



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 56/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
dott. Francesco Paolo Grippa

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Michele Fraternali**

CF:FRTMHL79H26G479F

con studio in VALLEFOGLIA (PU) V. D. ALIGHIERI 18 bottega

telefono: 3281184897

email: fraternali\_michele@hotmail.com

PEC: michele.fraternali@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2018

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a ACQUALAGNA vicolo Trebbio 1, della superficie commerciale di **129,00** mq per la quota di:

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

L'oggetto della stima è un appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Acqualagna (Pu), vicolo Trebbio n.1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 54, Mapp. 39 sub.1 graffato al Mapp. n.40 sub.2.

L'abitazione fa parte di un agglomerato abitativo ubicato all'interno del centro storico, angolo via Marconi – vicolo Trebbio, composto da due piani fuori terra. L'abitazione occupa la porzione ovest del piano terra e tutto il piano primo. Al piano terra è presente la zona giorno composta da un ingresso che dà accesso ad un vano a destinazione tinello con angolo cottura e a una cucina (attualmente adibita a soggiorno). Dall'ingresso, tramite una scala interna, si accede al piano primo in cui si sviluppa la zona notte. La stessa è composta da un disimpegno che adduce ad un w.c. e a quattro camere da letto, di cui una con ripostiglio a servizio diretto. Al piano interrato l'appartamento dispone di una legnaia, accessibile tramite scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 39 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 213,30 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 12, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
unità immobiliare graffata al mappale n.40 sub.2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1921.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>129,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 63.244,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>26/11/2025</b>

### **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 **giudiziale** attiva, stipulata il 10/05/2010 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 227/10 di repertorio, iscritta il 09/08/2010 ai nn. 1283 REG. PART - 5137 REG. GEN., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: euro 30.000,00.

Importo capitale: euro 15.133,43.

Ad eccezione della particella 101 del foglio 25 del comune di Cagli sulla quale la suddetta ipoteca non grava

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/07/2012 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 341/2012 di repertorio, iscritta il 26/07/2012 ai nn. 614 REG. PART. - 3672 REG. GEN, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 36.000,00.

Importo capitale: 17.962,21

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/07/2012 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 341/2012 di repertorio, iscritta il 26/07/2012 ai nn. 615 REG. PART - 3673 REG. GEN, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: euro 3.700,00.

Importo capitale: euro 1.822,18

ipoteca attiva, stipulata il 01/04/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 987/8219 di repertorio, iscritta il 01/04/2019 ai nn. 213 REG. PART - 1813 REG. GEN. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO.

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 25/05/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 418 di repertorio, trascritta il 15/06/2018 ai nn. 2186 REG. PART - 3046 REG. GEN, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nella nota di trascrizione del pignoramento si precisa che le quote di proprietà di Sorcinelli Alba colpite dal pignoramento sono solo quelle ricevute dal de cuius Sorcinelli Pietro, mediante accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta ad Urbino in data 07/02/2011 al n. 465 di repertorio.

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno (dal 10/12/2010).

Il padre delle esecutate risulta deceduto in data 10/12/2010, non risulta trascritta nessuna nota relativa alla denuncia di successione, si rilevano unicamente le seguenti formalità - Risulta trascritta in data 17/06/2019 ai nn. 3250/2400 accettazione tacita dell'eredità in morte del padre di una delle due esecutate, nascente da atto Tribunale di Urbino del 21/02/2019 - Accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 26/01/2011 n. di Rep. 23/11 Tribunale di Urbino trascritto il 07/02/2011 ai nn. 777/465 a favore dell'altra esecutata contro il padre

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita ( fino al 17/04/2003), con atto stipulato il 28/05/1981 a firma di NOTAIO SILVIO MANFUCCI ai nn. 32394/10139 di repertorio, trascritto il 23/06/1981 ai nn. 2134 R.P.

Rettificato per errata indicazione del nome della acquirente Rombaldoni Luisa come "Ester Luisa" con atto a rogito Notaio Claudio Cusani di cagli in data 22/01/1987, rep. n.564/103 - Trascritto in data 14/02/1987 al n.653 R.P.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/6 SORCINELLI PIETRO E 1/6 SORCINELLI ANITA E SORCINELLI ALBA, in forza di denuncia di successione (dal 17/04/2003 fino al 10/12/2010), registrato il 17/10/2003 a URBINO ai nn. 95 - vol.379, trascritto il 07/06/2004 ai nn. 4475/2539 .  
Accettazione tacita della eredità trascritta in data 06/08/2010 al n.5091/3009 della precedente proprietaria

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili **N. DEL 16.05.1961**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO A DUE PIANI SITO NEL CAPOLUOGO IN VIA G.mARCONI, presentata il 05/05/1961 con il n. 1953 di protocollo, rilasciata il 16/05/1961, agibilità del 18/12/1961

ISTANZA IN CARTA SEMPLICE **N. PROT.5778 DEL 22/10/1985**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di TINTEGGIATURA ESTERNA DEL FABBRICATO, presentata il 22/10/1985 con il n. 5778 di protocollo

ISTANZA IN CARTA SEMPLICE **N. PROT. 4975 DEL 04.09.1993**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di INSTALLAZIONE DI INSEGNA PUBBLICITARIA, presentata il 04/09/1993 con il n. 4975 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva), l'immobile ricade in zona ART. 50 - "Zona Centro Storico del capoluogo soggetto a PPCS "A1". Norme tecniche di attuazione ed indici: Considerando il valore storico-ambientale complessivo del contesto, in attesa della definizione del P.P.C.S. ove necessario, viene fissata la seguente normativa: Ambito 1 – Centro Antico, delimitato dalla perimetrazione originaria del Centro Storico in cui sono ammessi interventi di restauro conservativo. Per quegli edifici, da individuare con apposita Delibera Consigliare, non aventi caratteristiche storico architettoniche meritevoli di tutela, è ammessa anche la ristrutturazione. In attesa della redazione del P.P.C.S., sono consentiti Piani di Recupero ai sensi della Legge n. 457/78, P.R.U., S.T.U. e Strumenti Urbanistici Attuativi similari, purché individuati, come ambito e perimetro d'applicazione, dall'Amministrazione Comunale con apposite Deliberazioni di Consiglio Comunale che costituiscono Variante allo strumento urbanistico vigente, in assenza del P.P.C.S., o predisposizione di un P.R. e degli strumenti attuativi precedentemente indicati, sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, conservazione, risanamento conservativo e restauro (Art. 30 L. 457/78), senza alterazione dei volumi e dei piani d'imposta dei solai, è obbligatorio l'uso di materiali analoghi o compatibili con gli originali esistenti nella zona. In assenza del P.P.C.S., sono consentite, d'intesa con la Soprintendenza ai Monumenti competente: - in caso di dimostrata indifferibilità e d'urgenza, interventi isolati, miranti esclusivamente alla conservazione, al restauro e alla bonifica di singole unità immobiliari; - demolizione dell'interno degli isolati di costruzioni accessorie aggiuntive prive di valore storico architettonico, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati perimetrali; - adeguamento alle norme del Regolamento per quanto riguarda le altezze interne dei vani e risanamento igienico, senza aumento del numero dei piani; - miglioramento degli spazi liberi esistenti e conseguente loro valorizzazione. La densità edilizia della zona verrà definita in sede di predisposizione del P.P.C.S. Le norme del presente articolo, Ambito 1, si applicano anche negli abitati di Farneta e Castellaro, in detti ambiti sono consentite inoltre le destinazioni turistico-ricettive in genere, come meglio individuate dalla L.R. 11 luglio 2006, n. 9, "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo".

