

TRIBUNALE DI PESARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESEC. N. 49/2025

RELAZIONE DI STIMA DI NOVE UNITA' IMMOBILIARI COMPRENDE UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, CON LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE SOSPESI, UBICATO IN COMUNE DI PERGOLA (PU) FRAZIONE DI BELLISIO PERCOZZONE N. 124 E DI N.8 TERRENI AGRICOLI UBICATI IN AREA LIMITROFA.

NOMINA C.T.U., OGGETTO DELL'INCARICO

Con decreto in data 15.05.2020 il Giudice Dott. Lorenzo Pini nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto geom. Giovanni Dallasta, iscritto all'Albo dei geometri con il n. 1448, che successivamente dichiarava di accettare l'incarico con verbale di giuramento in data 24.07.2025, nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] proprietari ciascuno per la quota di 1/2.

Ancor prima dell'elaborazione della presente, il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti della procedura, ed eseguito un controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma del codice di procedura civile, [REDACTED] dopo aver visionato le ispezioni ipotecarie sottoelencate (**allegato 1**) può affermare che non risultano documenti mancanti o inidonei e che si è optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva:

- **TRASCRIZIONE del 13/02/2007** - Registro Particolare 1512 Registro Generale 2599 Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Repertorio 33548/9523 del 08/02/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

- **ISCRIZIONE del 13/02/2007** - Registro Particolare 569 Registro Generale 2602
Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Repertorio 33550/9525 del 08/02/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

- **ISCRIZIONE del 16/05/2008** - Registro Particolare 1779 Registro Generale 7641
Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Repertorio 104136/20376 del 07/05/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

- **ISCRIZIONE del 21/05/2015** - Registro Particolare 901 Registro Generale 4746
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 283/8215 del 20/05/2015
IPOTECA LEGALE [REDACTED] (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);

- **ISCRIZIONE del 02/02/2018** - Registro Particolare 166 Registro Generale 1189
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 821 del 10/10/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- **TRASCRIZIONE del 16/07/2025** - Registro Particolare 6445 Registro Generale 9232
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI URBINO Repertorio 442 del 12/06/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI:

Si fa presente che nella Nota di Trascrizione del 16.07.2025 n.9232/6445, alla Sezione
D – Ulteriori Informazioni, viene riportato “ *si chiede che sia eseguito il pignoramento in
danno di:* [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],

in persona [REDACTED], *quale Curatore
dell'eredità giacente*, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Si dovrà procedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate.

Per quanto sopra premesso, il sottoscritto ha potuto procedere alla redazione della
presente stima degli immobili pignorati, corredata di tutta la documentazione, visure,
planimetrie, certificazioni, verbali e quant'altro, nel rispetto di quanto disposto dal G.I. nei
sedici punti riportati nel verbale di giuramento ed ai quali di seguito viene data risposta.

SOPRALLUOGO E INIZIO OPERAZIONI PERITALI

A seguito di comunicazione il Custode Giudiziario fissava per il giorno 19.09.2025 la
data del primo accesso al fabbricato ubicato in Comune di Pergola (PU) Frazione di
Bellisio Percozzone civ. n.124 ed a tre appezzamenti di terreni agricoli attigui, nonché altri

cinque più a valle in gran parte in area boschiva, dei quali alcuni non accessibili e rappresentati nell'aerofoto (**allegato 1'**), il tutto per poter dare inizio alle operazioni peritali.

Conseguentemente alla data prefissata, alle ore 9,00 mi sono recato in loco ove, dopo aver visionato il fabbricato, che è stato oggetto di lavori di ristrutturazione al momento sospesi. Del sopralluogo il Custode giudiziario ha redatto il relativo verbale (**allegato 2**).

Si è potuto accertare che le asole degli infissi esterni sono state tamponate con pannelli di legno tipo cantiere e che per quanto appurato il fabbricato risultava libero da persone, ma con all'interno depositati alcuni arredi, macerie e materiale vario per le lavorazioni (sospese), tutto in un grave stato di degrado.

