 a Pesaro ai nn. 5262.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto di perizia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2.24, in forza di denuncia di successione (dal 11/05/1996), con atto stipulato il 11/05/1996 a firma di Eredi ai nn. 86/539 di repertorio, trascritto il





19/10/1999 a Pesaro ai nn. 11377/6434.

A [REDACTED] la quota pari a 2/24 di piena proprietà pervenuta per successione in morte di [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/24 p.p. + 8/24 n.p., in forza di atto di compravendita (dal 20/09/1996 fino al 18/05/1998), con atto stipulato il 20/09/1996 a firma di Notaio S. Cecchetelli sedeFano ai nn. 47595 di repertorio, trascritto il 03/10/1996 a Pesaro ai nn. 8363/5434.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto di Perizia.

A [REDACTED] la quota pari a 2/24 di piena proprietà e 8/24 di nuda proprietà in regime di separazione



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 418/77 C.E. n.16/1977 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento fabbricato rurale, presentata il 12/03/1977 con il n. 1291/77 di protocollo, rilasciata il 19/05/1977 con il n. 16 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato oggetto di perizia

Concessione edilizia N. 418/77Bis - C.E. n.84/77, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento fabbricato rurale, variante alla C.E. n.16/1977, rilasciata il 10/04/1978 con il n. 84 di protocollo, agibilità del 10/05/1979 con il n. 9 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato oggetto di perizia

Concessione edilizia N. 824/83, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione della copertura del fabbricato e variazione di alcune finestre , presentata il 19/10/1983 con il n. 3655 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato oggetto di perizia.

Respinta in data 05/12/1983 per carenze progettuali.

Concessione edilizia N. 824/83 bis - C.E. n.398, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione della copertura e variazione di alcune finestre del fabbricato colonico, rilasciata il 15/03/1984 con il n. 398 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato oggetto di perizia

Autorizzazione edilizia in sanatoria N. 1064/87 - A.E. n.168, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori di straordinaria manutenzione al fabbricato sito in Via Merlini n.13, rilasciata il 02/05/1988 con il n. 168 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato oggetto di perizia.

L'oggetto della sanatoria consisteva nella esecuzione di nuovi solai in latero cemento di copertura, sottotetto e parte del primo solaio in sostituzione di quelli esistenti e nella costruzione di una scala esterna in c.a.

Denuncia di Attività Edilizia N. 1791/06 - DIA, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione di opere interne al piano terra del fabbricato , presentata il 09/03/1996 con il n. prot.1418/10/9 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato oggetto di perizia.

Esecuzione di opere interne al piano terra del fabbricato tendenti alla eliminazione delle barriere





architettoniche per il raggiungimento del bagno, precisamente: sistemazione dei pavimenti per portarli ad un unico livello, demolizione di un tramezzo interno non portante, sostituzione porte interne e sanitari del bagno al piano terra.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 2442/03 - C.E. in sanatoria**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Demolizione con ricostruzione in ampliamento di un accessorio agricolo in Via Merlini n.13. Il progetto veniva approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 28/11/2003 verbale n.280, con parere favorevole condizionato al “ benestare della proprietà confinante, (mappale 1586), per accettazione della costruzione”. Non è stato possibile reperire la copia della concessione in sanatoria rilasciata in quanto non presente nel fascicolo, ne sono presenti note che riconducano al rilascio della stessa. E’ presente una nota a penna, (informale), sul fascicolo della pratica con la dicitura ”SOSPESA PER CONDONO”. Si deduce di conseguenza che la stessa non sia mai stata rilasciata.

Permesso di Costruire (art.20 D.P.R. 380/2021) **N. 2557/05 - P.d.C.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento fabbricato rurale, presentata il 18/07/2005 con il n. 2557/05 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato oggetto di Perizia.

Il progetto è stato esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 21/10/2005, verbale n.291. foglio 04 con il seguente parere: “Rinvia per mancanza della documentazione integrativa richiesta”. Non sono presenti altri documenti nel fascicolo e il titolo abilitativo risulta non essere mai stato rilasciato. Si precisa che l’intervento richiesto non è mai stato realizzato.

Accertamento diconformità - Permesso di Costruire (art.36 c.1 del D.P.R. 380/2021 e art.4 c.1 L. Reg. n.29/2003) **N. 2673/07 - P.d.C. in Sanatoria**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere minori per sistemazioni esterne al fabbricato... ecc. (vedasi sotto), presentata il 26/05/2007 con il n. 2985 di protocollo, rilasciata il 24/09/2008 con il n. 1202 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato oggetto di Perizia.

Opere minori per la sistemazione esterna di pertinenza di un fabbricato, quali nicchia dei contatori acquedotto ed ENEL, muretti di recinzione, cordonature di delimitazione scoperto, opere di sistemazione e canalizzazione delle acque meteoriche, pavimentazioni di scoperto in battuto di cemento e stesura ghiaia stabilizzato”

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. 29 - Condono Edilizio L.47/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria per costruzione capanno e tettoia, (vedi sotto), presentata il 27/03/1986 con il n. 1146 di protocollo, rilasciata il 11/04/2003 con il n. 29 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato oggetto di perizia .