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - al piano terra non è indicata l'apertura che collega il tinello con la scala che adduce al piano interrato; - al piano primo non sono rappresentati i due gradini presenti nel disimpegno. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la redazione di un progetto tecnico di sanatoria a firma di un tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per la redazione della pratica di Sanatoria: €2.000,00
- Sanzione amministrativa, bolli e diritti di segreteria: €1.300,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - al piano terra non è indicata l'apertura che collega il tinello con la scala che adduce al piano interrato; - al piano primo non sono rappresentati i due gradini presenti nel disimpegno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione Catastale da presentare dopo l'approvazione, da parte del Comune, del progetto relativo all'Accertamento di conformità Edilizio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per la redazione della pratica DOCFA: €900,00
- Diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni dalla presentazione del DOCFA

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata trovata alcuna dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici e pertanto si ritiene che gli stessi, seppure funzionanti, non siano conformi alla esatta osservanza delle disposizioni contenute nel D.M. del 22.01.2008 nr. 37 e s.m.i. (normativa di riferimento: D.M. del 22.01.2008 nr. 37 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accurata verifica degli impianti esistenti per improntare gli eventuali lavori di adeguamento.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per la verifica degli impianti per successivo adeguamento: €1.500,00

BENI IN ACQUALAGNA VICOLO TREBBIO 1

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ACQUALAGNA vicolo Trebbio 1, della superficie commerciale di **129,00** mq per la quota di:

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

L'oggetto della stima è un appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Acqualagna (Pu), vicolo Trebbio n.1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 54, Mapp. 39 sub.1 graffato al Mapp. n.40 sub.2.

L'abitazione fa parte di un agglomerato abitativo ubicato all'interno del centro storico, angolo via Marconi – vicolo Trebbio, composto da due piani fuori terra. L'abitazione occupa la porzione ovest del piano terra e tutto il piano primo. Al piano terra è presente la zona giorno composta da un ingresso che dà accesso ad un vano a destinazione tinello con angolo cottura e a una cucina (attualmente adibita a soggiorno). Dall'ingresso, tramite una scala interna, si accede al piano primo in cui si sviluppa la zona notte. La stessa è composta da un disimpegno che adduce ad un w.c. e a quattro camere da letto, di cui una con ripostiglio a servizio diretto. Al piano interrato l'appartamento dispone di una legnaia, accessibile tramite scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 39 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 213,30 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 12, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
unità immobiliare graffata al mappale n.40 sub.2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1921.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cagli). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Riserva naturale statale del Furlo, chiesa di Santa Lucia, di San Vincenzo, di San Paterniano e siti archeologici.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media inferiore	nella media	
spazi verde	buono	
verde attrezzato	nella media	

## COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m.	nella media	
superstrada distante 2 km	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	scarso	
luminosità:	molto scarso	
qualità degli impianti:	pessimo	
qualità dei servizi:	pessimo	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima è situata in vicolo Trebbio angolo via Guglielmo Marconi all'interno del centro storico del Comune di Acqualagna.

Il fabbricato confina a sud con via Guglielmo Marconi, ad ovest con un vicolo Trebbio, a nord e ad est le facciate sono parzialmente in aderenza con altri fabbricati.

I servizi principali quali banca, posta, farmacia, bar, tabacchi, scuola materna/elementare, negozi, scuole medie, attività ricreative/religiose, etc. sono nel centro di Acqualagna.

Pertanto l'urbanizzazione primaria e secondaria sono complete: la zona è servita da energia elettrica, acquedotto, gas metano, telefono, fognatura pubblica, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti, trasporti pubblici.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Acqualagna è emerso che si tratta di un immobile di antica costruzione (edificato in data antecedente l'anno 1942), la cui struttura originaria è stata resa pericolante dal passaggio del fronte. Al fine di renderlo abitabile, nell'anno 1961, la porzione est dell'edificio è stata interamente ricostruita, i cui lavori sono stati autorizzati con "Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili" rilasciato in data 16.05.1961. In data 18.12.1961 è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità.

Successivamente sull'immobile sono stati eseguiti i seguenti interventi:

- Tinteggiatura esterna dell'edificio eseguita nell'anno 1985, i cui lavori sono stati comunicati all'amministrazione comunale tramite istanza presentata in data 18.10.1985 assunta al protocollo n.5778;
- Installazione di insegna pubblicitaria a servizio del negozio ubicato al piano terra, in seguito a richiesta presentata all'amministrazione comunale in data 3.08.1993 assunta al protocollo n.4975.

Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura portante, il solaio del piano interrato è con travi in acciaio e voltine in laterizio, i restanti, compreso quello di copertura, sono in legno. Esternamente, la facciata dell'immobile prospiciente via Marconi risulta intonacata e tinteggiata, mentre il fianco sinistro ed il retro-prospetto sono con mattoni faccia a vista. Il manto di copertura è in coppi, le grondaie e i pluviali sono in rame. I sistemi di oscuramento delle finestre del piano primo sono costituiti da persiane in legno e scuretti interni, quelle del piano terra sono prive di sistema di oscuramento.

Nel suo complesso l'immobile risulta in mediocre stato di conservazione: si evidenziano lesioni ed

efflorescenze che interessano le parti aggettanti in cemento armato (cornicioni), ed alcune parti di intonaco e tinteggiatura nella facciata esterna prospiciente la via principale. Durante il sopralluogo non è stato possibile verificare lo stato di manutenzione della copertura, ma considerando le numerose ed evidenti efflorescenze presenti nelle murature e solai del piano primo (probabilmente dovute ad infiltrazioni), si evince che la stessa potrebbe trovarsi in pessimo stato di conservazione. Nel complesso si tratta di un immobile di vecchia costruzione (ricostruito nell'anno 1961), al quale non sono mai stati eseguiti lavori di ristrutturazione totale e pertanto tutti gli elementi di finitura risultano particolarmente obsoleti e con segni di deterioramento.

L'abitazione, accessibile da vicolo Trebbio, si sviluppa sulla porzione ovest del piano terra ed al piano primo. Al piano terra è presente la zona giorno composta da un ingresso di circa 1 mq, dal quale si accede ad una cucina di circa 13 mq. (attualmente adibita a soggiorno) e ad un tinello con annesso angolo cottura di circa 15 mq. Dall'ingresso, tramite una scala interna, si accede al piano primo nel quale si sviluppa la zona notte. La stessa è composta da un disimpegno di circa 3 mq. che adduce ad un W.C. di circa 3 mq. e a quattro camere da letto, di cui due matrimoniali di circa 16 mq. ciascuna e due singole di circa 11 e 13 mq. Una camera da letto singola dispone a servizio diretto di un ripostiglio di circa 3 mq.

Al piano interrato è presente una legnaia di circa 16 mq. la quale è raggiungibile dal piano terra tramite una scala interna accessibile sia dal tinello che dalla cucina.

Le finiture dell'appartamento sono le seguenti:

- Al piano terra le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in muratura faccia a vista. Al piano primo sono tutte intonacate e tinteggiate, così come i soffitti;
- I serramenti interni sono costituiti da porte in legno tamburate, quelli esterni sono in legno con vetro singolo. Si specifica che gli infissi esterni a servizio del piano primo sono dotati di scuretti interni;
- Al piano terra la pavimentazione della cucina (attualmente adibita a soggiorno) è costituita da piastrelle (laterizi), quella del tinello da piastrelle in ceramica. Il piano primo è interamente pavimentato con piastrelle in graniglia di marmo. I rivestimenti alle pareti della cucina, dell'angolo cottura e del bagno sono costituiti da piastrelle in ceramica.
- Il bagno è dotato di tutti i sanitari di norma quali: lavabo, w.c. bidet e vasca.

La legnaia al piano interrato si presenta completamente al grezzo: piano di calpestio costituito da battuto di cemento, pareti in muratura portante e soffitto privo di intonaco.

Lo stato conservativo dell'abitazione risulta mediocre in virtù del fatto che l'immobile è di vecchia costruzione e non sono mai stati eseguiti lavori di ristrutturazione totale. Si evidenziano inoltre, al piano primo, numerose e vistose efflorescenze che interessano pareti e soffitti dovute da probabili infiltrazioni alla copertura. Nel complesso dispone di finiture obsolete con evidenti segni di deterioramento.