All'esterno, nella corte esclusiva, risultava giacente un'autovettura (██████████), abbandonata tra la vegetazione che dovrà essere rimossa.

In data 19.01.2026 alle ore 9:00 è stato necessario effettuare un ulteriore sopralluogo per le verifiche urbanistiche a seguito della documentazione ricevuta dal Comune di Pergola.

Nel corso dei due sopralluoghi ho potuto raccogliere una copiosa documentazione fotografica (**foto da 1 a 16**) e si è provveduto ad effettuare misurazioni dell'immobile.

E' doveroso far presente che il fabbricato e lo scoperto esclusivo sono posizionati a confine con la strada Percozzone lungo la quale si sviluppano anche altri tre terreni idonei ad essere coltivati mentre, gli altri terreni non sono contigui alla strada, ma risultano posizionati più a valle e prevalentemente su area boscata difficilmente accessibili ed in parte interclusi. La distanza tra i terreni a monte e quelli a valle è di circa 800 metri.

Per quanto sopra, la stima delle particelle, che si trovano all'interno del bosco e quindi difficilmente identificabili ed ispezionabili, sarà eseguita nel rispetto della consistenza catastale riportata nella visura, nella mappa e sulla scorta dei vari rilievi aerofotogrammetrici a disposizione a livello informatico.

Tutta l'area ove insistono gli immobili, fa parte del Parco Museo Minerario delle Miniere di Zolfo delle Marche e dell'Emilia Romagna, attività estrattiva chiuse nel 1959.

Dopo la chiusura delle miniere e delle attività connesse, molte strade e sentieri sono stati abbandonati ed ora si trovano invasi da vegetazione e quindi inaccessibili.

Si fa presente che, come rilevabile dal Certificato Cumulativo - Residenza e Stato di Famiglia (**allegato 3**), l'esecutata ██████████ risulta risiedere ██████████ inoltre è risultato agli atti che le missive, trasmesse all'indirizzo citato, non hanno avuto buon fine, inoltre nell'atto di compravendita

dei beni dell'anno 2007 è riportato che gli esecutati

Da un esame degli immobili pignorati e considerata la loro collocazione e classamento si ritiene utile e conveniente non suddividere la vendita in lotti e procedere alla stima mediante UNICO LOTTO.

Ancor prima della descrizione, faccio presente che le particelle, oggetto di pignoramento, insistono in due diversi Fogli di mappa del Comune di Pergola (PU), più specificatamente al :

- **Foglio n. 111** insistono la n. 348-148-255-95-211-103-141;
- **Foglio n. 109** insistono la n. 126-246.

RISPOSTE AI QUESITI

1) Identificazione dei beni

Gli immobili da stimare corrispondono in:

- **un fabbricato** di civile abitazione del tipo economico con scoperto esclusivo, con lavori di ristrutturazione in sospeso che prevedono la realizzazione di due appartamenti (PT e P1°);
- **otto terreni agricoli** che si sviluppano, a lato ed a valle dell'area del fabbricato fino ad una distanza di 800 metri.

Tali immobili si trovano non lontano dal Comune di Pergola (PU) a circa 4 km., nella frazione Bellisio Percozzone in area collinare (pre-appenninica) panoramica e molto suggestiva.

Si segnala che tutti gli immobili compresi nella presente stima, risultano privi di recinzioni e/o delimitazioni , se non quelle naturali (strade, fossi etc.).

2) Sommaria descrizione dei beni..

Il fabbricato (part.348), costituito da due piani fuori terra ed uno seminterrato, è prospiciente la strada Percozzone con civ.124 e corrisponde catastalmente ad una abitazione di tipo economico (A3).

Lo stesso, essendo stato oggetto di lavori di ristrutturazione attualmente sospesi che prevedono due unità abitative, si presenta all'interno incompleto, mentre le facciate esterne risultano sul fronte e sui fianchi intonacate e verniciate con i marcapiani e cornici in mattoni di laterizio, sul retro, le stesse, sono abbellite anche con archi.

I lavori di variante, come sopra accennato, sono stati iniziati ma sospesi a causa del decesso improvviso del proprietario.