Sanatoria per opere abusive consistenti in: a) Abuso riguardante la costruzione di un capanno adibito a ricovero attrezzi agricoli di mq. 18,33, individuato negli elaborati grafici con la lettera "A", insistente sull' area distinta in Catasto Terreni al foglio 22 mappali 175 parte ubicato in via Merlini n. 13; abuso eseguito nell'anno 1974; b) Abuso riguardante la costruzione di una tettoia adibita a ricovero paglia aperta su tutti i lati di mq. 75,25 individuata negli elaborati grafici con la lettera "B", insistente sull' area distinta in Catasto Terreni al foglio 22, mappali 639 parte, ubicata in via Merlini n. 13, eseguita nell'anno 1979. Il Comune di Orciano di Pesaro, (oggi Terre Roveresche), ha rilasciato la Concessione in Sanatoria in data 11/04/2003 Si precisa che entrambe costruzioni sopra elencate ad oggi non esistono più in quanto: - Il capanno di cui all'abuso identificato con la lettera a) è stato demolito ed inglobato nell'ampliamento del fabbricato con la realizzazione del corpo avanzato sul retro adibito a ricovero attrezzi; - La tettoia aperta adibita a ricovero paglia di cui all'abuso identificato con la lettera a), risulta essere demolita; (sono presenti resti dei pilastri di sostegno).

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. 271 - Condono Edilizio L.47/85**, intestata a *** DATO



OSCURATO *** , per lavori di opere di ristutturazione edilizia del fabbricato , presentata il 22/06/1987 con il n. prot. 2721 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato oggetto di Perizia.

Sanatoria per opere abusive, descritte in relazione dal tecnico di allora come "sdoppiamento della unica unità immobiliare licenziata con Concessione Edilizia di alla pratica 418/77 e 418/77 bis mediante chiusura di una porta interna che creava così due u.i.", oltre ad altre opere edilizie interne, (all'interno del fascicolo non è presente alcun documento che attesti il rilascio della Concessione in Sanatoria)

Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 **N. C1 - Condono Edilizio**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione e ricostruzione in ampliamento di accessorio agricolo, presentata il 29/03/2004 con il n. prot-1718 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato oggetto di perizia.

Opere abusive relative a "demolizione con ricostruzione in ampliamento di un accessorio rurale già oggetto di condono (concessione in sanatoria n.29 del 11/04/2003); manufatto ad un piano con destinazione ricovero attrezzi e mezzi agricoli". All'interno del fascicolo sono presenti minute di varie corrispondenze fra il Comune e la parte richiedente la sanatoria, (a mezzo del tecnico incaricato), relativi alla richiesta di integrazioni da parte del Comune ed invio delle stesse da parte del tecnico incaricato. Di queste, l'ultima integrazione richiesta dal Comune è datata 12/09/2005, prot.5255, alla quale il tecnico incaricato ha risposto in data 28/04/2006 con lettera protocollata dal Comune il 29/04/2006 prot in arrivo n.2670, fornendo le integrazioni richieste. Successivamente, in data 08/08/2007, (protocollata in arrivo lo stesso giorno con il n.4458), il tecnico incaricato inviava spontaneamente nota scritta al Comune di Orciano, con la richiesta di definire l'importo a conguaglio finale dell'oblazione da versare, a fronte di un proprio calcolo quale saldo dell'oblazione per la definizione della pratica di condono di un importo di euro 1.247,40, con il conseguente rilascio della Concessione in Sanatoria finale. Il comune di Orciano non ha mai risposto al tale richiesta. La Concessione in sanatoria non è stata al momento rilasciata nonostante le integrazioni trasmesse, sopra elencate.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.42 del 10/10/2013, l'immobile ricade in zona B2 di completamento residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedasi allegato. Il titolo è riferito solamente al Fabbricato oggetto di perizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto Perito estimatore fa presente che in data 07/10/2024 ha inviato una pec al Comune di Terre Roveresche chiedendo la verifica se la Concessione in Sanatoria possa essere ancora rilasciata la presentando la documentazione mancante richiesta. La pec è stata protocollata al prot. n.15577/2024 del 08/10/2024. Il Comune ha non ha ancora fornito risposta alla richiesta fatta. A parere del sottoscritto, per la **definizione del condono si ipotizza un costo di €uro 2.500,00 a comprensivo di interessi maturati ad oggi relativi a saldo oblazione a favore dello Stato e del Comune, oltre ad euro 1.500,00 per spese tecniche ed imprevisti**. Alla luce di quanto detto precedentemente e dopo il rilievo eseguito in loco dello stato di fatto dell'immobile, si segnalano le seguenti difformità:

PIANO TERRA:



- realizzazione di due aperture su muri portanti per mettere in comunicazione l'ingresso con il ripostiglio ed il vano tecnico con il garage/ricovero attrezzi;
- realizzazione di altra apertura interna su tramezzatura interne non portante;

PIANO PRIMO:

- realizzazione di alcune modifiche alle tramezzature interne mediante no portanti mediante apertura e/o chiusura di porte interne;
- realizzazione di una apertura sul terrazzo esterno al fine di permettere che lo stesso comunichi con la copertura piana del corpo aggiunto sul retro, (di cui al condono edilizio C1 sopra menzionato).

Gli abusi sopra elencati non comparendo nell'ultima planimetria catastale depositata in data 12/04/2006 e nella tavola grafica allegata alla pratica di condono C1, realizzati in assenza di titolo autorizzativo, risultano sanabili ai sensi del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, presentando allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune territorialmente competente pratica di Accertamento di Conformità (Premesso di Costruire in Sanatoria), ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01, previa richiesta di autorizzazione sismica per le aperture sui muri portanti al piano terra. **Si ipotizza un costo per la sanatoria di €uro 5.000,00 che comprende il compenso del professionista, le sanzioni ed i diritti di segreteria;**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: aggornamento della planimetria catastale allo stato di fatto a seguito di sanatoria sopra descritta (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale con procedura "docfa"
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale "docfa": €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato oggetto di perizia