Gli impianti tecnologici, sono tutti eseguiti sotto-traccia e più precisamente:

- L'impianto di riscaldamento, è assente. Gli unici vani riscaldati sono la cucina, con un camino a legna, e il tinello, con una stufa a pellet. La stessa viene probabilmente utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria;
- L'impianto idrico – sanitario è alimentato dall'acquedotto pubblico;
- L'impianto elettrico risulta presente in tutti gli ambienti.

Non è stata trovata alcuna dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici e pertanto si ritiene che gli stessi non siano conformi alla esatta osservanza delle disposizioni contenute nel D.M. del 22.01.2008 nr. 37 e s.m.i. Andrà quindi effettuata, da parte dell'acquirente, un'accurata verifica degli impianti esistenti per improntare gli eventuali lavori di adeguamento.

Dal rilievo metrico effettuato nell'unità immobiliare le dimensioni riportate nel progetto depositato in Comune sono pressoché conformi ad eccezione delle difformità evidenziate nel capitolo "conformità edilizia". Le lievi difformità potrebbero derivare dalle minime differenze di spessore dell'intonaco,

dai muri realizzati non perfettamente a quadro e da altre imperfezioni eseguite in fase costruzione dell'edificio che potrebbero ricondursi alla tolleranza ammessa del 2%. Pertanto, per determinare la consistenza globale dell'unità immobiliare, parte delle misurazioni sono state dedotte dal rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo e parte dai progetti depositati. Per la determinazione delle superfici ponderate relative alle parti accessorie si è tenuto conto della norma UNI 10750.

CLASSE ENERGETICA:



[446.34 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2021-19677 registrata in data 02/07/2021

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	117,00	x	100 %	=	117,00
Legnaia	24,00	x	50 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>141,00</b>				<b>129,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2020

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Appartamento completamente restaurato posto al piano primo e secondo. Al piano terra è presente un negozio.

Indirizzo: centro storico

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2020

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Appartamento antico da restaurare posto al piano primo e secondo. Al piano terra è presente un negozio.

Indirizzo: Centro storico

Superfici principali e secondarie: 180  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 60.000,00 pari a 333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 31/12/2020  
Fonte di informazione: O.M.I. - Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale - valore minimo euro/mq  
Indirizzo: zona: Centrale  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 770,00 pari a 770,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 31/12/2020  
Fonte di informazione: O.M.I. - Agenzia delle entrate  
Descrizione: Abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale - valore massimo euro/mq  
Indirizzo: zona: centrale  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 31/12/2020  
Fonte di informazione: Borsino immobiliare  
Descrizione: Abitazioni in stabili di 2° fascia - valore minimo euro/mq  
Indirizzo: zona: centro  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 703,62 pari a 703,62 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 31/12/2020  
Fonte di informazione: Borsino immobiliare  
Descrizione: Abitazioni in stabili di 2° fascia - valore massimo euro/mq  
Indirizzo: zona: centro  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 909,12 pari a 909,12 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente immobiliare (31/05/2021)

Domanda: Quale è il prezzo unitario a metro quadrato con cui sono stati venduti, in tempi recenti, appartamenti con ingresso indipendente e recentemente ristrutturati ubicati all'interno del centro storico del Comune di Acqualagna?

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.500,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come emerge dalle osservazioni di mercato e dalle interviste effettuate nella zona sui valori di compravendita di alloggi di nuova o recente costruzione o integralmente ristrutturati sono stati riscontrati valori compresi tra €/mq 703,62 ed €/mq. 1.500,00. Si assume come valore, visto l'immobile oggetto della presente, €/mq. 1000,00. Per riportare l'immobile in uno stato conservativo "normale", cui fanno riferimento i valori di mercato sopra riportati, occorre tenere conto dei lavori di cui il fabbricato necessita (attinenti le finiture interne, esterne e la parte impiantistica, derivanti dalla vetustà dell'immobile) e viene quindi applicato, al valore, un'ulteriore coefficiente di età, qualità e stato, desunti dal "Consulente Immobiliare (sole 24 ore)":

- per edifici oltre 60 anni, qualità medio, con uno stato conservativo mediocre (coeff.0.55) Pertanto il valore che si assume è pari €/mq 1000,00 x 0,55 = 550,00 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	129,00	x	550,00	=	<b>70.950,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 70.950,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 70.950,00</b>
---	---------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Acqualagna, agenzie: Acqualagna e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare per la zona interessata, ed inoltre: tecnici professionisti del settore edile che svolgono la loro professione nel territorio comunale e limitrofo

## 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	appartamento	129,00	0,00	70.950,00	70.950,00
				<b>70.950,00 €</b>	<b>70.950,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.750,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.200,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 1.956,00**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.244,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2018

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a ACQUALAGNA via Guglielmo Marconi 14, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di:

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

L'oggetto della stima è un negozio sito nel Comune di Acqualagna (Pu), via Guglielmo Marconi n.14 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 54 Mapp. n.40 sub.1.

Il locale fa parte di un agglomerato abitativo ubicato all'interno del centro storico, in via Marconi. Il negozio occupa la porzione est del piano terra, ed è composto da un'area vendita e un retrobottega.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 310 CM..Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 40 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 410,58 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 12, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1921.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>36,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.840,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.064,80</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>26/11/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## **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 **giudiziale** attiva, stipulata il 10/05/2010 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 227/10 di repertorio, iscritta il 09/08/2010 ai nn. 1283 REG. PART - 5137 REG. GEN., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: euro 30.000,00.

Importo capitale: euro 15.133,43.

Ad eccezione della particella 101 del foglio 25 del comune di Cagli sulla quale la suddetta ipoteca non grava

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/07/2012 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 341/2012 di repertorio, iscritta il 26/07/2012 ai nn. 614 REG. PART. - 3672 REG. GEN, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 36.000,00.

Importo capitale: 17.962,21

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/07/2012 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 341/2012 di repertorio, iscritta il 26/07/2012 ai nn. 615 REG. PART - 3673 REG. GEN, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: euro 3.700,00.

Importo capitale: euro 1.822,18

ipoteca attiva, stipulata il 01/04/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 987/8219 di repertorio, iscritta il 01/04/2019 ai nn. 213 REG. PART - 1813 REG. GEN. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO.

**IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE**

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 25/05/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 418 di repertorio, trascritta il 15/06/2018 ai nn. 2186 REG. PART - 3046 REG. GEN, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nella nota di trascrizione del pignoramento si precisa che le quote di proprietà di Sorcinelli Alba colpite dal pignoramento sono solo quelle ricevute dal de cuius Sorcinelli Pietro, mediante

accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta ad Urbino in data 07/02/2011 al n. 465 di repertorio.

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno (dal 10/12/2010).

Il padre delle esecutate risulta deceduto in data 10/12/2010, non risulta trascritta nessuna nota relativa alla denuncia di successione, si rilevano unicamente le seguenti formalità - Risulta trascritta in data 17/06/2019 ai nn. 3250/2400 accettazione tacita dell'eredità in morte del padre di una delle due esecutate, nascente da atto Tribunale di Urbino del 21/02/2019 - Accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 26/01/2011 n. di Rep. 23/11 Tribunale di Urbino trascritto il 07/02/2011 ai nn. 777/465 a favore dell'altra esecutata contro il padre

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita ( fino al 17/04/2003), con atto stipulato il 28/05/1981 a firma di NOTAIO MANFUCCI SILVIO ai nn. 32394/10139 di repertorio, trascritto il 23/06/1981 ai nn. 2134 R.P.

Rettificato per rogito Notaio Claudio Causani di Cagli in data 22/01/1987, rep n.564/103 - TRascritto in data 14/02/1987 al n.653 R.P.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/6 SORCINELLI PIETRO E 1/6 SORCINELLI ANITA E SORCINELLI ALBA, in forza di denuncia di successione (dal 17/04/2003 fino al 10/12/2010), con atto stipulato il 17/04/2003, trascritto il 07/06/2004 ai nn. 2539 R.P.