Le murature perimetrali e di spina risultano eseguite in mattoni da più teste, i solai di piano e di copertura sono costituiti da travi e tavolame di legno ed altri in laterizio e c.a., altre opere previste risultano appena iniziate come sottofondi, pavimenti, impianti ed tecnologici mentre altre ancora da iniziare e/o fornire quali infissi esterni ed interni, apparecchi igienico/sanitari, caldaie, elementi riscaldanti, apparecchiature elettriche, scarichi. Risulta da completare anche la sistemazione dello scoperto esclusivo su tre lati e sul fronte con le varie recinzioni e pavimentazioni.

Per quanto sopra detto, la descrizione degli ambienti del fabbricato, che segue, comprenderà le due unità abitative previste dal progetto di variante del 2008, approvato dal Comune.

L'immobile ha la copertura del tipo a capanna, integralmente rifatta e completa di manto di coppi, gronde e discendenti in rame con raccordi in p.v.c. a perdere.

Il fabbricato composto da un piano seminterrato e due piani fuori terra ha una distribuzione interna dei locali così sviluppata:

- al piano seminterrato quattro cantine e portico dell'altezza di ml. 2,30;
- al piano terra un soggiorno, una cucina, un ingresso, un corridoio, due camere e due bagni dell'altezza di ml. 2,78, oltre un ampio porticato con vista a valle;
- al piano primo un soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere, un bagno, un corridoio con ingresso con altezza variabile da ml. 3,68 a ml. 2,92, oltre un'ampia terrazza sul retro e sul lato sinistro.

Per l'accesso, tutti i tre piani dispongono di singole scale in c.a. esterne provviste di parapetti in muratura e con alzate e pedate da ultimare in quanto mancanti di finiture.

Dal sopralluogo nell'immobile si è potuto rilevare che le asole di tutte le aperture delle facciate sono state tamponate con pannelli in legno, tipo cantiere, pertanto sono prive di infissi e di scuroni. Nelle tramezzature interne, poste nei vari piani, sono state eseguite a vista e/o sottotraccia alcune tubazioni e canalizzazioni degli impianti tecnologici, di fatto si tratta solo di predisposizioni parziali.

Sono stati eseguiti i sottofondi nelle logge e nel piano seminterrato, ove sono presenti anche i pavimenti.

Per quanto sopra esposto e quanto rilevato in loco il sottoscritto, al punto 9) "Determinare il valore dei beni", ha ritenuto opportuno inserire nel calcolo una percentuale di deprezzamento al valore stimato del fabbricato e scoperto esclusivo (particella 348) che



risultano, come detto, con lavori di ristrutturazione in sospeso e quindi con la necessità, da parte dell'acquirente, di predisporre il completamento delle opere previa approvazione di un progetto in sanatoria da depositare presso gli Uffici del Come di Pergola.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune variazioni, sui lavori di ristrutturazione eseguiti rispetto a quelli approvati, che saranno ampiamente argomentate al punto 4.

I terreni oggetto di stima risultano essere:

- **appezzamento di terreno (part. n.148)**, posto in aderenza alla part.348 e confinante con la strada e con la part. 95 che segue. Al suo interno insiste un palo dell' Enel, posto sul lato destro rispetto al fabbricato, oltre un gabbiotto con più vani per contatori, dei quali solo quello dell'energia elettrica risulta installato per uso cantiere. A pochi metri dal vano contatori è stato rilevato un bombolone interrato per GPL e la presenza, nello scoperto retrostante, di diversi pozzetti con coperchio degli impianti tecnologici comprendenti anche quello fognario il cui schema è presente anche nei progetti depositati. All'interno di detta particella è presente anche una cabina elettrica, che corrisponde alla particella n.373 (proprietà Enel), dalla quale partono una serie di cavi aerei per la fornitura di energia, che attraversano in quota alcune particelle oggetto di stima inoltre, sono visibili nel suo ingombro, una parte della scala esterna del fabbricato, alcuni muretti di contenimento ed uno scivolo di accesso dal piano strada.

