

Vittoria srl in liquidazione

---

**TRIBUNALE DI BOLOGNA**  
**PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE SOCIETARIA**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  **Liquidazione societaria**  
GIUDIZIARIE.it

N. Gen. Rep. **008162/22**

**Liquidatore Dr. Giovanni Baldacci**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Dott. Roberto Venturini*  
*iscritto all'Albo della provincia di Forlì al N. 218*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 8*  
*C.F. VNTRRT59H23H294D - P.Iva 01908800400*

*con studio in Rimini (Rimini) Via Vicinale dell'Ausa n. 16*  
*telefono: 0541785815*  
*cellulare: 3488753871*  
*fax: 0541635553*  
*mail: info@robertoventurini.com*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  **GIUDIZIARIE.it**

Liquidatore dr. Giovanni Baldacci  
Tecnico incaricato: dr. agr. Roberto Venturini  
1/23

**Beni in Pesaro (Pesaro) Via Palmanova  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in tre corpi sito in Pesaro (Pesaro) frazione San Bartolo - Tombaccia Via Palmanova. Superficie catastale complessiva mq 57.697.

Identificato in catasto:

**- Corpo 1**

terreni: foglio 18 mappale 399 qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.02.00, - reddito agrario: € 0,98, - reddito dominicale: € 0,83.

- terreni: foglio 18 mappale 400 qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.09.58, - reddito agrario: € 4,70, - reddito dominicale: € 3,96.

- terreni: foglio 18 mappale 403 qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.02.30, - reddito agrario: € 1,13, - reddito dominicale: € 0,95.

- terreni: foglio 18 mappale 655 qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.0.40, - reddito agrario: € 0,17, - reddito dominicale: € 0,13.

- terreni: foglio 18 mappale 708 qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.06.20, - reddito agrario: € 3,04, - reddito dominicale: € 2,56.

- terreni: foglio 18 mappale 737 qualità seminativo arborato + pascolo arborato, classe 3+U, superficie catastale 1.33.88 + 0.08.29, - reddito agrario: € 65,69+0,26, - reddito dominicale: € 55,31+0,43.

- terreni: foglio 18 mappale 738 qualità seminativo arborato + pascolo arborato, classe 3+U, superficie catastale 0.06.01+0.00.02, - reddito agrario: € 2,95+0,01, - reddito dominicale: € 2,48+0,01.

- terreni: foglio 18 mappale 739 qualità seminativo arborato + pascolo arborato, classe 4+U, superficie catastale 0.97.07+0.10.17, - reddito agrario: € 45,12+0,32, - reddito dominicale: € 37,60+0,53.

- terreni: foglio 18 mappale 740 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 79, - reddito agrario: € 2,23, - reddito dominicale: € 1,86.

- terreni: foglio 18 mappale 741 qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.08.20, - reddito agrario: € 4,02, - reddito dominicale: € 3,39.

Liquidatore dr. Giovanni Baldacci

Tecnico incaricato: dr. agr. Roberto Venturini

2/23

Vittoria srl in liquidazione

- terreni: foglio 18 mappale 742 qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.00.40, - reddito agrario: € 0,20, - reddito dominicale: € 0,17.  
Totale superficie catastale corpo 1 mq 28.911 (ettari 2.89.11)  
Coerenze: il corpo 1 confina con Via Carnia, Strada di Caprile, corpo particelle 169, 855, 1212, 655, 121, 440, 709, 707, 715, 716, 401, 457, salvo diversi e come in fatto.
- **Corpo 2**  
terreni: foglio 18 mappale 130 qualità seminativo arborato + pascolo arborato, classe 1+U, superficie catastale 0.63.75+0.00.58, - reddito agrario: € 36.22+0,02, - reddito dominicale: € 46,09+0,03.  
terreni: foglio 18 mappale 132 qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 0.00.82, - reddito agrario: € 0,47, - reddito dominicale: € 0,51.
- terreni: foglio 18 mappale 197 qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.02.44, - reddito agrario: € 1,20 - reddito dominicale: € 1,01.
- terreni: foglio 18 mappale 389 qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 0.00.80, - reddito agrario: € 0,45, - reddito dominicale: € 0,50.
- terreni: foglio 18 mappale 445 qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 0.25.10, - reddito agrario: € 15,56, - reddito dominicale: € 14,26.
- terreni: foglio 18 mappale 697 qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.02.15, - reddito agrario: € 1,05, - reddito dominicale: € 0,89.
- terreni: foglio 18 mappale 698 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 0.08.50, - reddito agrario: € 4,83, - reddito dominicale: € 7,68.
- terreni: foglio 18 mappale 699 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.04.34, - reddito agrario: € 2,02, - reddito dominicale: € 2,13.
- terreni: foglio 18 mappale 702 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.03.20, - reddito agrario: € 1,57, - reddito dominicale: € 1,49.
- terreni: foglio 18 mappale 710 qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 0.35.50, - reddito agrario: € 20,17, - reddito dominicale: € 22,00.
- terreni: foglio 18 mappale 712 qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 0.04.46, - reddito agrario: € 2,53, - reddito dominicale: € 3,22.
- terreni: foglio 18 mappale 713 qualità orto irriguo, classe 3, superficie catastale 0.07.73, - reddito agrario: € 4,79, - reddito dominicale: € 9,98.
- terreni: foglio 18 mappale 724 qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 0.00.06, - reddito agrario: € 0,03, - reddito dominicale: € 0,04.

Liquidatore dr. Giovanni Baldacci

Tecnico incaricato: dr. agr. Roberto Venturini

3/23

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Vittoria srl in liquidazione

- terreni: foglio 18 mappale 725 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.00.06, - reddito agrario: € 0,03, - reddito dominicale: € 0,03.

Totale superficie catastale corpo 2 mq 15.959 (ettari 1.59.49)

Coerenze: il corpo 2 confina con Via Palmanova, corpo particelle 131, 446, 447, 714, 711, 123, 195, 695, 124, 696, 704, 263, 659, 701, 444, salvo diversi e come in fatto.

446

Coerenze:  
il corpo 1  
confina  
con

- **Corpo 3**  
terreni: foglio 18 mappale 134 qualità seminativo arborato + pascolo arborato, classe 3, superficie catastale 1.12.06+0.10.91+, - reddito agrario: € 63,66+0,34, - reddito dominicale: € 69,45+0,56.

terreni: foglio 18 mappale 198 qualità querceto, classe 1, superficie catastale 0.05.20, - reddito agrario: € 0,24, - reddito dominicale: € 0,94.

Totale superficie catastale corpo 3 mq 12.817 (ettari 1.28.17).