Accettazione tacita della eredità trascritta in data 06/08/2010 al n.3009 R.P.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili **N. DEL 16.05.1961**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO A DUE PIANI SITO NEL CAPOLUOGO IN VIA G. MARCONI, presentata il 05/05/1961 con il n. 1953 di protocollo, rilasciata il 15/05/1961, agibilità del 18/12/1961

ISTANZA IN CARTA SEMPLICE N. **PROT. 5778 DEL 22.10.1985** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di TINTEGGIATURA ESTERNA DEL FABBRICATO, presentata il 22/10/1985 con il n. 5778 di protocollo

ISTANZA IN CARTA SEMPLICE N. **PROT. 4978 DEL 04.09.1985**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di INSTALLAZIONE DI INSEGNA PUBBLICITARIA, presentata il 04/09/1993 con il n. 4975 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva), l'immobile ricade in zona ART. 50 - "Zona Centro Storico del capoluogo soggetto a PPCS "A1". Norme tecniche di attuazione ed indici: Considerando il valore storico-ambientale complessivo del contesto, in attesa della definizione del P.P.C.S. ove necessario, viene fissata la seguente normativa: Ambito 1 – Centro Antico, delimitato dalla perimetrazione originaria del Centro Storico in cui sono ammessi interventi di restauro conservativo. Per quegli edifici, da individuare con apposita Delibera Consigliare, non aventi caratteristiche storico architettoniche meritevoli di tutela, è ammessa anche la ristrutturazione. In attesa della redazione del P.P.C.S., sono consentiti Piani di Recupero ai sensi della Legge n. 457/78, P.R.U., S.T.U. e Strumenti Urbanistici Attuativi similari, purché individuati, come ambito e perimetro d'applicazione, dall'Amministrazione Comunale con apposite Deliberazioni di Consiglio Comunale che costituiscono Variante allo strumento urbanistico vigente, in assenza del P.P.C.S., o predisposizione di un P.R. e degli strumenti attuativi precedentemente indicati, sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, conservazione, risanamento conservativo e restauro (Art. 30 L. 457/78), senza alterazione dei volumi e dei piani d'imposta dei solai, è obbligatorio l'uso di materiali analoghi o compatibili con gli originali esistenti nella zona. In assenza del P.P.C.S., sono consentite, d'intesa con la Sovrintendenza ai Monumenti competente: - in caso di dimostrata indifferibilità e d'urgenza, interventi isolati, miranti esclusivamente alla conservazione, al restauro e alla bonifica di singole unità immobiliari; - demolizione dell'interno degli isolati di costruzioni accessorie aggiuntive prive di valore storico architettonico, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati perimetrali; - adeguamento alle norme del Regolamento per quanto riguarda le altezze interne dei vani e risanamento igienico, senza aumento del numero dei piani; - miglioramento degli spazi liberi esistenti e conseguente loro valorizzazione. La densità edilizia della zona verrà definita in sede di predisposizione del P.P.C.S. Le norme del presente articolo, Ambito 1, si applicano anche negli abitati di Farneta e Castellaro, in detti ambiti sono consentite inoltre le destinazioni turistico-ricettive in genere, come meglio individuate dalla L.R. 11 luglio 2006, n. 9, "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo".

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - nei progetti depositati non vengono indicate le tramezzature che dividono la zona vendita dal retrobottega; - nel retrobottega è presente una finestra non indicata nella planimetria catastale. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la redazione di un progetto tecnico di sanatoria a firma di un tecnico abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per la redazione della pratica di Sanatoria: €1.500,00
- Sanzione amministrativa, bolli e diritti di segreteria: €1.300,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - il retrobottega risulta diviso in due vani tramite un tramezzo non rappresentato nell'elaborato catastale; - nel retrobottega è presente una finestra non indicata nella planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione Catastale DOCFA da presentare dopo l'approvazione, da parte del Comune, del progetto di Accertamento di Conformità dello stato di fatto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per la redazione della pratica DOCFA: €500,00
- Diritti catastali: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni dalla presentazione del DOCFA

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata trovata alcuna dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici e pertanto si ritiene che gli stessi, seppure funzionanti, non siano conformi alla esatta osservanza delle disposizioni contenute nel D.M. del 22.01.2008 nr. 37 e s.m.i. (normativa di riferimento: D.M. del 22.01.2008 nr. 37 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: un'accurata verifica degli impianti esistenti per improntare gli eventuali lavori di adeguamento da parte dell'acquirente

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica degli impianti esistenti ed eventuali lavori di adeguamento: €1.000,00

BENI IN ACQUALAGNA VIA GUGLIELMO MARCONI 14

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a ACQUALAGNA via Guglielmo Marconi 14, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di:

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

L'oggetto della stima è un negozio sito nel Comune di Acqualagna (Pu), via Guglielmo Marconi n.14 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 54 Mapp. n.40 sub.1.

Il locale fa parte di un agglomerato abitativo ubicato all'interno del centro storico, in via Marconi. Il negozio occupa la porzione est del piano terra, ed è composto da un'area vendita e un retrobottega.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 310 CM..Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 40 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 410,58 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 12, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1921.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cagli). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Riserva naturale statale del Furlo, chiesa di Santa Lucia, di San Vincenzo, di San Paterniano e siti archeologici.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima è situato in via Guglielmo Marconi angolo vicolo Trebbio all'interno del centro storico del Comune di Acqualagna.

L'immobile confina a sud con via Guglielmo Marconi, ad ovest con un vicolo Trebbio, a nord e ad est le facciate sono parzialmente in aderenza con altri fabbricati.

I servizi principali quali banca, posta, farmacia, bar, tabacchi, scuola materna/elementare, negozi, scuole medie, attività ricreative/religiose, etc. sono nel centro di Acqualagna.

Pertanto l'urbanizzazione primaria e secondaria sono complete: la zona è servita da energia elettrica, acquedotto, gas metano, telefono, fognatura pubblica, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti, trasporti pubblici.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Acqualagna è emerso che si tratta di un immobile di antica costruzione (edificato in data antecedente l'anno 1942), la cui struttura originaria è stata resa pericolante dal passaggio del fronte. Al fine di renderlo abitabile, nell'anno 1961, la porzione est dell'edificio è stata interamente ricostruita, i cui lavori sono stati autorizzati con "Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili" rilasciato in data 16.05.1961. In data 18.12.1961 è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità.

Successivamente sull'immobile sono stati eseguiti i seguenti interventi:

- Tinteggiatura esterna dell'edificio eseguita nell'anno 1985, i cui lavori sono stati comunicati all'amministrazione comunale tramite istanza presentata in data 18.10.1985 assunta al protocollo n.5778;
- Installazione di insegna pubblicitaria a servizio del negozio ubicato al piano terra, in seguito a richiesta presentata all'amministrazione comunale in data 3.08.1993 assunta al protocollo n.4975.

Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura portante, il solaio di piano è in legno. Esternamente, la facciata dell'immobile prospiciente via Marconi risulta intonacata e tinteggiata.

Nel suo complesso l'immobile risulta in mediocre stato di conservazione: si evidenziano lesioni ed efflorescenze che interessano le parti aggettanti (cornicioni), ed alcune parti di intonaco e tinteggiatura nella facciata esterna. Nel complesso si tratta di un immobile di vecchia costruzione (ricostruito nell'anno 1961), al quale non sono mai stati eseguiti lavori di ristrutturazione totale e pertanto tutti gli elementi di finitura risultano particolarmente obsoleti e con segni di deterioramento.