- **appezzamento di terreno (part. n.255)** posto a qualche metro dalla part. n.348 ed a lato del rio Cesano 678, lo stesso confina anche con la part. n. 254 di altrui proprietà. Sul piccolo mappale è stato rilevato un grosso pozzetto che si presume sia per la raccolta dell'acqua meteorica coperto da vegetazione e non ispezionabile.

- **appezzamento di terreno (part. n.95)** di superficie molto più ampia e confinante a monte con le part.348 e 148, con rio Cesano 678 e con via Percozzone oltre a valle con un lotto di altrui proprietà.

Dal sopralluogo è emerso che all'interno del lotto di terreno (part. n.95) sono presenti alcune tettoie e/o manufatti precari realizzati senza titolo abilitativo, composti da materiale vario, prevalentemente in legno, ora in parte crollati ed invasi da vegetazione pertanto non ispezionabili inoltre, in detta area, insistono alcuni pali in legno dell'energia elettrica con cavi aerei.

Le particelle n. 348 (parte) e n. 95 (parte) hanno il piano di campagna in lieve pendenza e con tratti in piano e scarsa vegetazione.

Gli altri cinque appezzamenti di terreno compresi nel pignoramento hanno caratteristiche simili con la presenza di bosco e di folta vegetazione spontanea e sono disposti in linea verso valle rispetto agli immobili sopra descritti ed a una distanza massima di circa 800 metri:

- **appezzamento di terreno (part. n. 211)** confinante con la Via Percozzone e con il rio Cesano 678, oltre che a monte ed a valle con mappali di altrui proprietà.

- **appezzamento di terreno (part. n.103)** risulta intercluso e confina con il rio Cesano 678 e con la particella 141 di proprietà e con altra particella di altrui proprietà. Il terreno risulta di fatto all'interno di un'area boscata.

- **appezzamento di terreno (part. n.141)** risulta anch'esso intercluso e confina con la particella 103 stessa proprietà, oltre che con il rio Cesano 678 e con altre tre particelle di altrui proprietà. Il terreno risulta di fatto all'interno di un'area boscata.

- **appezzamento di terreno (part. n. 126)** aderente ad altre quattro particelle di altrui proprietà. Il terreno risulta di fatto all'interno di un'area boscata.

- **appezzamento di terreno (part. n. 246)** intercluso e confinante con altre cinque particelle di altrui proprietà. Il terreno risulta di fatto all'interno di un'area boscata.

Per quanto sopra esposto e per quanto è stato possibile rilevare in loco il sottoscritto, al punto 9) "Determinare il valore dei beni", ha ritenuto opportuno inserire nel calcolo una percentuale di deprezzamento al valore dei terreni in quanto in parte inaccessibili e per la presenza di alcune tettoie e manufatti precari non regolari (part.95) che dovranno essere rimossi e smaltiti.

Trattandosi di fabbricato da ultimare, la vendita sarà soggetta all'esercizio dell'opzione IVA per la propria imponibilità.

2bis) A verificare se il bene staggito....

Si fa presente che il fabbricato pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 comma 376 legge n. 178/20.

3) Data inizio se costruiti anteriormente al 1967...

A seguito di accesso agli atti inerenti il fabbricato esistente, è emerso che lo stesso, è stato oggetto di varie concessione edilizie dall'anno 2007 in poi.

4) Per costruzioni iniziate dopo il 1967

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pergola e dalle pratiche reperite è stato possibile accertare che all'immobile da stimare sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- permesso di Costruire n. 104 del 04.06.2007 (Pr.Ed. n.77/2007);
- permesso di Costruire n. 92 del 16.06.2008 (Pr.Ed. n.69/2008);
- Comunicazione di inizio lavori in data 06.10.2008;
- Costruzione in zona sismica con Denuncia n. 0837/08 COD. VNIJEML685/07 e Certificato di Collaudo prot. n.34408 del 06.05.2011;
- Autocertificazione di Conformità Igienico Sanitaria in data 09.08.2008;
- Relazione Tecnica e Attestazione di Conformità relativamente alle prescrizioni del D.M. 14.06.1989 n. 236;
- Richiesta di proroga sul termine utile dell'Ultimazione dei lavori in data .
- CER.