Coerenze: il corpo 3 confina con Via Palmanova, corpo particelle 437, 706, 135, 733, 204, 183, 835, salvo diversi e come in fatto.

La documentazione catastale (estratto di mappa e visura per soggetto, comprensiva delle particelle del lotto 2, è allegata al numero 2.1).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: extraurbana (Codice Omi R1), residenziale / Parco del San Bartolo, a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; i principali centri limitrofi sono Fano, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco del Monte San Bartolo, le attrazioni storiche presenti sono: monumenti di Pesaro.

## 3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, eseguito il 10 gennaio 2023, i terreni apparivano generalmente incolti; non è stato possibile individuare eventuali possessori. Alcune porzioni sono costituite da viabilità che funge da accesso ad immobili a destinazione abitativa proprietà di terzi; su tali porzioni sono inoltre presenti contatori per le utenze domestiche; in tutti i casi si tratta di un possesso senza titolo.

## 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. Servitù:

Liquidatore dr. Giovanni Baldacci  
Tecnico incaricato: dr. agr. Roberto Venturini

4/23

Vittoria srl in liquidazione

Sui tre corpi che compongono il presente lotto insistono elettrodotti, opere di accesso (viabilità privata) e contatori a servizio di abitazioni private.

L'esame delle trascrizioni a partire dal 1976 (primo anno consultabile in modalità informatica) e aggiornato al 5/1/2023, non ha portato ad identificare atti di formalizzazione delle relative servitù. All'allegato numero 3 si producono elenchi sintetici per Vittoria srl attuale proprietario dei beni oggetto di stima, e per

tra i danti causa della ditta attualmente proprietaria, ove non figura la trascrizione di alcun titolo di asservimento.

L'atto di compravendita a firma di Notar Roberto Luigi Licini in data 14/5/1970 Rep. 67206/4790, trascritto a Pesaro in data 29/05/1970 Art. 2365 (allegato al numero 4), indica nella postilla 1 l'esistenza "di servitù di passaggio lungo le esistenti strade a favore delle soprastanti proprietà".

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e spese dell'aggiudicatario**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti: *Nessuna*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: il fondo è privo di edifici. L'accesso agli atti dell'archivio edilizia del Comune di Pesaro non ha portato ad individuare pratiche edilizie relative all'immobile di cui si tratta.

4.3.2. Conformità catastale:

Si precisa fin d'ora che non sono state eseguite verifiche per appurare l'effettiva posizione degli allineamenti di confine e che pertanto possono sussistere sconfinamenti, in eccesso o in difetto, la cui individuazione richiede un'onerosa operazione topografica di riconfinazione non prevista dall'incarico affidato al sottoscritto; per la stima dell'immobile si farà pertanto riferimento alla consistenza catastale assunta senza alcun controllo.

Dal controllo tra la superficie riportata in visura e la superficie grafica determinata con Autocad sono emerse a carico di alcune particelle differenze in positivo e in negativo che eccedono la soglia di tolleranza.

Le qualità di coltura di alcune particelle non corrispondono a quelle effettivamente praticate.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**non  
pertinente**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

Liquidatore dr. Giovanni Baldacci  
Tecnico incaricato: dr. agr. Roberto Venturini  
5/23

Vittoria srl in liquidazione

Vittoria srl proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notar Ferri Giuseppe in data 09/07/1984 Rep. 415316381, trascritto a Pesaro in data 04/08/1984 Art. 4404.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fondo è privo di edifici.

### Descrizione terreno di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in tre corpi sito in Pesaro (Pesaro) frazione San Bartolo - Tombaccia Via Palmanova.

Superficie catastale complessiva mq 57.697.

Il terreno ha una forma irregolare, diviso in tre corpi, una orografia declive.

Le sistemazioni agrarie sono carenti

Le colture in atto sono: incolto.

### Destinazione urbanistica:

Destinazione urbanistica

E' stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 5) cui si rinvia per ogni migliore precisazione, dal quale risulta quanto segue.

I mappali ricadono all'interno del Piano del Parco Naturale Monte San Bartolo, approvato in via definitiva con delibera di Consiglio Regionale n. 152 del 02.02.2010, pubblicato nel B.U.R. Marche n.104 del 12.12.2011, di cui al Decreto Dirigenziale n. 86 del 30.11.2011 che definisce i sopra citati mappali come segue: I mappali 655, 708, 110, 184 e parte dei mappali 399, 400, 737, 109 ricadono all'interno della Zona Omogenea (DE) – Promozione economica e sociale – agglomerati e case sparse in contesti prevalentemente rurali, di cui all'art. 128 delle NTA del Piano del Parco. Parte dei mappali 109, 739 ricade all'interno della Zona Omogenea (C) – di Protezione, di cui all'art. 122 delle NTA del Piano del Parco, con una destinazione d'uso a Vp (aree pubbliche o private di uso pubblico verdi: parchi).

Parte dei mappali 134, 198 ricade all'interno di **un'area soggetta a Concessione Convenzionata, contraddistinta con CC n. 0.457 - Via Palmanova**, con specifiche destinazioni: - Zona Omogenea (DB) – zone del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone DA, ai sensi dell'art. 125 delle NTA del Piano del Parco: parte di parte del mappale 134. - Zona Omogenea (DB) – zone del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone DA, del Sub Sistema R3 (città in aggiunta), ai sensi dell'art. 125 delle NTA del Piano del Parco: parte di parte dei mappali 134, 198. - Zona Omogenea (DB) – zone del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone DA, del Sub Sistema R3 (città in aggiunta), ai sensi dell'art. 125 delle NTA del Piano del Parco, con destinazione d'uso a Vg (aree pubbliche o private ad uso pubblico verdi: giardini), con un progetto del suolo ad area pavimentata alberata: parte di parte del mappale 134. - Zona Omogenea (DB) – zone del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone DA, del Sub Sistema R3 (città in aggiunta), ai sensi dell'art. 125 delle NTA del Piano del Parco, con destinazione d'uso a Pp (aree pubbliche o private ad uso pubblico pavimentate: parcheggi a raso), con un progetto del suolo ad area semipermeabile alberata: parte di parte del mappale 134.