Il negozio è complessivamente diviso in due ambienti: l'area vendita di circa 21 mq e il retrobottega di circa 7 mq. L'area vendita è costituita da un unico vano a forma rettangolare, libero da qualsiasi opera muraria salvo la presenza di cinque spallette posizionate lungo la parete di destra a creare una scaffalatura. Il locale, sul fronte, dispone di un'apertura larga circa m.2.20; di cui attualmente m.1.30 utilizzati come vetrina e m.0.90 occupati dalla porta di accesso al negozio. Dall'area vendita, si accede ad una sorta di disimpegno il quale adduce a due vani che costituiscono in retrobottega. Si specifica che quello ubicato sulla sinistra dispone di un lavello.

Nel negozio tutte le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati; la vetrina sul fronte è costituita da infissi in alluminio con vetro singolo; la pavimentazione dell'area vendita è costituita da piastrelle in gres porcellanato, mentre il retro bottega risulta privo di pavimentazione.

Lo stato conservativo dell'immobile risulta buono e comunque negli anni mantenuto con opere ordinarie.

Gli impianti tecnologici, sono tutti eseguiti sotto-traccia e più precisamente:

- L'impianto di riscaldamento, non è presente.

- L'impianto idrico – sanitario è alimentato dall'acquedotto pubblico;
- L'impianto elettrico risulta presente in tutti gli ambienti

Non è stata trovata alcuna dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici e pertanto si ritiene che gli stessi, seppure funzionanti, non siano conformi alla esatta osservanza delle disposizioni contenute nel D.M. del 22.01.2008 nr. 37 e s.m.i. Andrà quindi effettuata, da parte dell'acquirente, un'accurata verifica degli impianti esistenti per improntare gli eventuali lavori di adeguamento.

Dal rilievo metrico effettuato nell'unità immobiliare le dimensioni riportate nel progetto depositato in Comune sono pressoché conformi ad eccezione delle difformità evidenziate nel capitolo "conformità edilizia". Le lievi difformità potrebbero derivare dalle minime differenze di spessore dell'intonaco, dai muri realizzati non perfettamente a squadra e da altre imperfezioni eseguite in fase costruzione dell'edificio che potrebbero ricondursi alla tolleranza ammessa del 2%. Pertanto, per determinare la consistenza globale dell'unità immobiliare, parte delle misurazioni sono state dedotte dal rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo e parte dai progetti depositati. Per la determinazione delle superfici ponderate relative alle parti accessorie si è tenuto conto della norma UNI 10750.

CLASSE ENERGETICA:



[630.87 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2021-19679 registrata in data 02/07/2021

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio	36,00	x	100 %	=	36,00
<b>Totale:</b>	<b>36,00</b>				<b>36,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2020

Descrizione: Locale commerciale completamente ristrutturato. Lo stesso è composto da due ampi vani, più un ripostiglio e un bagno dotato di antibagno. Impianti funzionanti e caldaia sostituita recentemente.

Indirizzo: Centro storico

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2020

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Unità immobiliare a destinazione commerciale composta da piano terra e seminterrato. Il piano terra formato da locale vendita e retro. Il piano seminterrato composto da magazzino, bagno e ripostiglio.

Indirizzo: Centro storico

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 928,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2020

Fonte di informazione: O.M.I. - Agenzia delle entrate

Descrizione: Negozio, stato conservativo normale - valore minimo euro/mq

Indirizzo: zona: centrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2020

Fonte di informazione: O.M.I. - Agenzia delle entrate

Descrizione: Negozio, stato conservativo normale - valore massimo euro/mq

Indirizzo: zona: centrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.250,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2020

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Negozi - valore minimo euro/mq

Indirizzo: zona: centro

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 684,29 pari a 684,29 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 31/12/2020  
 Fonte di informazione: Borsino immobiliare  
 Descrizione: Negozio - valore massimo euro/mq  
 Indirizzo: zona: centrale  
 Superfici principali e secondarie: 1  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 1.137,89 pari a 1.137,89 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente immobiliare (31/05/2021)

Domanda: Quale è il prezzo unitario a metro quadrato con cui sono stati venduti, in tempi recenti, negozi in buono stato di conservazione ubicati all'interno del centro storico del Comune di Acqualagna?

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come emerge dalle osservazioni di mercato e dalle interviste effettuate nella zona sui valori di compravendita di negozi di nuova o recente costruzione o integralmente ristrutturati sono stati riscontrati valori compresi tra €/mq 684,29 ed €/mq. 1.250,00. Si assume come valore, visto l'immobile oggetto della presente, €/mq. 1200,00. Per riportare l'immobile in uno stato conservativo "normale", cui fanno riferimento i valori di mercato sopra riportati, occorre tenere conto dei lavori di cui il fabbricato necessita (attinenti le finiture interne, esterne e la parte impiantistica, derivanti dalla vetustà dell'immobile) e viene quindi applicato, al valore, un'ulteriore coefficiente di età, qualità e stato, desunti dal "Consulente Immobiliare (sole 24 ore)":

- per edifici oltre i 60 anni, qualità non signorile, con uno stato di conservazione buono (coeff. 0,70)  
 Pertanto il valore che si assume è pari €/mq 1200,00 x 0,70 = 840,00 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	36,00	x	840,00	=	<b>30.240,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 30.240,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 30.240,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Acqualagna, agenzie: Acqualagna e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare per la zona interessata, ed inoltre: tecnici professionisti del settore edile che svolgono la loro professione nel territorio comunale e limitrofo

## 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	negozio	36,00	0,00	30.240,00	30.240,00
				<b>30.240,00 €</b>	<b>30.240,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.840,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 775,20**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.064,80**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2018

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villetta a schiera laterale a ACQUALAGNA Via Petriccio 9, frazione Petriccio, della superficie commerciale di **127,20** mq per la quota di:

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

Trattasi di una porzione di fabbricato a schiera destinato a civile abitazione sito nel Comune di Acqualagna (Pu), via Petriccio n.9 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 52, Mapp. 133 sub.5 con annessa area urbana individuata al subalterno n.6. L'edificio risulta in forte stato di degrado architettonico e strutturale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 133 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 152,35 Euro, indirizzo catastale: VIA PETRICCIO n. 9 , piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 52 particella 133 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA PETRICCIO n. 9 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>127,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 22.690,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 22.690,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>26/11/2025</b>

### 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 10/05/2010 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 227/10 di repertorio, iscritta il 09/08/2010 ai nn. 1283 REG. PART - 5137 REG. GEN., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: euro 30.000,00.

Importo capitale: euro 15.133,43.

Ad eccezione della particella 101 del foglio 25 del comune di Cagli sulla quale la suddetta ipoteca non grava

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/07/2012 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 341/2012 di repertorio, iscritta il 26/07/2012 ai nn. 614 REG. PART. - 3672 REG. GEN, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 36.000,00.

Importo capitale: 17.962,21

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/07/2012 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 341/2012 di repertorio, iscritta il 26/07/2012 ai nn. 615 REG. PART - 3673 REG. GEN, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: euro 3.700,00.

Importo capitale: euro 1.822,18

ipoteca attiva, stipulata il 01/04/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 987/8219 di repertorio, iscritta il 01/04/2019 ai nn. 213 REG. PART - 1813 REG. GEN. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO.

**IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE**

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 25/05/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 418 di repertorio, trascritta il 15/06/2018 ai nn. 2186 REG. PART - 3046 REG. GEN, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nella nota di trascrizione del pignoramento si precisa che le quote di proprietà di Sorcinelli Alba colpite dal pignoramento sono solo quelle ricevute dal de cuius Sorcinelli Pietro, mediante

accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta ad Urbino in data 07/02/2011 al n. 465 di repertorio.

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di accettazione eredità (dal 10/12/2010).

Il titolo è riferito solamente a Acqualagna f.52 mapp. 133 sub.5 e sub.6 .

Il padre delle esecutate risulta deceduto in data 10/12/2010, non risulta trascritta nessuna nota relativa alla denuncia di successione, si rilevano unicamente le seguenti formalità - Risulta trascritta in data 17/06/2019 ai nn. 3250/2400 accettazione tacita dell'eredità in morte del padre di una delle due esecutate, nascente da atto Tribunale di Urbino del 21/02/2019 - Accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 26/01/2011 n. di Rep. 23/11 Tribunale di Urbino trascritto il 07/02/2011 ai nn. 777/465 a favore dell'altra esecutata contro il padre

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 10/12/2010).