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA





Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO TERRA: realizzazione di due aperture (porte larghezza circa 0,80 ml,),su muri portanti; realizzazione di altra apertura interna su tramezzatura interne non portante; PIANO PRIMO: • realizzazione di alcune modifiche alle tramezzature interne mediante non portanti mediante apertura e/o chiusura di porte interne; • realizzazione di una apertura sul terrazzo esterno al fine di permettere che lo stesso comunichi con la copertura piana del corpo aggiunto sul retro, (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- (Premesso di Costruire in Sanatoria), ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01, previa richiesta di autorizzazione sismica per le aperture sui muri portanti al piano terra.: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato oggetto di perizia

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non definita la pratica di condono edilizio "C1" presentata il 29/03/2004 prot.1718 (condono 2004), per l'ampliamento dell'accessorio sul retro al piano terra del fabbricato, (vedasi descrizione dettagliata al capitolo titoli edilizi. (normativa di riferimento: condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta al comune di della definizione del condono edilizio previo calcolo a conguaglio delle cifre rimanenti da versare per la chiusura dello stesso.

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

Costi di regolarizzazione:

- per la definizione del condono si ipotizza un costo di €uro 2.500,00 comprensiva di interessi maturati ad oggi relativi a saldo oblazione a favore di Stato e Comune, oltre ad euro 1.500,00 per spese tecniche ed imprevisti.: €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato oggetto di perizia

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN TERRE ROVERESCHE VIA MERLINI 13, FRAZIONE ORCIANO DI PESARO,

QUARTIERE ADIACENTE ZONA ARTIGIANALE VIA MATTEI

ABITAZIONE DA CIELO A TERRA

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione da cielo a terra a TERRE ROVERESCHE VIA MERLINI 13, frazione ORCIANO DI PESARO , quartiere ADIACENTE ZONA ARTIGIANALE VIA MATTEI, della superficie commerciale di **226,08** mq per la quota di 13/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Fabbricato residenziale unifamiliare abbinato con altro avente la stessa destinazione residenziale, ubicato in zona periferica della frazione di Orciano di Pesaro, Comune di Terre Roversche, posto alla fine di una strada pubblica denominata via Merlini che costituisce il proseguimento di Via E. Mattei. La zona è prettamente a destinazione agricola, con una fascia lungo i fabbricati antistanti la strada a



destinazione residenziale, All'inizio di Via Mattei in prossimità dell'intersezione con via Ciavarini Doni e presente una piccola fascia di territorio occupata da cotruzioni produttive (capannoni) dove sorgono attività artigianali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1555 (catasto fabbricati), zona censuaria --, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: Via Merlini n.13, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: l'unità immobiliare confina con la particella 1586, (facciata in aderenza con altro fabbricato adiacente) di proprietà di [REDACTED] con la particella 636, su tre lati, di proprietà di [REDACTED] salvo altri.

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 2 Km.
autostrada distante 19 Km.
ferrovia distante 20 Km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare a destinazione residenziale disposta in parte su due livelli, (PT e P1°) ed in parte ad un solo livello (PT), priva di interrato, oltre a corte esclusiva su fronte e sul retro



del fabbricato. L'accesso al fabbricato avviene attraverso le particelle nn.636 e 640 del Fg. 25, intestate a Demetri Antonella. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra:

- piano terra a destinazione accessoria, composto da quattro locali ad uso cantina, magazzino, volume tecnico bagno e disimpegno, due ampi locali ad uso ricovero attrezzi, oltre alla corte esclusiva circostante su tre lati; il quarto lato è in aderenza con la casa confinante.
- piano primo, abitazione, avente accesso dalla scala esterna posta sul fronte del fabbricato che immette al corridoio di ingresso u.i. L'abitazione si sviluppa sull'intero piano ed è composta, oltre che dall'ingresso da una cucina abitabile, un soggiorno, due camere da letto, bagno e disimpegno. Una delle due camere è dotata di un piccolo balcone in aggetto sul retro.

Completa la proprietà lo scoperto adiacente la casa, come sopra menzionato destinato a corte e camminamenti. La struttura portante del fabbricato risulta essere a struttura mista in muratura e cemento armato, intonacata e tinteggiata, i solai in latero-cemento, le tramezzature interne in blocchi di laterizio. L'intero complesso si presenta in stato di conservazione normale, non sono visibili infiltrazioni ai vari livelli; Gli impianti sono sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è a termosifoni in alluminio. L'accesso all'unità avviene attraverso un passaggio pedonale e carrabile identificato da parte della corte antistante la casa, identificato dai mappali 636 e 640 di proprietà di altra proprietà che collega il fabbricato alla via Merlini.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Finestre e porte finestre realizzati in alluminio e oscuranti con tapparelle in PVC realizzati in alluminio

nella media



infissi interni: Porte interne realizzati in legno tamburato realizzati in legno tamburato

nella media



manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in n.d.

nella media



pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in n.d. , il rivestimento è realizzato in assente

nella media



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura gres

nella media



plafoni: realizzati in cemento e calce con intonaco e tinteggiatura

nella media



portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro

nella media



protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC

nella media



rivestimento esterno: realizzato in tinteggiatura

nella media



rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in ceramica

nella media



scale: scala esterna di accesso alla u.i. al primo piano, con rivestimento in marmo

al di sotto della media



Degli Impianti:

citofonico: video



nella media



elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media



conformità: n.d.

nella media



gas: sottotraccia con alimentazione a metano

nella media





conformità: n.d.

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: n.d.

termico: sottotraccia con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: n.d.