I mappali 403, 738, 740, 742, 197, 389, 712, 713, 132, 724, 725 e parte dei mappali 399, 400, 737, 739, 741, 445, 697, 698, 699, 702, 710, 134, 198, 130 ricadono all'interno di **un'area soggetta a Concessione Convenzionata, contraddistinta con**

Liquidatore dr. Giovanni Baldacci

Tecnico incaricato: dr. agr. Roberto Venturini

6/23

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CC n. 0.451 - Via Palmanova**, di cui alla variante approvata in via definitiva con delibera di G.C. n. 184 del 02.10.2018 con specifiche destinazioni: - Zona Omogenea (DB) – zone del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone DA, ai sensi dell'art. 125 delle NTA del Piano del Parco: parte del mappale 697. - Zona Omogenea (DB) – zone del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone DA, del Sub Sistema R3 (città in aggiunta), ai sensi dell'art. 125 delle NTA del Piano del Parco: parte dei mappali 400, 737, 741, 130, 445, 697, 698, 699, 702 e parte di parte del mappale 134. - Zona Omogenea (DB) – zone del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone DA, del Sub Sistema R3 (città in aggiunta), ai sensi dell'art. 125 delle NTA del Piano del Parco, con destinazione d'uso a Vg (aree pubbliche o private ad uso pubblico verdi: giardini), con un progetto del suolo a prato: mappali 403, 738, 740, 742, 197, 389, 712, 713 e parte dei mappali 399, 400, 737, 739, 741, 130, 445, 697, 698, 699, 702, 710 e parte di parte dei mappali 134, 198. - Zona Omogenea (DB) – zone del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone DA, del Sub Sistema R3 (città in aggiunta), ai sensi dell'art. 125 delle NTA del Piano del Parco, con destinazione d'uso a Pp (aree pubbliche o private ad uso pubblico pavimentate: parcheggi a raso), con un progetto del suolo ad area semipermeabile alberata: mappali 132, 724, 725 e parte dei mappali 737, 741, 445, 699, 710, e parte di parte del mappale 134.

I mappali ricadono all'interno di una Zona di protezione speciale (ZPS), ai sensi del D.G.R. n. 1701 del 01.08.2000. I mappali ricadono all'interno di un'area paesaggistica ambientale, ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera a), di cui al D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004, con DM 07.07.60 (tutti) e DM 31.07.85 (tutti ad esclusione di parte dei mappali 134, 198. Parte del mappale 134 ricade in un'area con vulnerabilità idrogeologica media; parte dei mappali 737, 738, 739, 741, 403, 710, 389 è interessata dalla presenza di filari (art.84 – sottosistema botanico vegetazionale); parte dei mappali 109, 110, 184 ricade in aree naturali non boscate (art.80 – sottosistema botanico vegetazionale); il mappale 655 e parte dei mappali 708, 710, 737, 389, 399 ricadono in aree di collegamento ecologico funzionale esistenti (art. 72 – sottosistema botanico vegetazionale); parte dei mappali 710, 712, 713 ricade in aree boscate (art.76 – sottosistema botanico vegetazionale); i mappali ricadono in aree di qualità diffusa (GC – art.131 sottosistema geologico geomorfologico); parte dei mappali 109, 739, 134, 198 ricade in un ambito di tutela dei versanti (art.131 – sottosistema geologico geomorfologico); i mappali ricadono in zone archeologiche (art.131 – sottosistema storico culturale); i mappali ad esclusione di parte dei mappali 134, 198 ricadono in aree di eccezionale valore (art.131 – sottosistema storico culturale), i mappali 655, 708, 712, 713, 197 e parte dei mappali 109, 110, 130, 184, 737, 739, 389, 399, 400, 710, ricadono in una fascia di rispetto degli edifici storici extraurbani individuati dal PTC (art.131 – sottosistema storico culturale); parte dei mappali 184, 739 ricade in un ambito di tutela dei centri storici e edifici storici extraurbani rilevanti (art.131 – sottosistema storico culturale); di cui al Titolo V e VI delle NTA del Piano del Parco.

**PARTE DISCIPLINATA DALLA CONCESSIONE CONVENZIONATA 451**  
(delibera G.C. n. 184 del 2/10/2018 – allegato 6)

La maggiore consistenza dell'immobile oggetto di stima rientra nella perimetrazione dell'area disciplinata dalla scheda 451 (allegato 7) cui interamente si rinvia per ogni migliore informazione), dalla quale è tratto lo stralcio, non in scala, sotto riportato ove in rosso è delimitata l'intera superficie oggetto della scheda.

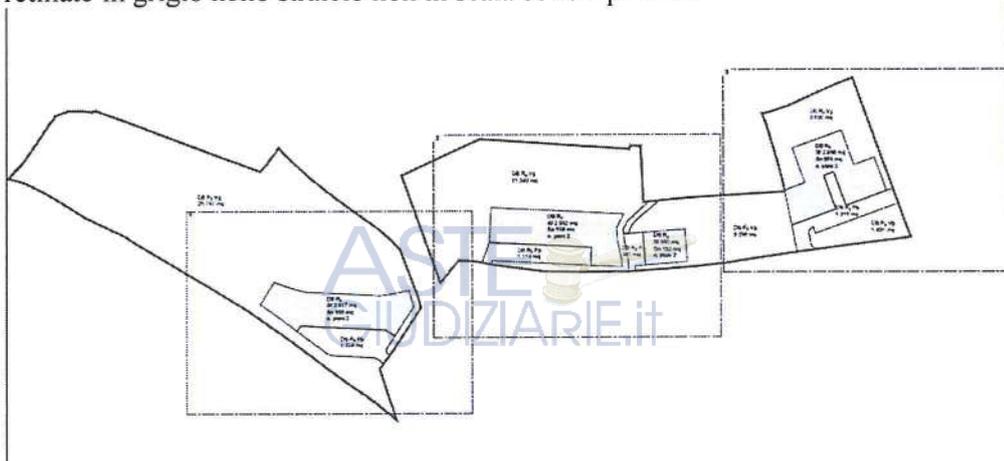
Liquidatore dr. Giovanni Baldacci

Tecnico incaricato: dr. agr. Roberto Venturini



Oltre alla proprietà Vittoria srl, costituente il presente lotto numero 1, all'interno della scheda 451 sussistono terreni non oggetto della presente stima in quanto proprietà di terzi e altri aventi diritto.

La maggiore consistenza della superficie disciplinata dalla citata scheda, inclusa quella oggetto di stima, è destinata ad essere ceduta al Comune di Pesaro quale a verde e parcheggi. La scheda 451 prevede di destinare ad edilizia abitativa le porzioni retinate in grigio nello stralcio non in scala sotto riportato.



I dati tecnici delle zone nelle quali si articola la scheda 451 sono indicati nello stralcio sotto riportato.