Il titolo è riferito solamente a Acqualagna f.52 mapp.li 361, 369 e 374.

Il padre delle esecutate risulta deceduto in data 10/12/2010, non risulta trascritta nessuna nota relativa alla denuncia di successione, si rilevano unicamente le seguenti formalità - Risulta trascritta in data 17/06/2019 ai nn. 3250/2400 accettazione tacita dell'eredità in morte del padre di una delle due esecutate, nascente da atto Tribunale di Urbino del 21/02/2019 - Accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 26/01/2011 n. di Rep. 23/11 Tribunale di Urbino trascritto il 07/02/2011 ai nn. 777/465 a favore dell'altra esecutata contro il padre

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 ciascuna , in forza di denuncia di successione ( fino al 14/06/1995), con atto stipulato il 31/12/1974, registrato il 31/12/1974 a URBINO ai nn. 64 - vol.207, trascritto il 02/10/1975 ai nn. 2629 R.P.

Il titolo è riferito solamente a Acqualagna f.52 mapp.li 361, 369 e 374.

Usufrutto Bruscoli Elena 1/3

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 05/06/1995 fino al 17/04/2003), con atto stipulato il 05/06/1995 a firma di NOTAIO STEFANO MANFUCCI ai nn. 13066/3074 di repertorio, trascritto il 14/06/1995 ai nn. 2350 R.P.

Il titolo è riferito solamente a Acqualagna f.52 mapp. 133 sub.5 e sub.6 .

Bruscoli Elena usufrutto 1/3

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 SORCINELLI PIETRO E 1/3 SORCINELLI ANITA E SORCINELLI ALBA, in forza di denuncia di successione (dal 17/04/2003 fino al 10/12/2010), con atto stipulato il 17/04/2003, trascritto il 07/06/2004 ai nn. 2539 R.P.

Il titolo è riferito solamente a Acqualagna f.52 mapp. 133 sub.5 e sub.6 .

Accettazione tacita della eredità trascritta in data 06/08/2010 al n.3009 R.P.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di denuncia di successione (dal 17/04/2003 fino al 10/12/2010), con atto stipulato il 17/04/2003, registrato il 17/04/2003 a URBINO ai nn. num. 95 - vol 379, trascritto il 07/06/2004 ai nn. 2539 rep. .

Il titolo è riferito solamente a Acqualagna f.52 mapp.li 361, 369 e 374.

Accettazione tacita della eredità trascritta in data 06/08/2010 al n.3009 R.P.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva), l'immobile ricade in zona Art. 53 - Zona residenziale di Completamento B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Trattasi della restante parte del Capoluogo e di tutte le frazioni, la struttura edilizia, risalente agli anni 60-70 ed agli ultimi anni, risulta caratterizzata da una densità edilizia non ancora satura che necessita di numerose azioni di ricucitura urbana. In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento Fm. = mq. 500 (od inferiore purché il lotto sia già individuato in data antecedente alla prima adozione del presente Piano) in base ai seguenti indici: Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = mq/mq 0,50 H (Altezza massima) = ml 7,50 Dc (Distanza dai confini) = ml 5,00 Ds (Distanza dalle strade) = ml 5,00 Df (Distanza dai fabbricati) = ml 10,00 W (Indice di visuale libera) = 0,50 N (Numero massimo dei piani abitabili) = n 2 Rc (Rapporto massimo di copertura) = 40% P (Aree private per parcheggi) = mq/mc 1/10 In sede di attuazione dell'intervento sull'area B2 limitrofa al comparto C2.1 dovrà essere presentato il "Piano del Verde", esteso anche al comparto medesimo, che preveda, per la fascia di rispetto stradale di ml. 30, la messa a dimora di essenze autoctone di alto fusto, copia di tale piano dovrà essere trasmessa all'Amministrazione Provinciale.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalle verifiche dello stato di fatto eseguite in fase di sopralluogo e dall'esame delle planimetrie catastali si è potuto accertare che all'interno del pollaio è presente un tramezzo divisorio il quale non viene riportato nei documenti agli atti. Tali modifica rientra nella tipologia di opere interne sanabili con la redazione di un progetto tecnico di sanatoria a firma di un tecnico abilitato. Le spese per la regolarizzazione sono pari ad € 1000.00 per la sanzione amministrativa, € 200.00 circa per diritti di segreteria e bolli oltre alle spese tecniche per la redazione

del progetto stesso. Si specifica che durante il sopralluogo ci sono state delle difficoltà nell'eseguire i rilievi metrici e nel verificare l'esatta corrispondenza del fabbricato con la documentazione legittimante lo stato di fatto. Tali difficoltà sono dovute dal fatto che l'immobile risulta inagibile. Pertanto non si è potuta verificare in maniera esaustiva la corrispondenza, sia metrica che distributiva, del fabbricato con gli elaborati grafici legittimanti lo stato di fatto. Tale verifica potrà essere fatta in modo accurato e preciso dopo che il fabbricato è stato messo in sicurezza. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di un progetto tecnico di sanatoria a firma di un tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per la redazione del progetto di sanatoria: €1.000,00
- Sanzione amministrativa, bolli e diritti di segreteria: €1.200,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: all'interno del pollaio è presente un tramezzo divisorio il quale non viene riportato nei documenti agli atti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia di Variazione Catastale DOCFA da presentare dopo l'approvazione da parte del comune del progetto di Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per diritti catastali : €50,00
- Spese tecniche per la redazione della pratica DOCFA: €500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN ACQUALAGNA VIA PETRICCIO 9, FRAZIONE PETRICCIO

## VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera laterale** a ACQUALAGNA Via Petriccio 9, frazione Petriccio, della superficie commerciale di **127,20** mq per la quota di:

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

Trattasi di una porzione di fabbricato a schiera destinato a civile abitazione sito nel Comune di Acqualagna (Pu), via Petriccio n.9 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 52, Mapp. 133 sub.5 con annessa area urbana individuata al subalterno n.6. L'edificio risulta in forte stato di degrado architettonico e strutturale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 133 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 152,35 Euro, indirizzo catastale: VIA PETRICCIO n. 9 , piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 52 particella 133 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA PETRICCIO n. 9 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cagli). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Riserva naturale statale del Furlo, chiesa di Santa Lucia, di San Vincenzo, di San Paterniano e siti archeologici.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima è situata in località Petriccio, lungo la Strada Provinciale 257 Apecchiese (Via Petriccio). I più importanti centri limitrofi sono Urbino, che dista a circa 20 km e Città di Castello a circa 50 km.

L'immobile oggetto della presente confina a nord con la strada Provinciale, ad ovest è in aderenza con un'altra unità abitativa ed ad est ed a sud con terreni non edificati. Tutti i confini sono ben delineati.

I servizi principali quali banca, posta, farmacia, bar, tabacchi, scuola materna/elementare, negozi, scuole medie, attività ricreative/religiose, etc. sono nel centro di Acqualagna.

Pertanto l'urbanizzazione primaria e secondaria sono complete: la zona è servita da energia elettrica, acquedotto, gas metano, telefono, fognatura pubblica, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti, trasporti pubblici.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Acqualagna non si è potuto reperire il progetto di costruzione dell'immobile, trattasi comunque di edificio realizzato in data antecedente l'anno 1967. Successivamente lo stesso non è mai stato oggetto di interventi edilizi e pertanto non è stato reperito nessun documento presso l'amministrazione comunale. Gli unici elaborati che raffigurano l'immobile sono le planimetrie catastali depositate nel 1990 presso il Catasto Edilizio Urbano.

Il fabbricato è realizzato con struttura in pietra portante ad eccezione di una porzione realizzata successivamente in mattoni a vista a chiusura della scala di collegamento tra i due piani, il solaio di piano è in latero-cemento mentre quello di copertura è in legno e pannelle (laterizi). Esternamente le facciate non sono intonacate ed il manto di copertura è in coppi.