Le concessioni edilizie e i progetti sono riportate nella documentazione (**allegato 4**).

Inoltre, del fabbricato, di seguito si riportano i dati del PRG vigente del Comune di Pergola:

- l'immobile (fabbricato), distinto al NCEU Foglio **111** particella **348**, è inserito in **Zona B5** (SU azionamenti PRG) e sull'area di pertinenza vi sono le seguenti **Tutele**:

- Centri nuclei storici a Tutela integrale;
- Aree panoramiche;
- Aree esenti da PPAR.

Di seguito si riportano quelli relativi ai terreni:

- l'immobile (terreno) distinto al NCEU Foglio **111** particella **148**, parte in **Zona E e parte in Zona B5** (SU azionamenti PRG) e sullo stesso vi sono le seguenti **Tutele**:

- Centri nuclei storici a Tutela integrale;
- Aree panoramiche V-Area-C;
- Aree esenti da PPAR.

- l'immobile (terreno) distinto al NCEU Foglio **111** particella **255**, in **Zona B5** (SU azionamenti PRG) e sullo stesso vi sono le seguenti **Tutele**:

- Centri nuclei storici a Tutela integrale;
- Aree panoramiche V-Area-C;
- Aree esenti da PPAR.

- l'immobile (terreno) distinto al NCEU Foglio **111** particella **95**, **parte in Zona E e parte in Zona B5** (SU azzonamenti PRG) e sullo stesso vi sono le seguenti **Tutele**:

- Centri nuclei storici a Tutela integrale;
- Aree panoramiche V-Area-C;
- Aree panoramiche V-Area-V;
- Aree esenti da PPAR.

- l'immobile (terreno) distinto al NCEU Foglio **111** con particella **211** è **posizionato parte in Zona E e parte in Zona Bosco** (SU azzonamenti PRG) e che ha le seguenti **Tutele**:

- Emergenze geologiche geomorfologiche;
- Versanti con pendenza maggiore del 30%;
- Aree panoramiche V-Area-C;
- Botanico vegetazionale tutela integrale;
- Aree panoramiche V-Area-V;

- l'immobile (terreno) distinto al NCEU Foglio **111** particella **103**, è **posizionato parte in Zona E e parte in Zona Bosco** (SU azzonamenti PRG) e che ha le seguenti **Tutele**:

- Emergenze geologiche geomorfologiche;
- Versanti con pendenza maggiore del 30%;
- Aree panoramiche V-Area-C;
- Aree panoramiche V-Area-V;
- Botanico vegetazionale tutela integrale;

- l'immobile (terreno) distinto al NCEU Foglio **111** particella **141**, è **posizionato in Zona Bosco** (SU azzonamenti PRG) e che ha le seguenti **Tutele**:

- Emergenze geologiche geomorfologiche;
- Versanti con pendenza maggiore del 30%;
- Aree panoramiche V-Area-C;
- Aree panoramiche V-Area-V;
- Botanico vegetazionale tutela integrale;

- l'immobile (terreno) distinto al NCEU Foglio **109** particella **126**, è **posizionato parte in Zona E e parte in Zona Bosco** (SU azzonamenti PRG) e che ha le seguenti **Tutele**:

- Emergenze geologiche geomorfologiche;
- Aree panoramiche V-Area-C;

- Botanico vegetazionale tutela integrale;
- Crinali.

- l'immobile (terreno) distinto al NCEU Foglio **109** particella **246**, è **posizionato in Zona Bosco** (SU azzonamenti PRG) e che ha le seguenti **Tutele**:

- Emergenze geologiche geomorfologiche;
- Aree panoramiche V-Area-C;
- Botanico vegetazionale tutela integrale;
- Crinali.

Ritengo doveroso far presente che a causa della sospensione prolungata dei lavori di ristrutturazione del fabbricato, il tempo utile per la regolare ultimazione dei lavori risulta scaduto, anche tenendo conto della richiesta fatta dalla ditta per ottenere una proroga.