#### DATI TECNICI

**LOCALITA':** Pesaro - Via Palmanova  
Foglio Catastale PS 18

#### DATI PRG 2000:

Zona DB R3	Zona DB R3	St 61.034mq
Sf 2.917 mq	Sf 800 mq	Pp 4.116 mq
Sn 555 mq	Sn 152 mq	Vg 47.186 mq
N. piani 2	N. piani 2	
Rc 0,5	Rc 0,5	

Zona DB R3	Zona DB R3
Sf 2.932 mq	Sf 2.936 mq
Sn 558 mq	Sn 558 mq
N. piani 2	N. piani 2
Rc 0,5	Rc 0,5

Nella cartografia della Rete Natura 2000 in parte dell'area destinata a Vg è segnalato l'habitat "91AA" - Boschi orientali di quercia bianca, per una superficie di circa 2.700 mq. Lo Studio di incidenza ha previsto che "... sarà possibile mantenere la vegetazione esistente, prevedendo anche un potenziamento della superficie a bosco con sviluppo nel terreno limitrofo attualmente a prato. Per tale area si può ipotizzare la piantumazione di essenze arboree autoctone, con particolare riguardo alla segnalata "quercus pubescens"... La piantumazione di alberi con formazione di bosco può essere prevista anche per la superficie destinata a verde posta ad ovest, pari a circa 2 ettari".

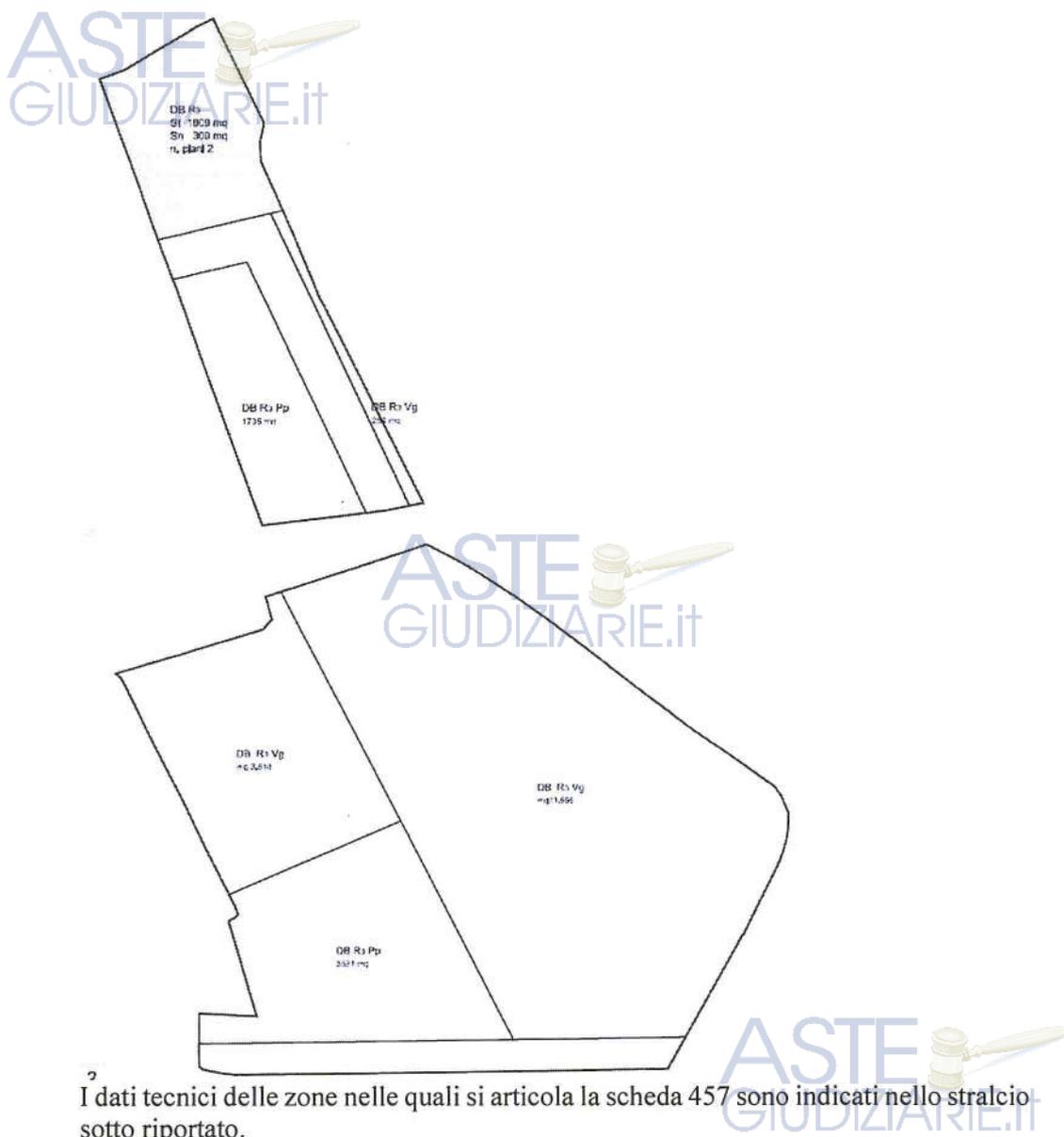
Liquidatore dr. Giovanni Baldacci  
Tecnico incaricato: dr. agr. Roberto Venturini  
8/23



Vittoria srl in liquidazione

Oltre alla proprietà Vittoria srl, costituente il presente lotto numero 1, all'interno della scheda 457 sussistono terreni non oggetto della presente stima in quanto proprietà di terzi tra i quali figurano Enti pubblici.

La maggiore consistenza della superficie disciplinata dalla citata scheda, inclusa quella oggetto di stima, è destinata ad essere ceduta al Comune di Pesaro quale verde e parcheggi. La Concessione Convenzionata CC 0.457 prevede una potenzialità edificatoria di 300 mq di Sup. Netta residenziale ubicata nella porzione con retino grigio nello stralcio non in scala sotto riportato; l'intervento urbanistico unitario è stato approvato con l'approvazione del Piano del Parco Naturale del Monte San Bartolo, intervenuta con deliberazione dell'Assemblea legislativa delle Marche n. 152 del 02/02/2010.



Liquidatore dr. Giovanni Baldacci  
Tecnico incaricato: dr. agr. Roberto Venturini  
10/23

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DATI TECNICI

**LOCALITA':** Pesaro - Via Palmanova  
Foglio Catastale PS 18

**DATI PRG 2000:**

Zona DB R3  
Sf 1809 mq  
Sn 300 mq  
N. piani 2  
Rc 0,5

Pp 5266 mq  
Vg 15420 mq  
St 24956 mq



La tabella che segue riporta le consistenze totali previste dalla vigente scheda

area totale PRG scheda 457	24956
superficie catastale Vittoria	4100
% vittoria	0,164289
superficie totale parcheggi	5266
superficie totale verde	15420
Sn totale Prg	300
SL (Sup lorda) = Sn 1,17	351
SA (Sup accessoria) = SL * 0,125	43,875

La percentuale di spettanza della Vittoria srl è calcolata come percentuale della superficie catastale ricompresa nel perimetro della scheda 451 sulla consistenza totale ivi indicata.