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

copertura: a due falde costruita in latero cemento e manto con tegole in cotto

fondazioni: n.d. costruite in n.d.

scale esterne: a rampa unica costruite in cemento armato

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

strutture verticali: costruite in muratura



nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★



al di sotto della media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★



nella media ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.T. locali accessori sottostanti l'abitazione (Cantine, servizi, bagno)	92,04	x	60 %	=	55,22
P.T. ricovero attrezzi e garage (a fianco del fabbricato principale)	48,68	x	50 %	=	24,34
P.T. ricovero attrezzi e garage (appendice in ampliamento sul retro)	40,75	x	40 %	=	16,30
P,1° abitazione	92,04	x	100 %	=	92,04
P,1° terrazzo laterale (sopra accessorio)	48,68	x	25 %	=	12,17
P,1°balcone sul retro e su fronte, capo scala e scala	11,70	x	30 %	=	3,51
P.T. corte di pertinenza esclusiva	225,00	x	10 %	=	22,50
Totale:	558,89				226,08





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terre Roveresche (PU) San Giorgio, vendita Bifamiliare anni '80 di 240mq con Dependance di 90mq e scoperto esclusivo di 430mq. Disposto su due piani, orizzontalmente in due appartamenti.

Indirizzo: n.d.

Superfici principali e secondarie: 330

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 757,58 Euro/mq.

Sconto trattative: 15 %

Brezzo: 212.500,00 pari a 643,94 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipi fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it





Descrizione: Casa colonica in buone condizioni, ingresso, sala con camino, cucina, bagno, ripostiglio e porticato al piano terreno. Cameretta, 3 camere grandi e bagno al piano primo.

Indirizzo: n.d.

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 760,87 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 148.750,00 pari a 646,74 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2024



Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terre Roveresche, Barchi, casa indipendente: Piano terra: portico, ingresso, salone con camino, cucinotto, salotto, disimpegno con scala; Piano primo quattro camere matrimoniali e due bagni. Completa ricovero attrezzi

Indirizzo: n.d.

Superfici principali e secondarie: 197

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 761,42 Euro/mq

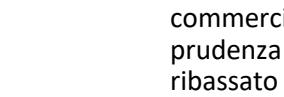
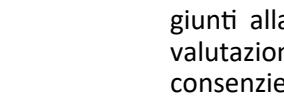
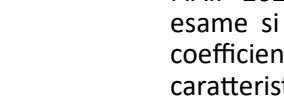
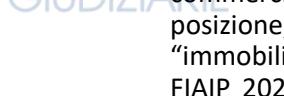
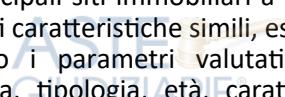
Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 127.500,00 pari a 647,21 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto ad eseguire un'analisi comparativa, comparando il fabbricato in esame con altri offerti in vendita sul mercato desunti dai principali siti immobiliari a livello nazionale (stima ASKING PRICE), selezionando immobili aventi caratteristiche simili, esistenti in zona e nelle zone circostanti, dopo averne comparato i parametri valutativi, quali taglio commerciale, livello di piano, obsolescenza fisica, tipologia, età, caratteri tecnologici, posizione, presenza di parcheggi, ecc. (Fonti: annunci immobiliari a livello nazionale quali "immobiliare.it", "caasa.it", ecc. Listini immobiliari disponibili per la zona, quali il listino FIAIP 2022 e listino OMI relativo al 2° semestre 2022). La valutazione dell'immobile in esame si basa sulle consistenze riportate nelle tabelle allegate, corrette con opportuni coefficienti di ragguaglio, sui dati catastali dell'immobile oggetto di valutazione e sulle caratteristiche intrinseche ed ubicazionali dello stesso. Sulla base di questi elementi, si è giunti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, inteso come valore ottenibile in una transazione effettuata tra soggetti consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza nessuna costrizione. Il valore comparato adottato per la valutazione, ribassato di uno sconto percentuale quale incidenza di trattativa per contrattazione di mercato, pari ad euro **646,00/mq. (in c.t.), Valore unitario al metro quadro.**



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

226,08 x 646,00 = 146.047,68



RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Walter Cocon

Pagina 14 di 28





Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 146.047,68

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

€. 79.109,16

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'immobile in esame si basa sulle consistenze riportate nelle tabelle allegate, corrette con opportuni coefficienti di ragguaglio, sui dati catastali dell'immobile oggetto di valutazione e sulle caratteristiche intrinseche ed ubicazionali dello stesso. Sulla base di questi elementi, dei valori unitari di mercato indicati dai listini più correntemente utilizzati e dei prezzi di cessione riscontrati sul mercato immobiliare per unità immobiliari analoghe, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, inteso come valore ottenibile in una transazione effettuata tra soggetti consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza nessuna costrizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Terre Roveresche, agenzie: Fano, osservatori del mercato immobiliare FIAIP Osservatorio Immobiliare 202 Provincia di Pesaro-Urbino, (Comune Mondavio). OMI GEOPOI 1° semestre 2023 (Osservatorio Mercato Immobiliare), ed inoltre: siti immobiliari

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
	Abitazione				
A	da cielo a terra	226,08	0,00	146.047,68	79.109,16
				146.047,68 €	79.109,16 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Data la conformazione dell'immobile, anche se diviso su due piani, essendo questi funzionali l'uno rispetto l'altro in quanto al piano terra, che identifica il ricovero attrezzi e il magazzino, ospita la centrale termica che serve tutto il fabbricato e, a meno di importanti lavori per il loro



sdoppiamento, si ritiene non tecnicamente possibile eseguire frazionamenti e di conseguenza la formazione di più lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 9.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 69.609,16

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:

€. 70.000,00



tecnico incaricato: Walter Cocon

Pagina 16 di 28





TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a TERRE ROVERESCHE VIA MERLINI , frazione ORCIANO DI PESARO , quartiere ADIACENTE ZONA ARTIGIANALE VIA MATTEI, della superficie commerciale di **1.258,19** mq per la quota di 13/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un terreno in località Orciano di Terre Roveresche. Terreno adiacente il fabbricato di cui al corpo A, ma non confinante. Di forma allungata rettangolare per il primo tratto della larghezza di circa 25 metri e lunghezza di circa 140 metri e che si stringe per i successivi 120 mq. a finire a punta creando una figura triangolare. Ha andamento pianeggiante per i primi 30 metri dopo di che inizia a scendere dolcemente nei successivi 20 metri per poi accentuare notevolmente la pendenza fino ad arrivare in fondo alla sua estensione.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 638 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl.4, superficie 320, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 1,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada, [REDACTED] salvo altri.
- foglio 22 particella 639 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe seminativo cl.3, superficie 3729, reddito agrario 12,52 €, reddito dominicale 15,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada, [REDACTED] salvo altri.
- foglio 22 particella 639 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe vigneto cl.2, superficie 1440, reddito agrario 7,81 €, reddito dominicale 11,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada, [REDACTED] salvo altri.

Il terreno presenta una forma rettangolare allungata , un'orografia in piccola parte pianeggiante e prevalentemente in pendenza che si accentua fortemente verso valle , una tessitura prevalente prevalentemente agricolo a tessitura argillosa. il primo tratto a monte pianeggiante risulta sistemato a piazzale in parte co stabilizzato , i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: prevalentemente incolto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **1.258,19 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.541,17**



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 40.500,00

Data della valutazione:

11/11/2024

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** attiva, stipulata il 29/09/2005 a firma di Notaio A. Morico -sede di Fano (PU) ai nn. 24802/6630 di repertorio, iscritta il 04/10/2005 a Pesaro ai nn. 15938/4395, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di perizia

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/06/2006 a firma di Notaio A. Morico -sede di Fano (PU) ai nn. 30935/8142 di repertorio, iscritta il 22/06/2006 a Pesaro ai nn. 10604/2885, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di perizia (più molti altri immobili)

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 02/04/2008 a firma di EQUITALIA MARCHE DUE SPA ai nn. 5562/1301 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da ATTO ESATTORIALE - ART. 77 D.P.R. 602/73 del 02/04/2008.

Importo ipoteca: 182.959,86.

Importo capitale: 91.479,98.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di perizia (ed altri immobili)





ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/02/2009 a firma di Notaio A. Morico -sede di Fano (PU) ai nn. 9339/13553 di repertorio, iscritta il 23/02/2009 a Pesaro ai nn. 2368/504, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 70.000,00.

Importo capitale: 35.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni Oggetto di perizia

ipoteca **legale**, stipulata il 30/09/2010 a firma di Equitalia Marche spa ai nn. 1117/2010 di repertorio, iscritta il 01/10/2010 a Pesaro ai nn. 12388/3078, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esattoriale in data 30/09/2010.

Importo ipoteca: 305.639,50.

Importo capitale: 152.684,75.

La formalità è riferita solamente a Beni Oggetto di Perizia

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/01/2011 a firma di Tribunale di Fano (PU) ai nn. 5/2011 di repertorio, iscritta il 07/01/2011 a Pesaro ai nn. 316/44, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di Condanna.

Importo ipoteca: 13.831,66.

Importo capitale: 6.831,66.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di perizia

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/03/2024 a firma di Uff. Giudiziario Pesaro ai nn. 569 di repertorio, trascritta il 27/03/2024 a Pesaro ai nn. 3827/2759, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Uff. Giudiziario Tribunale di Pesaro .

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di Perizia

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 13/24, in forza di atto di compravendita (dal 18/05/1998), con atto stipulato il 18/05/1998 a firma di Notaio A. Cecchetelli sede Fano ai nn. 52387 di repertorio, trascritto il 09/06/1998 a Pesaro ai nn. 4970/3121.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto di perizia.

La restante quota di 11/24 è di proprietà della Sig.r [REDACTED]





6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/1971), con atto stipulato il 25/11/1971 a firma di R. Pasqualucci sede Fano ai nn. 16805 di repertorio, registrato il 15/12/1971 a Fano ai nn. 2697, trascritto il 17/12/1971 a Pesaro ai nn. 5262.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto di perizia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2.24, in forza di denuncia di successione (dal 11/05/1996), con atto stipulato il 11/05/1996 a firma di Eredi ai nn. 86/539 di repertorio, trascritto il 19/10/1999 a Pesaro ai nn. 11377/6434.

A [REDACTED] la quota pari a 2/24 di piena proprietà pervenuta per successione in morte di [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/24 p.p. + 8/24 n.p., in forza di atto di compravendita (dal 20/09/1996 fino al 18/05/1998), con atto stipulato il 20/09/1996 a firma di Notaio S. Cecchetelli sede Fano ai nn. 47595 di repertorio, trascritto il 03/10/1996 a Pesaro ai nn. 8363/5434.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto di Perizia.

A [REDACTED] la quota pari a 2/24 di piena proprietà e 8/24 di nuda proprietà in regime di separazione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

STRALCIO N.T.A. DEL COMUNE DI TERRE ROVERESCHE SEZ. ORCIANO DI PESARO

Art. 19- Zone "B" di completamento prevalentemente residenziali

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui alla ex Legge 28/1/1977, queste zone sono riferibili alle zone omogenee B di cui al D.M. 2/4/1968 con prevalenza degli usi residenziali. Nelle zone BI, B2, B3, B4, BS, B6, B7 è consentito derogare, per l'intervento diretto di sopraelevazione dell'impianto architettonico esistente, alla distanza minima dai confini previo accordo dei confinanti da allegare alla pratica edilizia con le modalità da stabilirsi con atto di G.M.. In queste zone sono consentite le seguenti altre destinazioni:

- a. servizi sociali di proprietà pubblica;
- b. associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
- c. alberghi, pensioni, ristoranti, bar, locali di divertimento;
- d. istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- e. attrezzature a carattere religioso;
- f. artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;
- g. direzionale e commerciale di vicinato;
- h. teatri e cinematografi;
- a. uffici pubblici e privati, studi professionali.