Nel suo complesso l'immobile risulta in stato di degrado, in considerazione del fatto che il fabbricato è stato mal conservato dalla proprietà e negli anni non sono mai stati eseguiti lavori di ristrutturazione. Nello specifico la struttura portante risulta compromessa, si rilevano evidenti lesioni che interessano tutte le parti strutturali, il solaio di copertura è in parte crollato sul solaio sottostante e la parte restante è in pessimo stato. Tutti gli elementi di finitura, sia interni che esterni, sono fatiscenti così come gli impianti. L'edificio nello stato in cui si trova, pur non avendo alcuna certificazione che ne attesta l'effettivo stato di degrado, si può affermare che è inagibile (le operazioni di sopralluogo sono state effettuate anche tramite l'ausilio di una piattaforma aerea per la parte al piano primo).

L'abitazione fa parte di un fabbricato isolato composto da 2 piani fuori terra, oltre a un piano interrato che insiste solamente sulla porzione oggetto della presente, complessivamente formato da n.3 unità immobiliari "cielo terra" che dividono l'edificio in tre parti. L'u.i. oggetto di stima è posizionata nella parte est dell'immobile e si sviluppa su tre piani (interrato, terra e primo). Al piano terra è presente la zona giorno, composta da soggiorno, cucina, disimpegno e W.C. Quest'ultimo è posizionato in un corpo di fabbrica esterno edificato in aderenza al retro della struttura principale. Dal disimpegno del piano terra, tramite una scala interna, si accede al piano primo in cui si sviluppa la zona notte. La stessa è composta da n.2 camere da letto matrimoniali direttamente collegate. Il piano interrato, raggiungibile esclusivamente dall'esterno tramite un accesso ubicato nel fianco sinistro, è composto da un unico vano adibito a cantina (al quale non è stato possibile accedere a causa dello stato dell'immobile). A servizio dell'abitazione è presente un pollaio posizionato in un corpo di fabbrica esterno, edificato in aderenza al fianco sinistro del fabbricato principale. Completano l'unità immobiliare uno scoperto esclusivo che si sviluppa sul fianco sinistro e retro dell'edificio.

Il subalterno n.6, catastalmente identificato come area urbana di 46 mq, è un frustolo di terreno posizionato lungo il lato est della particella n.133

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione (piano terra e primo)	93,00	x	100 %	=	93,00
Cantina	44,00	x	50 %	=	22,00
Pollaio	11,00	x	25 %	=	2,75
Scoperto esclusivo	25,00	x	15 %	=	3,75
Area urbana, subalterno n.6	46,00	x	5 %	=	2,30
scoperto esclusivo oltre i 25 mq = mq 93.00-25.00= mq 68.00	68,00	x	5 %	=	3,40
<b>Totale:</b>	<b>287,00</b>				<b>127,20</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/02/2021

Fonte di informazione: O.M.I. - Agenzia delle entrate - valore minimo euro/mq

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Periferica/BELLARIA-POLE-PETRICCIO-FOSSATO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 800,00 pari a 800,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/02/2021

Fonte di informazione: O.M.I. Agenzia delle entrate - valore massimo euro/mq

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Periferica/BELLARIA-POLE-PETRICCIO-FOSSATO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/02/2021

Fonte di informazione: Borsino immobiliare - valore minimo euro/mq

Descrizione: Abitazioni in stabili di 1<sup>a</sup> fascia

Indirizzo: Bellaria Pole Petriccio Fossato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 776,79 pari a 776,79 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/02/2021

Fonte di informazione: Borsino immobiliare - valore massimo euro/mq

Descrizione: Abitazioni in stabili di prima fascia

Indirizzo: Bellaria Pole Petriccio Fossato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.179,57 pari a 1.179,57 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente immobiliare (31/05/2021)

Domanda: Quale è il prezzo unitario a metro quadrato con cui sono stati venduti, in tempi recenti, appartamenti posizionati in fabbricati indipendenti e recentemente ristrutturati ubicati in località Petriccio del Comune di Acqualagna?

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

##### **Premessa**

Viste le condizioni e lo stato dell'immobile, per la valutazione dello stesso si ritiene opportuno procedere con il criterio di stima del "valore di trasformazione". Lo stesso è applicabile quando si ritiene che l'attuale destinazione economica del fabbricato non sia da considerarsi ordinaria, ma al contrario, che si debbano eseguire opere che, trasformando il fabbricato, ne aumentino significativamente il valore e il reddito. Il criterio del "valore di trasformazione" è utilizzabile per stimare fabbricati da restaurare o ristrutturare, fabbricati dismessi da demolire e fabbricati da ultimare. Il valore unitario di trasformazione (Vt/mq) di un fabbricato si ottiene dalla differenza tra il valore unitario di mercato dell'immobile trasformato (Vm/mq) e il costo unitario della trasformazione (K/mq)

$$Vt/mq = Vm/mq - K/mq$$

In seguito alla determinazione del valore di trasformazione (Vt/mq) si procederà con il metodo della stima "sintetico-comparativa", dove il valore unitario, espresso in €/mq, si riferisce alle superfici convenzionali secondo i criteri stabiliti dalla norma UNI 10750:2005.

##### **Valutazione**

Viste le condizioni in cui si trova l'edificio in oggetto, durante le operazioni di sopralluogo non è stato possibile eseguire un rilievo metrico dell'unità immobiliare. Pertanto, per determinare la consistenza globale, le misurazioni sono state dedotte dalle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati. Per la definizione delle superfici ponderate relative alle parti accessorie si è tenuto conto della norma UNI 10750.

##### **Determinazione del valore unitario di mercato dell'immobile trasformato (Vm):**

Il metodo si basa sul confronto di prezzi spuntati all'attualità od in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni immobili in condizioni ordinarie. Come emerge dalle osservazioni di mercato e dalle interviste effettuate nella zona sui valori di compravendita di alloggi di nuova o recente

costruzione o integralmente ristrutturati sono stati riscontrati valori compresi tra €/mq 800,00 ed €/mq. 1.200. Si assume come valore, visto l'immobile oggetto della presente, €/mq. 1200,00.

Determinazione del costo unitario di trasformazione (K/mq)

Il costo di trasformazione fa riferimento a tutte le spese da sostenere per riportare l'immobile in condizioni ordinarie. Si dovranno quindi considerare i costi per le verifiche statiche, per le opere edili, per la realizzazione degli impianti, le spese tecniche, i contributi di costruzione, ecc... Pertanto viste le caratteristiche, le condizioni e lo stato dell'immobile questo consulente, alla luce della propria esperienza professionale sin qui acquisita, ritiene opportuno stimare in via equitativa un costo di trasformazione minimo (K) pari a €/mq. 900,00.

Determinazione del valore di trasformazione:  $V_t/mq = V_m/mq - K/mq$

Valore di trasformazione: €/mq. 1.200,00 - €/mq. 1000,00 = €/mq. 150,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,20 x 200,00 = **25.440,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.440,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.440,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Acqualagna, agenzie: Acqualagna e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare per la zona interessata, ed inoltre: tecnici professionisti del settore edile che svolgono la loro professione nel territorio comunale e limitrofo

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	villetta a schiera	127,20	0,00	25.440,00	25.440,00

laterale		
	25.440,00 €	25.440,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.750,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 22.690,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 22.690,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2018

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **terreno residenziale** a ACQUALAGNA Zona Petriccio e vari e non definite , della superficie commerciale di **4.933,00** mq per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 362 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3 , superficie 6722, reddito agrario 22,57 €, reddito dominicale 24,30 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante

**B** **terreno agricolo** a ACQUALAGNA Zona Petriccio e vari e non definite , della superficie commerciale di **1.971,00** mq per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 362 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARB 3, superficie 6722, reddito agrario 22,57 €, reddito dominicale 24,30 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 52 particella 365 (catasto terreni), qualita/classe CANNETO 2, superficie 182, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,52 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**C** **terreno agricolo** a ACQUALAGNA Zona Petriccio e vari e non definite , della superficie commerciale di **9.062,00** mq per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG 2 , superficie 10464, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 1,08 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 52 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 3, superficie 4068, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 52 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 3, superficie 4530, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**D** **terreno agricolo** a CAGLI, della superficie commerciale di **6.252,00** mq per la quota di:

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

Il corpo "D" è formato da n.2 particelle di terreno agricolo site in comune di Cagli (PU), identificate al foglio 24 mappale n.29 e foglio n.25 mappale n.101 (vedi inquadramento aereo-fotogrammetrico).