La conversione della Sn in SL e SA è eseguita sulla base dei coefficienti di cui all'art. 2.2.3.7 delle NTA del PRG.

Per l'esiguità della superficie utilizzabile a fini edificatori e l'entità delle aree da attrezzare e cedere l'area è considerata di scarsa appetibilità mercantile.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
superficie ricadente nella scheda 451	Sup. reale lorda	53.577,00	1,00	53.577,00
superficie ricadente nella scheda 457	Sup. reale lorda	4.100,00	1,00	4.100,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>57.697,00</b>		<b>57.697,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Il terreno che costituisce il presente lotto numero 1 ha una consistenza catastale totale di 57.697 metri quadrati suddivisi in tre corpi siti a breve distanza l'uno dall'altro.

La tabella che segue riporta la composizione catastale dei singoli corpi.

Corpo 1		Corpo 2		Corpo 3	
mapp	mq	mapp	mq	mapp	mq
399	200	130	6433	134	12297
400	958	132	82	198	520
403	230	197	244	totale	12817
655	40	389	80		
708	620	445	2510		
737	14217	697	215		
738	603	698	850		
739	10724	699	434		

Liquidatore dr. Giovanni Baldacci  
Tecnico incaricato: dr. agr. Roberto Venturini

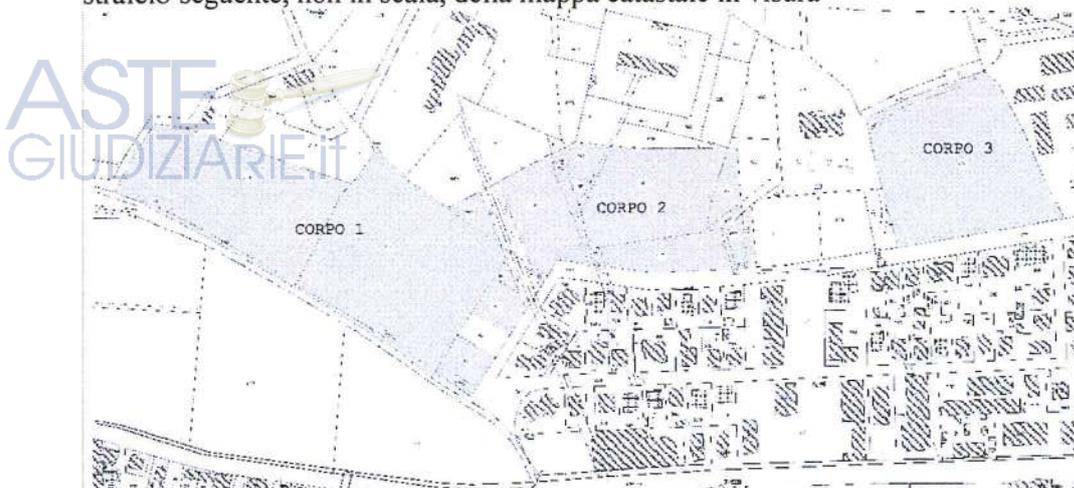



## Vittoria srl in liquidazione

740	479	702	320
741	820	710	3550
742	40	712	446
totale	28931	713	773
		724	6
		725	6
		totale	15949

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La composizione dei singoli corpi è rappresentata con campitura in colore giallo nello stralcio seguente, non in scala, della mappa catastale in visura



Si precisa fin d'ora che non sono state eseguite verifiche per appurare l'effettiva posizione degli allineamenti di confine e che pertanto possono sussistere sconfinamenti, in eccesso o in difetto, la cui individuazione richiede un'onerosa operazione topografica di riconfinazione non prevista dall'incarico affidato al sottoscritto; per la stima dell'immobile si farà pertanto riferimento alla consistenza catastale assunta senza alcun controllo.

Non sono inoltre state esperite verifiche circa la presenza sull'intera area di materiali inquinanti, pericolosi o tossico nocivi.

Nel suo complesso il terreno oggetto di stima si trova immediatamente a nord – Nord Ovest di un insediamento edificato con prevalente destinazione abitativa, dal quale è separato dalle vie Carnia e Palmanova che danno accesso ai singoli corpi. Tale abitato si trova all'estremità settentrionale del comune capoluogo e la zona è ritenuta di buon merito ai fini residenziali.

Il terreno è inserito all'interno del parco del Monte San Bartolo del quale costituisce una minuscola porzione dell'estremità inferiore del versante sudorientale. Si tratta di una zona disciplinata dalla normativa del Parco e prevalentemente adibita a coltivi di carattere estensivo; sono presenti formazioni boschive dalle caratteristiche di macchia. La maggiore consistenza dei tre corpi presenta all'atto del sopralluogo una copertura erbacea per lo più incolta, salvo alcune limitate porzioni che si sono riscontrate sfalciate da ignoti senza titolo, probabilmente derivata dall'abbandono di precedenti seminativi. La restante superficie è occupata da formazioni di vegetazione arborea e arbustiva. Nelle norme previste dalla scheda 451 del Prg risulta che nella cartografia della Rete Natura 2000 in parte dell'area destinata a verde è segnalato l'habitat "91AA - Boschi orientali di quercia bianca" per una superficie di circa 2.700 mq.

Liquidatore dr. Giovanni Baldacci  
Tecnico incaricato: dr. agr. Roberto Venturini  
12/23

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Vittoria srl in liquidazione

L'intera superficie è priva di opere di regimazione idraulica e di opere di urbanizzazione.

All'interno del versante Sud est del Monte San Bartolo e in più tratti contigui con il terreno oggetto di stima, si trovano importanti ville, anche con connotati di storicità, e i parchi che le circondano; come consta dal CDU (allegato 5) cui interamente si rinvia per ogni migliore precisazione, parte dei terreni oggetto di stima rientrano all'interno della fascia di rispetto degli edifici storici extraurbani. Due di tali ville, precisamente quelle che insistono sulle particelle 732 e 733, hanno parte della viabilità di accesso, i contatori delle utenze domestiche e parte della relativa impiantistica che insistono sui terreni oggetto di stima e segnatamente su quelli costituenti il Corpo 2. Dalle ricerche effettuate nei pubblici registri nell'arco temporale compreso tra il 1976 5/1/2023 non sono emerse formalità costitutive delle relative servitù, sussistenti di fatto, o comunque che disciplinino l'occupazione del fondo con opere viarie, manufatti e impianti tecnologici.