Per ogni area di completamento dotata di scoperto, dovrà essere redatto uno specifico Piano del Verde, consistente nella rilevazione dell'eventuale apparato vegetazionale esistente e la necessaria attenzione progettuale nei confronti delle essenze arboree e arbustive tutelate; gli elaborati di progetto dovranno comprendere le opere di sistemazione dei terreni e le piantumazioni da effettuarsi con essenze arboree ed arbustive autoctone (fusto dia.2: 10cm, altezza 2: 150cm), secondo quanto descritto nell'art.14 delle presenti NTA. Per quanto riguarda le aree che interferiscono anche parzialmente con una frana PAI, classificata di pericolosità elevata P1 e/o altresì con una frana rilevata dallo studio GEOCON classificata a pericolosità elevata P3C, così



come indicato nella legenda degli elaborati grafici di Piano, saranno applicate le prescrizioni di cui all'art. 3 comma 5 delle presenti NTA. Nelle fasce di rispetto stradali, non possono essere individuate le aree per gli standard urbanistici, se non in eccesso rispetto ai parametri minimi di norma. Le zone, individuate nelle tavole del PRO, sono le seguenti:

19.1 "B1" - Zona denominata Borgo Fornace

In tale zona il Piano si attua tramite intervento edilizio diretto con i seguenti indici:

- $UF = 0,50 \text{ mq/mq}$
- $H_{\max} = 6,50 \text{ ml}$
- $Dc_{\min} = 5,00 \text{ ml}$
- $Ds_{\min} = 5,00 \text{ ml}$ (dalle strade interne esistenti e di Piano).
- $IPE = 0,20 \text{ mq/mq}$.



19.2 - Zone "B.2"

In tali zone, estese per gran parte del tessuto urbano esistente, le previsioni urbanistiche si attuano tramite intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

- $UF = 0,50 \text{ mq/mq}$
- $H_{\max} = \text{ml. } 8,00$ con le eventuali maggiorazioni per l'altezza a valle nei terreni in pendenza. L'altezza massima a valle può essere come di seguito aumentata:
 - Per terreni con pendenza naturale fino al 5 % = Nessun aumento;
 - Per terreni con pendenza naturale compresa tra il 5,01% ed il 15% = Aumento del 10%;
 - Per terreni con pendenza naturale maggiore del 15,01% = Aumento del 20%;
 - $Dc_{\min} = 5,00 \text{ ml}$;
 - $Ds_{\min} = 5,00 \text{ ml}$.
 - $IPE = 0,20 \text{ mq/mq}$



Nelle zone B2 contrassegnate con ¹, l'indice di UF consente soltanto il completamento dei manufatti la cui edificazione risulta incompiuta e di cui, la ditta proprietaria, è tenuta a dimostrare la legittimità urbanistica.

Nelle zone B2 contrassegnate con ² è esclusa l'applicazione di deroghe alle eventuali maggiorazioni dell'altezza massima degli edifici a valle, nei terreni in pendenza.

Nelle zone B2 contrassegnate con ³ $UF = 0,25$.

SI PRESCRIBE CHE LA ZONA B2 CONTRASSEGNATA CON •, FRONTEGGIANTE VIA DON ORIONE E VIA SALVALAI, NONCHÉ LE ZONE B2 E B2 CONTRASSEGNAME CON •, CHE SI ATTESTANO SU VIA MATTEI E VIA MERLINI, RISPETTINO L'INDICE DS MIN = 10,00 ML E CHE UNA FASCIA PARI A ML.5,00 DALLA STRADA SIA LASCIATA LIBERA DA RECINZIONI O OPERE DI QUALSIASI GENERE CHE POSSANO LIMITARE LA LIBERA FRUIZIONE E/O LA SISTEMAZIONE A VERDE E/O PERCORSI PEDONALI. SI PRECISA CHE LA ZONA È INTERESSATA DA VINCOLO DI P.P.A.R. QUALE "FASCIA DI RISPETTO DEI CRINALI" E PERTANTO QUALSIASI ATTIVITÀ EDILIZIA DI RIPO RESIDENZIALE DOVRA TERNERE CONTO DI TALE VINCOLO.

Art. 24 - Zone "E" agricole

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (ex Legge n. 10 del 28/1/1977), queste zone sono riferibili alle zone omogenee E di cui al D.M. 2/4/1968. Per quanto riguarda le prescrizioni di zona nonché i parametri urbanistici si applica la Legge Regionale n. 13 del 09.03.1990. È consentito derogare, per l'intervento diretto di sopraelevazione sull'impianto architettonico esistente, dalla distanza minima dai confini, previo





accordo fra i confinanti da allegare alla pratica edilizia con le modalità da stabilirsi con atto di G.M. Per le prescrizioni architettoniche valgono quelle di cui all'art. 23.2. Per quanto riguarda le aree che interferiscono anche parzialmente con una frana PAI, classificata di pericolosità elevata P3 e/o altresì con una frana rilevata dallo studio GEOCON classificata a pericolosità elevata P3C, così come indicato nella legenda degli elaborati grafici di Piano, saranno applicate le prescrizioni di cui all'art. 3 comma 5 delle presenti NTA. Si precisa che la zona è interessata da fascia di rispetto d.Lgs. 42/04 art.142 "fiumi".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 29 - Condono Edilizio L.47/89, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria per costruzione capanno e tettoia, (vedi sotto), presentata il 27/03/1986 con il n. 1146 di protocollo, rilasciata il 11/04/2003 con il n. 29 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato oggetto di perizia .