A riguardo è stata fatta richiesta al Comune per conoscere eventuali pendenze del proprietario, nonché la situazione relativa al progetto di ristrutturazione con lavori iniziati ma sospesi.

Il comune (Ufficio Urbanistica) con nota del 13.01.2026 (**allegato 5**) ha comunicato che:

- per la suddivisione, in due unità abitative, della unità immobiliare originale, la ditta proprietaria ha corrisposto il relativo contributo di costruzione;
- per il completamento dei lavori, senza aumenti di superficie e di volume, non è dovuto alcun contributo di costruzione;
- della polizza fideiussoria giacente in Comune e presentata all'epoca per la rateizzazione del contributo sopra citato, non è stato ancora richiesto lo svincolo.

Pertanto il futuro acquirente, oltre ad ottemperare a quanto richiesto dal Comune, dovrà presentare un progetto in sanatoria e contestualmente per il completamento delle opere previste ancora da realizzare. Per quanto sopra si prevede un importo di euro 5.000,00, comprendente le spese tecniche, l'onorario, sanzioni, diritti di segreteria, bolli etc. , somma che si metterà in detrazione al valore totale degli immobili sotto elaborato.

Si elencano le opere rilevate in difformità al progetto approvato e che dovranno far parte del progetto in sanatoria:

- nel locale soggiorno/pranzo è stata eseguita un'ampia bucatina nel muro portante sulla parete retrostante del piano terra, nello stesso vano è stato realizzato un divisorio in muratura con misure e forme diverse da quelle previste;
- nelle facciate del fabbricato le misure di alcune bucatine (finestre e porte/finestre) sono state modificate, inoltre una delle finestre non è stata eseguita;



- è stata realizzata una piccola porta non prevista in corrispondenza del sottoscala sul retro;
- nelle facciate, sono stati realizzati dei motivi decorativi in mattoni, in corrispondenza dei marcapiani e pilastri;
- risulta aumentata la sezione del camino lato terrazza;
- tutti i parapetti nei portici, nelle scale e nella terrazza previsti in ringhiere di ferro sono stati eseguiti in muratura;
- le travature in legno del solaio di copertura sporgono a mensola fino sotto il cornicione.

Si segnalano inoltre alcuni danni alle varie strutture conseguenti alla sospensione dei lavori e all'abbandono del cantiere:

- allagamento da pioggia, per presunta otturazione scarichi, della terrazza del piano primo con conseguente massiccia infiltrazione di acqua nel solaio di copertura della terrazza sopra detta fino ai vani del piano terra e seminterrato con ammaloramento dei solai;
- crepe nei sottofondi dei portici e nel rivestimento in mattoncini in corrispondenza di alcuni pilastri;
- distaccamento dal fondo della vernice esterna in alcune parti delle pareti.

Tali anomalie costruttive sono state tenute in debita considerazione nella formulazione del prezzo al metro quadrato applicato al punto 9) che seguirà.

5) Per il terreno....

La presente perizia come detto comprende un fabbricato ad uso abitazione con lavori di ristrutturazione sospesi e scoperto esclusivo rientrante nel Catasto Urbano oltre a n.8 appezzamenti di terreno, dei quali è stato richiesto e ritirato presso il Comune di Pergola il Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 6**).

6) Identificare catastalmente degli immobili....

Gli immobili, oggetto della presente stima, risultano censiti:

- **Catasto Fabbricati** del Comune di Pergola (PU) al Foglio **111 particella 348** - categoria A/3, classe 1, vani 8, superficie catastale mq. 204, totale escluse aree scoperte mq. 182, rendita euro 355,32 (civile abitazione), (P. S1-T-1);
- **Catasto Terreni** del Comune di Pergola (PU) al Foglio **111 particella 148**, qualità sem. arb., classe 3, sup. 584 mq., red. dom. E. 2,11, red. Agr. E. 1,96;
- **Catasto Terreni** del Comune di Pergola (PU) al Foglio **111 particella 255**, qualità sem. arb., classe 4, sup. 15 mq., red. dom. E. 0,04, red. Agr. E. 0,04;