Sulla superficie oggetto di stima (particella 130) si riscontra inoltre la presenza di un manufatto apparentemente consistente in un pozzo o cisterna; non può escludersi la presenza di condutture idrauliche. Sono presenti inoltre linee elettriche aeree e relativi sostegni. Anche per tali opere dalle ricerche effettuate nei pubblici registri nell'arco temporale compreso tra il 1976 ad oggi non sono emerse formalità costitutive delle relative servitù.

Alcune porzioni a confine con le Vie Carnia e Palmanova possono essere all'attualità occupate dalla banchina o dalla carreggiata stradale.

A confine con il Corpo 3, lato Est, si trova il centro di Medicina Fisica e Riabilitativa di AST Pesaro Urbino (già Asur), e a brevissima distanza il complesso Sport Village Piscine e palestre "O. Berti" Parco della Pace.

Le fotografie sono allegate al numero 1.1.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

*Analisi del segmento di mercato:*

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Pesaro, capoluogo, zona Omi Extraurbana (codice Omi R1).

Nel suo complesso il terreno oggetto di stima è inserito all'interno del parco del Monte San Bartolo e si trova immediatamente alle spalle di un insediamento edificato con prevalente destinazione abitativa. Tale abitato si trova all'estremità settentrionale del comune capoluogo e la zona è ritenuta di buon merito ai fini residenziali.

Il terreno si compone di tre corpi distinti siti a brevissima distanza l'uno dall'altro e ricade all'interno della più vasta area soggetta a Concessione Convenzionata, contraddistinta con CC n. 0.451 - Via Palmanova che prevede la possibilità di realizzare edifici a destinazione abitativa per un'altezza massima di due piani. Una più esigua porzione rientra nell'ambito della Concessione Convenzionata contraddistinta con CC n. 0.457 - Via Palmanova. L'intera area non è urbanizzata. La maggiore consistenza dell'area oggetto di stima è destinata a verde e parcheggi da cedere al Comune di Pesaro.

## Vittoria srl in liquidazione

€ Prezzo medio vendita (€/m<sup>2</sup>)

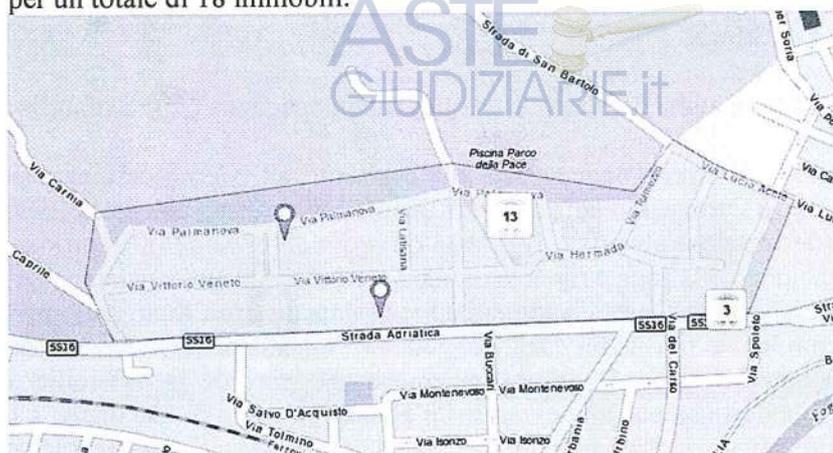


Il mercato delle civili abitazioni per la zona San Bartolo, Cattabrighe, Vismara, Torracce, Tre Ponti si trova in una fase di contrazione; su base annua (dicembre 2021– dicembre 2022, fonte Immobiliare.it, grafico a lato) il prezzo di offerta registra una diminuzione del

10,30 per cento.

I prezzi correnti per l'edilizia di nuova costruzione si collocano ad un livello non remunerativo per un intervento edificatorio di tipo imprenditoriale; la domanda dei beni aventi le caratteristiche del terreno di cui si tratta è quindi individuabile nel mercato dei lotti edificabili per la realizzazione di abitazioni del tipo uni-bifamiliare, nell'ambito della forma di mercato assimilabile all'oligopolio.

*Critero di stima:* E' stata svolta innanzitutto un'indagine nell'archivio dei valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate prendendo in esame la zona con campitura azzurra nell'immagine sotto, all'interno della quale, nel periodo giugno 2021 ottobre 2022 (ultimo disponibile) risultano stipulati undici atti di compravendita per un totale di 18 immobili.



L'esito dell'indagine è riportato nella tabella seguente ove risulta che in un solo caso si è registrata una compravendita ad un valore superiore a 3.100,00 Euro al metro quadrato mentre la maggior parte delle vendite è avvenuta a prezzi compresi tra 2.000,00 e 2.670,00 Euro al metro quadrato. Il valore medio ponderato è pari a circa 2.400,00 Euro al metro quadrato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Liquidatore dr. Giovanni Baldacci  
Tecnico incaricato: dr. agr. Roberto Venturini  
14/23



Vittoria srl in liquidazione

come proprietà di terzi, composta dalle particelle 129, 705, 135, 701 di totali 5131 metri quadrati nella quale la progettazione di massima prevede due lotti di 400 metri quadrati ciascuno. Tale superficie è stata compravenduta per un prezzo totale di 130.000,00 Euro, per un valore unitario di 25,34 Euro al metro quadrato.

Per omogeneità di condizioni, si tratta di un valore che può essere assunto per la stima del valore del terreno che compone il presente lotto, dovendosi considerare che le maggiori dimensioni dell'oggetto della stima comportano una maggiore esposizione finanziaria e quindi una riduzione della potenzialità della domanda. Per questo motivo per la stima dei terreni ricadenti nella scheda 451, si adatterà il valore di 22,00 Euro al metro quadrato di superficie catastale.

Quanto alla porzione di 4.100 mq ricadente nel perimetro della scheda 457, risulta che possiede una capacità edificatoria inferiore di 2,48 volte rispetto alla scheda 451. Riducendo proporzionalmente il valore unitario, si ottiene un importo a metro quadrato di 8,85 Euro che sarà utilizzato per la stima.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pesaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pesaro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Archivio Valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, Fiaip, Immobiliare.it, Omi.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Terreno

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie catastale:

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
superficie ricadente nella scheda 451	53.597,00	€ 22,00	€ 1.179.134,00
superficie ricadente nella scheda 457	4.100,00	€ 8,85	€ 36.285,00
	<b>57.697,00</b>		<b>€ 1.215.419,00</b>

- Valore corpo: **€ 1.215.419,00**

## 8.4. Conclusioni

Valore arrotondato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 1.215.400,00**

**"DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA AI SENSI DEGLI ARTT.46 E 47 DEL DPR 28 DICEMBRE 2000 N.445 E SUCCESSIVE MODIFICHE.**

Il sottoscritto consulente tecnico, consapevole delle sanzioni penali previste all'art.76 del DPR 28 dicembre 2000 n.445 in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere la verità. Dichiara altresì di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 della D.Lgs 196/2003 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa."