Sanatoria per opere abusive consistenti in: a) Abuso riguardante la costruzione di un capanno adibito a ricovero attrezzi agricoli di mq. 18,33, individuato negli elaborati grafici con la lettera "A", insistente sull' area distinta in Catasto Terreni al foglio 22 mappali 175 parte ubicato in via Merlini n. 13; abuso eseguito nell'anno 1974; b) Abuso riguardante la costruzione di una tettoia adibita a ricovero paglia aperta su tutti i lati di mq. 75,25 individuata negli elaborati grafici con la lettera "B", insistente sull' area distinta in Catasto Terreni al foglio 22, mappali 639 parte, ubicata in via Merlini n. 13, eseguita nell'anno 1979. Il Comune di Orciano di Pesaro, (oggi Terre Roveresche), ha rilasciato la Concessione in Sanatoria in data 11/04/2003 Si precisa che entrambe costruzioni sopra elencate ad oggi non esistono più in quanto: - Il capanno di cui all'abuso identificato con la lettera a) è stato demolito ed inglobato nell'ampliamento del fabbricato con la realizzazione del corpo avanzato sul retro adibito a ricovero attrezzi; - La tettoia aperta adibita a ricovero paglia di cui all'abuso identificato con la lettera a), risulta essere demolita.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.42 del 10/10/213, l'immobile ricade in zona B2 di completamento residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedasi allegato. Il titolo è riferito solamente al terreno oggetto di perizia

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.42 del 10/10/213, l'immobile ricade in zona E Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedasi allegato. Il titolo è riferito solamente al terreno oggetto di perizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rileva che sulla mappa che identifica la particella catastale 639 insiste un fabbricato, adibito a fienile già oggetto di condono edilizio (Legge 47/85, pratica di condono n.29 del 11/04/2003) e avendo riscontrato in fase di sopralluogo che il fienile riportato sulla particella catastale 639 non è più presente, occorre predisporre apposita istanza per la



correzione della mappa mediante la cancellazione dello stesso. Il costo per questa operazione viene quantificato in euro 350,00 comprensivo di bolli.

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

Costi di regolarizzazione:

- istanza all'Agenzia delle Entrate. Catasto dei Terreni di Pesaro.: €.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a terreno oggetto di perizia identificato dalla sola particella 639



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN TERRE ROVERESCHE VIA MERLINI , FRAZIONE ORCIANO DI PESARO ,
QUARTIERE ADIACENTE ZONA ARTIGIANALE VIA MATTEI

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a TERRE ROVERESCHE VIA MERLINI , frazione ORCIANO DI PESARO , quartiere ADIACENTE ZONA ARTIGIANALE VIA MATTEI, della superficie commerciale di **1.258,19** mq per la quota di 13/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno in località Orciano di Terre Roveresche. Terreno adiacente il fabbricato di cui al corpo A, ma non confinante. Di forma allungata rettangolare per il primo tratto della larghezza di circa 25 metri e lunghezza di circa 140 metri e che si stringe per i successivi 120 mq. a finire a punta creando una figura triangolare. Ha andamento pianeggiante per i primi 30 metri dopo di che inizia a scendere dolcemente nei successivi 20 metri per poi accentuare notevolmente la pendenza fino ad arrivare in fondo alla sua estensione.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 638 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl.4, superficie 320, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 1,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada, [REDACTED] salvo altri.
- foglio 22 particella 639 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe seminativo cl.3, superficie 3729, reddito agrario 12,52 €, reddito dominicale 15,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada, [REDACTED] salvo altri.
- foglio 22 particella 639 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe vigneto cl.2, superficie 1440, reddito agrario 7,81 €, reddito dominicale 11,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada, [REDACTED] salvo altri.

Il terreno presenta una forma rettangolare allungata , un'orografia in piccola parte pianeggiante e prevalentemente in pendenza che si accentua fortemente verso valle , una tessitura prevalente prevalentemente agricolo a tessitura argillosa. il primo tratto a monte pianeggiante risulta sistemato a piazzale in parte co stabilizzato , i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: prevalentemente incolto





Estratto di mappa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 2 Km.
autostrada distante 19 Km
ferrovia distante 20 Km.



al di sotto della media

al di sotto della media

al di sotto della media

nella media

nella media

nella media

mediocre

nella media

nella media

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno ha una superficie complessiva catastale, (di entrambe le particelle 638 e 639), di mq. 5.489 catastali; confina a sud e ovest altri terreni agricoli, a nord con la Via Merlini e a est con la strada vicinale. E' classificato dal P.R.G. del Terre Roveresche, in parte a zona





edificabile di completamento "B2" ed in parte a zona agricola "E"; il tutto forma un sol corpo.

La parte a nord, prospiciente la via Merlini ha destinazione edificabile di completamento "B2" per una superficie catastale, (misurata sulla mappa), di mq. 1.112 circa. L'accesso avviene dalla Via Merlini.