- **Catasto Terreni** del Comune di Pergola (PU) al Foglio **111 particella 95**, qualità sem. arb., classe 3, sup. 7.984 mq., red. dom. E. 28,86, red. Agr. E. 26,80;
- al **Catasto Terreni** del Comune di Pergola (PU) al Foglio **111 particella 211**, qualità sem. arb., classe 3, sup. 670 mq., red. dom. E. 2,42, red. Agr. E. 2,25;
- al **Catasto Terreni** del Comune di Pergola (PU) al Foglio **111 particella 103**, qualità sem. , classe 4, sup. 1.480 mq., red. dom. E. 3,06, red. Agr. E. 2,68;
- al **Catasto Terreni** del Comune di Pergola (PU) al Foglio **111 particella 141**, qualità sem. , classe 4, sup. 6.443 mq., red. dom. E. 13,31, red. Agr. E. 11,65;
- al **Catasto Terreni** del Comune di Pergola (PU) al Foglio **109 particella 126**, qualità bosco ceduo , classe 2, sup. 2.730 mq., red. dom. E. 2,11, red. Agr. E. 0,56;
- al **Catasto Terreni** del Comune di Pergola (PU) al Foglio **109 particella 246**, qualità bosco ceduo , classe 3, sup. 1.430 mq., red. dom. E. 0,89, red. Agr. E. 0,22

Gli stessi risultano intestati [REDACTED] e [REDACTED] in quota di ½ ciascuno. Il tutto come riportato nelle visure storiche, planimetria e mappe catastali (**allegato 7**).

7) Appurare all'agenzia del territorio

E' stato appurato che l'atto di pignoramento degli immobili sopra elencati è stato trascritto in data 16.07.2025 R.P. 6445 R.G. 9232.

8) L'esatta provenienza dei beni

Gli immobili, oggetto di stima, sono stati acquistati dagli esecutati con atto di compravendita notaio Morico Annunziata di Fano del 08.02.2007, REP. 33548/9523, reg. a Fano il 12.02.2007 e trascritto a Pesaro il 13.02.2007 al N. 1512 RP (**allegato 8**).

9) Determinare il valore dei beni

Per il calcolo del valore del fabbricato si è proceduto a calcolare la superficie convenzionale totale pari a **mq. 290,67** con due unità abitative (Part.n.348) mediante il criterio SIM (Sistema Italiano di Misurazione), considerando le superfici lorde dei vani utili, accessori e scoperto.

Il prezzo di applicazione al mq. risulta essere pari ad **euro 650**, in quanto desunto: -dalla posizione del fabbricato situato in zona collinare vicino all'area boschiva denominata "Parco Museo Minerario delle Miniere di Zolfo delle Marche e dell'Emilia Romagna", attività chiusa nel 1959;

- dalla disponibilità di una viabilità discreta per raggiungere il Centro della città di Pergola, con tutti i servizi necessari;
- dall'appartenenza alla frazione denominata Percozzone composta da un piccolo nucleo di case simili;
- dal discreto stato di finitura delle facciate esterne;
- dalla esposizione e posizione del fabbricato e dei terreni le cui particelle si sviluppano da monte in leggera pendenza verso valle;
- dalla condizione dello scoperto esclusivo del fabbricato in stato di abbandono;
- dalle anomalie costruttive elencate al cap. 4);
- dalla costituzione di due unità abitative anziché una, molto adatte per nuclei famigliari numerosi;
- dall'indagine conoscitiva dei vari prezzi di compravendita di immobili simili;
- dal prezzo vigente dell'Ufficio del Territorio OMI di immobili situati in quella zona.

Mentre per il valore dei lotti di terreno, si tenuto conto del tipo di coltura relativa alla Regione di appartenenza, della superficie catastale riportata nelle visure storiche e mappe e delle loro caratteristiche.

Alle varie superfici dei terreni sono stati applicati i relativi prezzi riportati nella Tabella dei valori agricoli medi per l'anno 2024 elaborati dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'identità di esproprio definitiva (TU 327/2021 – LR 29.03.2017 n.9) pubblicata nel Bollettino della Regione Marche del 04.04.2024.