Relazione lotto 001 creata in data 16/01/2023  
Codice documento: F020-22-008162-001

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Liquidatore dr. Giovanni Baldacci  
Tecnico incaricato: dr. agr. Roberto Venturini  
16/23

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Beni in Pesaro (Pesaro) Via Carnia  
Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Pesaro (Pesaro) frazione San Bartolo – Tombaccia, Via Carnia.  
Superficie catastale complessiva mq 32.242.

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 18 mappale 109 qualità seminativo + pascolo arborato, classe 4 + U, superficie catastale 2.36.86 + 0.10.99, - reddito agrario: €110,10 + € 0,34, - reddito dominicale: € 91,75 + 0,57.
- terreni: foglio 18 mappale 110 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.41.19, - reddito agrario: € 19,15, - reddito dominicale: € 15,95.
- terreni: foglio 18 mappale 184 qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 0.33.38, - reddito agrario: € 13,79, - reddito dominicale: € 11,21.

Coerenze: L'intera consistenza del terreno composto dalle particelle 109, 110 e 184 confina con corpo particelle 121, 188, 112, 185, 166, 1162, 165, 167, 169, 996, 997, salvo diversi e come in fatto. All'interno della superficie della particella 184 si trova la particella 864, proprietà di terzi e non oggetto della vendita.

Estratto di mappa catastale allegato al numero 2.2, visure attuali all'interno della visura per soggetto allegata al numero 2.1.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: extraurbana (Codice Omi R1), residenziale / Parco del San Bartolo, a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; i principali centri limitrofi sono Fano, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco del Monte San Bartolo, le attrazioni storiche presenti sono: monumenti di Pesaro.

**3. STATO DI POSSESSO:**

All'atto del sopralluogo, eseguito il 10 gennaio 2023, i terreni apparivano generalmente incolti; non è stato possibile individuare eventuali possessori.

**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:

Vittoria srl in liquidazione

Sul terreno costituente il presente lotto insiste una linea aerea con relativi sostegni e manufatti apparentemente a servizio di un'opera idraulica. Interclusa all'interno del fondo si trova la particella 864 proprietà di terzi e non oggetto della vendita.

L'esame delle trascrizioni a partire dal 1976 (primo anno consultabile in modalità informatica) e aggiornato al 5/1/2023, non ha portato ad identificare atti di formalizzazione delle relative servitù. All'allegato numero 3 si producono elenchi sintetici per Vittoria srl, attuale proprietario dei beni oggetto di stima, e per

tra i danti causa della ditta attualmente proprietaria, ove non figura la trascrizione di alcun titolo di asservimento.

L'atto di compravendita a firma di Notar Roberto Luigi Licini in data 14/5/1970 Rep. 67206/4790, trascritto a Pesaro in data 29/05/1970 Art. 2365 (allegato al numero 4), indica nella postilla 1 l'esistenza "di servitù di passaggio lungo le esistenti strade a favore delle soprastanti proprietà".

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti: *Nessuna*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

: Il fondo è privo di edifici. L'accesso agli atti dell'archivio edilizia del Comune di Pesaro non ha portato ad individuare pratiche edilizie relative all'immobile di cui si tratta.

4.3.2. Conformità catastale:

Si precisa fin d'ora che non sono state eseguite verifiche per appurare l'effettiva posizione degli allineamenti di confine e che pertanto possono sussistere sconfinamenti, in eccesso o in difetto, la cui individuazione richiede un'onerosa operazione topografica di riconfinazione non prevista dall'incarico affidato al sottoscritto; per la stima dell'immobile si farà pertanto riferimento alla consistenza catastale assunta senza alcun controllo.

Dal controllo tra la superficie riportata in visura e la superficie grafica determinata con Autocad sono emerse a carico delle particelle componenti il terreno differenze in positivo e in negativo rientranti nella soglia di tolleranza.

Le qualità di coltura di alcune particelle non corrispondono a quelle effettivamente praticate.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**non  
pertinente**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

Vittoria srl proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notar Ferri Giuseppe in data 09/07/1984 Rep. 415316381, trascritto a Pesaro in data 04/08/1984 Art. 4404.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n.** Il fondo è privo di edifici

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Pesaro (Pesaro) frazione San Bartolo – Tombaccia, Via Carnia.

Superficie catastale complessiva mq 32.242.

Identificato in catasto:

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia declive

Le sistemazioni agrarie sono assenti

Le colture in atto sono: incolto.

### Destinazione urbanistica:

E stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 5) cui si rinvia per ogni migliore precisazione, dal quale risulta quanto segue.

I mappali ricadono all'interno del Piano del Parco Naturale Monte San Bartolo, approvato in via definitiva con delibera di Consiglio Regionale n. 152 del 02.02.2010, pubblicato nel B.U.R. Marche n.104 del 12.12.2011, di cui al Decreto Dirigenziale n. 86 del 30.11.2011 che definisce i sopra citati mappali come segue: I mappali 655, 708, **110, 184** e parte dei mappali 399, 400, 737, **109** ricadono all'interno della Zona Omogenea (DE) - Promozione economica e sociale - agglomerati e case sparse in contesti prevalentemente rurali, di cui all'art. 128 delle NTA del Piano del Parco. Parte dei mappali **109, 739** ricade all'interno della Zona Omogenea (C) - di Protezione, di cui all'art. 122 delle NTA del Piano del Parco, con una destinazione d'uso a Vp (aree pubbliche o private di uso pubblico verdi: parchi).

I mappali ricadono all'interno di una Zona di protezione speciale (ZPS), ai sensi del D.G.R. n. 1701 del 01.08.2000. I mappali ricadono all'interno di un'area paesaggistico ambientale, ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera a), di cui al D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004, con DM 07.07.60 (tutti) e DM 31.07.85 (tutti ad esclusione di parte dei mappali 134, 198. parte dei mappali **109, 110, 184** ricade in aree naturali non boscate (art.80 - sottosistema botanico vegetazionale); i mappali ricadono in aree di qualità diffusa (GC - art.131 sottosistema geologico geomorfologico); parte dei mappali **109, 739, 134, 198** ricade in un ambito di tutela dei versanti (art.131 - sottosistema geologico geomorfologico); i mappali ricadono in zone archeologiche (art.131 - sottosistema storico culturale); i mappali ad esclusione di parte dei mappali 134, 198 ricadono in aree di eccezionale valore (art.131 - sottosistema storico culturale), i mappali 655, 708, 712, 713, 197 e parte dei mappali **109, 110, 130, 184, 737, 739, 389, 399, 400, 710**, ricadono in una fascia di rispetto degli edifici storici extraurbani individuati dal PTC (art.131 - sottosistema storico culturale); parte dei mappali **184, 739** ricade in un ambito di tutela dei centri storici e edifici storici extraurbani rilevanti (art.131 - sottosistema storico culturale); di cui al Titolo V e VI delle NTA del Piano del Parco.