Per i restanti 4.377 mq. è destinata a zona E (agricola), che a sua volta per circa 2.800 mq. è soggetta a vincolo di cui al D.Lgs n.42/04, (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Il terreno non è attualmente coltivato è servito da strada podere/vicinale di non facile accessibilità per le operazioni in agricoltura, che corre a fianco dello stesso sul lato est parallelamente al lato lungo. Si precisa che ad oggi il terreno risulta incolto ne è presente il vigneto

Gli indici edificatori di entrambi i terreni sono descritti al punto 7 della perizia



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
Terreno edificabile di completamento "B2"	1.112,00	x 100 % =	1.112,00
Terreno agricolo (Zona agricola "E")	4.377,00	x 3,34 % =	146,19
Totale:	5.489,00		1.258,19

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: VALORI AGRICOLI MEDI dei terreni agricoli della Provincia di Pesaro.

Descrizione: Regione agraria n.8 (Terre Roveresche) seminativi

Superficie principali e secondarie: 1

Superficie accessorie:

Prezzo: 2,58 pari a 2,58 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Descrizione : Orciano, Vendesi lotto edificabile già urbanizzato di mq 1000. Possibilità di costruire 600 mq.

Indirizzo: loc. Orciano



Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 70,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 59.500,00 pari a 59,50 Euro/mq



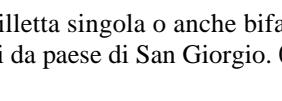
COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Lotto edificabile ideale per edificare una villetta singola o anche bifamiliare. Su strada chiusa di nuova realizzazione e a poche centinaia di metri da paese di San Giorgio. 07/

Indirizzo: strada Piagge



Superfici principali e secondarie: 550

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 40.000,00 pari a 72,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 34.000,00 pari a 61,82 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare



Fonte di informazione: tabella valori ai fini IMU relativa ai terreni edificabili pubblicata dal Comune di Orciano di Pesaro anno2016, (valovole ancora ad oggi)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70,00 pari a 70,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 59,50 pari a 59,50 Euro/mq

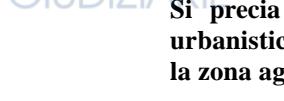


SVILUPPO VALUTAZIONE:

TERRENO CLASSIFICATO "ZONA DI COMPLETAMENTO B2": Si è proceduto ad eseguire un'analisi comparativa, comparando il fabbricato in esame con altri offerti in vendita sul mercato desunti dai principali siti immobiliari a livello nazionale (stima ASKING PRICE), selezionando immobili aventi caratteristiche simili, esistenti in zona e nelle zone circostanti, dopo averne comparato i parametri valutativi, quali taglio commerciale, livello di piano, obsolescenza fisica, tipologia, età, caratteri tecnologici, posizione, presenza di parcheggi, ecc. (Fonti: annunci immobiliari a livello nazionale quali "immobiliare.it", "caasa.it", ecc. Sulla base di questi elementi, si è giunti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione. Il valore comparato adottato per la valutazione, ribassato di uno sconto percentuale quale incidenza di trattativa per contrattazione di mercato, si adotta in euro 60,00/mq., (in c.t.).

TERRENO CLASSIFICATO "ZONA AGRICOLA E": La valutazione si basa sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno prendendo come riferimento la valutazione agricola media fornita dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pari adeuro 2,58/mq. Il valore comparato adottato per la valutazione, ribassato di uno sconto percentuale quale incidenza di trattativa per contrattazione di mercato, si adotta in euro 2,00/mq., (in c.t.).

Si precisa che non potendo applicare ambedue i valori unitari per le due destinazioni urbanistiche dei terreni (euro 60,00/mq. per la zona di completamento B2 ed euro 2,00/mq per la zona agricola E) si è scelto di raggiungere la superficie della zona E al 3,34% ottenendo così





lo stesso valore complessivo della stessa ($\text{€}2,00/\text{€}60,00 = 0,034$, in percentuale = **3,34%**).
Ragguagliando la superficie di quest'ultima al 3,34% e moltiplicandola per il valore unitario di euro 60,00/mq si ottiene lo stesso valore che si ottiene moltiplicando la superficie complessiva per il valore unitario di euro 2,00/mq.: $(4.377,00 \times \text{€}2,00 = \text{€}8.554,00) = (4.377,00 \times 3,257\% \times \text{€}60,00 = \text{€}8.554,00)$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.258,19 x 60,00 = **75.491,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 75.491,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.891,17**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'immobile in esame si basa sulle consistenze riportate nelle tabelle allegate, corrette con opportuni coefficienti di ragguaglio, sui dati catastali dell'immobile oggetto di valutazione e sulle caratteristiche intrinseche ed ubicazionali dello stesso. Sulla base di questi elementi, dei valori unitari di mercato indicati dai listini più correntemente utilizzati e dei prezzi di cessione riscontrati sul mercato immobiliare per unità immobiliari analoghe, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, inteso come valore ottenibile in una transazione effettuata tra soggetti consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza nessuna costrizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, ufficio tecnico di Terre Roveresche, osservatori del mercato immobiliare Valori Agricoli medi relativi alla Regione Marche, Provincia di Pesaro e Urbino, ed inoltre: siti immobiliari

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 residenziale	1.258,19	0,00	75.491,40	40.891,17
				75.491,40 €	40.891,18 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi di un lotto formante un sol corpo con accesso dalla strada pubblica. Ai fini della comoda divisibilità della quota il sottoscritto ritiene che, anche stralciando dalla porzione edificabile la restante parte agricola, quest'ultima resterebbe di scarsa, se non nulla, appetibilità sul mercato. Inoltre anche in considerazione del suo esiguo valore rispetto la parte edificabile, si ritiene più corretto lasciare il il corpo indiviso in un solo corpo.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 350,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 40.541,17

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

Riduzione per arrotondamento:

€. 41,17

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

€. 40.500,00



data 11/11/2024

il tecnico incaricato
Walter Cocon