Di seguito si determina il valore dei beni pignorati così suddivisi:

- fabbricato di civile abitazione con scoperto

esclusivo (P. S1-T-1°) F.111 part. 348

abitazioni P.T. e 1°	mq. 216,00 x 0,90 = mq. 194,40
terrazza P. 1°	mq. 44,50 x 0,25 = mq. 11,12
cantina PS1°	mq. 103,00 x 0,25 = mq. 25,75
portico P.S1-PT-P1°	mq. 90,00 x 0,30 = mq. 27,00
scoperto calcolato fino ai mq delle abitazioni	mq. 216,00 x 0,15 = mq. 32,40

Superficie Convenzionale mq. 290,67 x e/mq. 650 = e. 188.935,50

Deprezzamento in quanto immobile da ultimare

e. 188.935,50 x -35% = -e. 66.127,42

A detrarre spese per progetto in sanatoria

= -e. 5.000,00



Valore U.I. fabbricato e.117.808,08

-Terreni

- particella 148, q. sem. arb, cl 3,	sup. mq. 584 x e/mq. 2,5773 = e.	1.505,14
- particella 255, q. sem. arb., cl 4,	sup. mq. 15x e/mq. 2,5773 = e.	38,65
-particella 95, q. sem. arb., cl 3,	sup. mq. 7.984x e/mq. 2,5773 = e.	20.577,16
-particella 211, q. sem. arb., cl 3,	sup. mq. 670x e/mq. 2,5773 = e.	1.726,79
- particella 103, q. sem. , cl 4,	sup. mq.1.480x e/mq. 2,5773 = e.	3.814,40
- particella 141, q. sem. , cl 4,	sup. mq. 6.443x e/mq. 2,5773 = e.	16.605,54
- particella 126, q. bosco ceduo , cl 2,	sup. mq. 2.730x e/mq. 0,8418 = e.	2.298,11
-particella 246, q. bosco ceduo , cl 3,	sup. mq.1.430x e/mq. 0,8418 = e.	1.203,77

sommano e. 47.769,56

Deprezzamento dei terreni

e.47.769,56 x -20% = -e. 9.553,91

Valore terreni e. 38.215,65

Valore totale degli immobili e. 156.023,73

(Diconsi euro centocinquataseimilazeroventire,73)

10) A formare lotti per gruppi..

Da un esame degli immobili pignorati e considerata la loro collocazione e classamento si è ritenuto utile e conveniente prevedere la vendita a LOTTO UNICO.

11) Lo stato del possesso dei beni ...

Come appurato nel corso del sopralluogo, il fabbricato (attualmente con lavori sospesi) risulta libero e con i terreni in stato di abbandono.

12) Se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa ...

Le unità immobiliari pignorate non sono state oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13) Allegare planimetrie ed una congrua documentazione fotografica

Oltre alla nutrita documentazione allegata alla presente perizia si è provveduto a formulare la documentazione fotografica (**foto da 1 a 16**).

14) Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.....

Il LOTTO UNICO si compone di un fabbricato con corte esclusiva oltre terreni agricoli privi di recinzioni posti anche in area boscata.

15)Allegare perizia senza i dati personali..

Si provvederà a quanto richiesto dal quesito.

16)Allegare la check list

La Check list verrà trasmessa dal Custode Giudiziario.

Tanto doveva il sottoscritto in ottemperanza all'incarico ricevuto

Pesaro 26.01.2026

il CTU

Geom. Giovanni Dallasta

Allegati:

- Ispezioni ipotecarie (**allegato 1**);
- Aerofotogrammetrica con indicazione delle particelle (**allegato 1'**);
- Relazione del custode giudiziario (**allegato 2**);
- Certificato Cumulativo - Certificato di Residenza e Stato di Famiglia (**allegato 3**);
- Documentazione Urbanistica (**allegato 4**);
- Risposta del Comune (**allegato 5**);
- Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 6**);
- Planimetria, visure e mappe catastali (**allegato 7**);
- Atto di compravendita (**allegato 8**).

Documentazione fotografica (**foto da 1 a 16**)