Liquidatore dr. Giovanni Baldacci

Tecnico incaricato: dr. agr. Roberto Venturini

19/23

Vittoria srl in liquidazione

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale lorda	32.242,00	1,00	32.242,00
	Sup. reale lorda	32.242,00		32.242,00

**Caratteristiche descrittive:**

Il terreno che costituisce il presente lotto numero 2 ha una consistenza catastale totale di 32.242 metri quadrati (ettari 3.22.42) in un unico corpo; la composizione catastale è riportata nella tabella che segue:

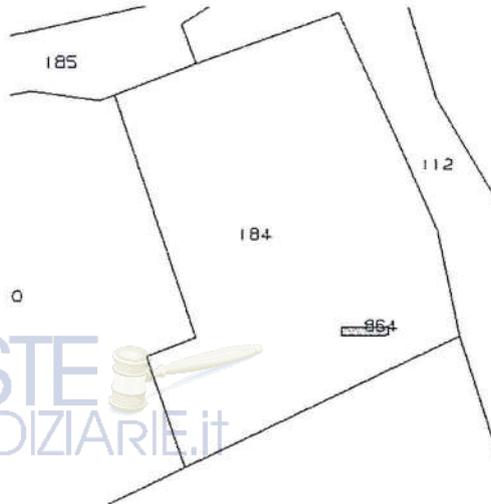
mapp	mq
109	24785
110	4119
184	3338
<b>totale</b>	<b>32242</b>

La composizione dei singoli corpi è rappresentata con campitura in colore rosso nello stralcio, non in scala, della mappa catastale in visura.



Vittoria srl in liquidazione

Si evidenzia che all'interno della particella 184 si trova, interclusa, la particella 864,



nell'immagine alla pagina precedente colorata in blu ed evidente nello stralcio ingrandito qui a lato. Il manufatto ivi rappresentato non sembra più esistente all'attualità mentre sul fondo è presente un manufatto a forma circolare, di funzione ignota e apparentemente a servizio di un'opera idraulica, assieme ad altri tre manufatti in linea tipo pozzetti d'ispezione.

Dalle ricerche effettuate nei pubblici registri nell'arco temporale compreso tra il 1976 al 5 gennaio 2023 non sono emerse formalità costitutive delle servitù, sussistenti di fatto, di

passaggio a favore della particella 864, proprietà di terzi, e di condotta idrica o comunque di qualsiasi altro impianto tecnologico, o comunque di altre formalità che disciplinino l'occupazione del fondo

Si precisa inoltre fin d'ora che non sono state eseguite verifiche per appurare l'effettiva posizione degli allineamenti di confine e che pertanto possono sussistere sconfinamenti, in eccesso o in difetto, la cui individuazione richiede un'onerosa operazione topografica di riconfinazione non prevista dall'incarico affidato al sottoscritto; per la stima dell'immobile si farà pertanto riferimento alla consistenza catastale assunta senza alcun controllo.

Non sono inoltre state esperite verifiche circa la presenza sull'intera area di materiali inquinanti, pericolosi o tossico nocivi.

Il terreno oggetto di stima ha accesso dalla Via Carnia, parte della quale non è rappresentata nella mappa catastale, mediante una porzione adibita a strada camperoccia inserita tra le particelle 121 e 996.

Il terreno si trova immediatamente a Nord-Nord-Ovest di due ville e del relativo parco ed è inserito all'interno del parco del Monte San Bartolo del quale costituisce una minuscola porzione dell'estremità inferiore del versante sud orientale. Si tratta di una zona disciplinata dalla normativa del Parco e prevalentemente adibita a coltivi di carattere estensivo; sono presenti formazioni boschive dalle caratteristiche di macchia. Nel Piano del Parco del Monte San Bartolo la porzione più settentrionale delle tre particelle che compongono l'appezzamento è individuata nella cartografia di PPAR Sistema Botanico come "Ulteriori Beni Vincolati".

Il fondo ha giacitura declive e all'atto del sopralluogo presentava una copertura erbacea per lo più incolta, salvo la porzione adibita a strada camperoccia che appariva sfalcata di recente. I lati a confine con le aree a giardino delle due ville sono provvisti di recinzione mentre sui restanti lati si trova vegetazione arborea/arbustiva prevalentemente in forma di macchia. L'intera superficie è priva di opere di regimazione idraulica.

Sul fondo si osserva inoltre una linea aerea con relativi conduttori che attraversa l'intera superficie con andamento ovest-est. Anche relativamente a tale linea aerea dalle ricerche effettuate nei pubblici registri nell'arco temporale compreso tra il 1976

Liquidatore dr. Giovanni Baldacci

Tecnico incaricato: dr. agr. Roberto Venturini

21/23

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Vittoria srl in liquidazione

e il 5 gennaio 2023 non sono emerse formalità costitutive della relativa servitù, sussistente di fatto, o comunque che disciplinino l'occupazione del fondo.



Le fotografie sono allegate al numero 1.2.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

*Analisi del segmento di mercato:*

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Pesaro, capoluogo, zona Omi Extraurbana (codice Omi R1).

Nel suo complesso il terreno oggetto di stima è inserito all'interno del parco del Monte San Bartolo e si trova in un contest agricolo immediatamente a nord di due edifici abitativi in villa.

Il terreno si compone di un unico corpo e ricade parte in Zona Omogenea (DE) - Promozione economica e sociale - agglomerati e case sparse in contesti prevalentemente rurali, parte all'interno della Zona Omogenea (C) - di Protezione.

Il mercato dei coltivi per la zona San Bartolo, si trova in una fase di stagnazione (Vam 2018 - 2020).

La domanda dei beni aventi le caratteristiche del terreno di cui si tratta è individuabile nel mercato professionale e in quello delle proprietà confinanti, nell'ambito della forma di mercato assimilabile all'oligopolio.

*Criterio di stima:* Sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nella zona secondo le fonti sotto riportate.

Dall'indagine condotta in zona che il mercato dei fondi rustici risulta debole; le offerte riguardano pezzature eterogenee, sovente di dimensioni inferiori all'ettaro e comunque per lo più situate nell'entroterra in zone scarsamente assimilabili al Monte

Liquidatore dr. Giovanni Baldacci

Tecnico incaricato: dr. agr. Roberto Venturini

22/23



---

---

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it