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1065, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 1,38 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 25 particella 101 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 5187, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 4,55 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22.218,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.943,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.943,70
Data di conclusione della relazione:	26/11/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/05/2010 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 227/10 di repertorio, iscritta il 09/08/2010 ai nn. 1283 REG. PART - 5137 REG. GEN., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: euro 30.000,00.

Importo capitale: euro 15.133,43.

Ad eccezione della particella 101 del foglio 25 del comune di Cagli sulla quale la suddetta ipoteca non grava

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/07/2012 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 341/2012 di repertorio, iscritta il 26/07/2012 ai nn. 614 REG. PART. - 3672 REG. GEN, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 36.000,00.

Importo capitale: 17.962,21

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/07/2012 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 341/2012 di repertorio, iscritta il 26/07/2012 ai nn. 615 REG. PART - 3673 REG. GEN, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: euro 3.700,00.

Importo capitale: euro 1.822,18

ipoteca attiva, stipulata il 01/04/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 987/8219 di repertorio, iscritta il 01/04/2019 ai nn. 213 REG. PART - 1813 REG. GEN. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO.

**IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE**

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 25/05/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 418 di repertorio, trascritta il 15/06/2018 ai nn. 2186 REG. PART - 3046 REG. GEN, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nella nota di trascrizione del pignoramento si precisa che le quote di proprietà di Sorcinelli Alba colpite dal pignoramento sono solo quelle ricevute dal de cuius Sorcinelli Pietro, mediante accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta ad Urbino in data 07/02/2011 al n. 465 di repertorio.

#### *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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di accettazione eredità (dal 10/12/2010).

Il titolo è riferito solamente a Acqualagna f.52 mapp.li 54-55-187-362-365 e Cagli f.25 mapp.101 e f.24 mapp.29.

Il padre delle esecutate risulta deceduto in data 10/12/2010, non risulta trascritta nessuna nota relativa alla denuncia di successione, si rilevano unicamente le seguenti formalità - Risulta trascritta in data 17/06/2019 ai nn. 3250/2400 accettazione tacita dell'eredità in morte del padre di una delle due esecutate, nascente da atto Tribunale di Urbino del 21/02/2019 - Accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 26/01/2011 n. di Rep. 23/11 Tribunale di Urbino trascritto il 07/02/2011 ai nn. 777/465 a favore dell'altra esecutata contro il padre

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di accettazione eredità (dal 10/12/2010).

Il titolo è riferito solamente a Acqualagna f.52 mapp.li 360 e 364.

Il padre delle esecutate risulta deceduto in data 10/12/2010, non risulta trascritta nessuna nota relativa alla denuncia di successione, si rilevano unicamente le seguenti formalità - Risulta trascritta in data 17/06/2019 ai nn. 3250/2400 accettazione tacita dell'eredità in morte del padre di una delle due esecutate, nascente da atto Tribunale di Urbino del 21/02/2019 - Accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 26/01/2011 n. di Rep. 23/11 Tribunale di Urbino trascritto il 07/02/2011 ai nn. 777/465 a favore dell'altra esecutata contro il padre

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 ciascuna , in forza di denuncia di successione ( fino al 14/06/1995), con atto stipulato il 31/12/1974, registrato il 31/12/1974 a URBINO ai nn. 64 - vol.207, trascritto il 02/10/1975 ai nn. 2629 R.P.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 05/06/1995 fino al 17/04/2003), con atto stipulato il 05/06/1995 a firma di NOTAIO STEFANO MANFUCCI ai nn. 13066/3074 di repertorio, trascritto il 14/06/1995 ai nn. 2350 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Acqualagna f.52 mapp.li 54-55-187-362-365 e Cagli f.25 mapp.101 e f.24 mapp.29

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/6 SORCINELLI PIETRO E 1/6 SORCINELLI ANITA E SORCINELLI ALBA, in forza di denuncia di successione (dal 17/04/2003 fino al 10/12/2010), con atto stipulato il 17/04/2003, trascritto il 07/06/2004 ai nn. 2539 R.P.

Il titolo è riferito solamente a Acqualagna f.52 mapp.li 54-55-187-362-365 e Cagli f.25 mapp.101 e f.24 mapp.29.

Accettazione tacita della eredità trascritta in data 06/08/2010 al n.3009 R.P.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di denuncia di successione (dal 17/04/2003 fino al 10/12/2010), con atto stipulato il 17/04/2003, registrato il 17/04/2003 a URBINO ai nn. num. 95 - vol 379, trascritto il 07/06/2004 ai nn. 2539 rep. .

Il titolo è riferito solamente a Acqualagna f.52 mapp.li 360 e 364.

Accettazione tacita della eredità trascritta in data 06/08/2010 al n.3009 R.P.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva), l'immobile ricade in zona Art. 58 - Zone residenziali di espansione di nuovo impianto C2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le nuove zone di espansione residenziale previste dal presente PRG sono in totale n. 12. In tali zone il piano si applica per intervento urbanistico preventivo, Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, Piano Particolareggiato di iniziativa privata, Piano di Lottizzazione, applicando i seguenti indici: Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = mq/mq 0,65 H (Altezza massima) = ml 7,50 Dc (Distanza dai confini) = ml 5,00 Ds (Distanza dalle strade) = ml 5,00 Df (Distanza dai fabbricati) = ml 10,00 W (Indice di visuale libera) = 0,50 N (Numero massimo dei piani abitabili) = n 2 Rc (Rapporto massimo di copertura) = 40% P (Aree private per parcheggi) = mq/mc 1/10 OU (Opere di urbanizzazione primaria e secondaria) = mq/ab 21 Nei comparti denominati C2.1 C2.12 e C2.13, in località Petriccio, l'indice di Utilizzazione Territoriale è ridotto a 0,45 mq/mq. le tipologie residenziali consentite sono: case mono e bifamiliari, case a schiera, piccoli condomini non superiori a n. 8 alloggi. . Il titolo è riferito solamente al parte del 362 (corpo "A")

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva), l'immobile ricade in zona Art. 69 - Zone produttive agricole . Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone agricole sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. In tutti gli edifici ricadenti in zona agricola sono ammessi le attività agrituristiche e per il turismo rurale così come definite dalle L.R. n. 27 del 18 ottobre 1999 nonché le attività disciplinate dalla L.R. n. 31 del 12 agosto 1994 "Disciplina delle strutture ricettive extra-alberghiere". In armonia con la L.R. 13/90 art. 1 che considera zone agricole le zone omogenee E (D.M. 02.04.1968) e quelle comunque destinate all'agricoltura, non sono da considerarsi zone agricole le aree di pertinenza d'edifici di civile abitazione accatastati all'Urbano, tali edifici possono derivare o da dismissione d'aziende agricole o da condoni, oppure può trattarsi d'edifici isolati, da sempre destinati a civile abitazione, per tali edifici comprensivi dei lotti catastali di competenza esistenti in data precedente alla prima adozione del presente P.R.G., nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici in zona rurale, sono ammessi tutti gli interventi previsti dal precedente Art. 55. Ai fini del computo delle superfici edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'unità poderale, contigui e non compresi entro i confini del Comune d'appartenenza o anche di Comuni limitrofi, in tal caso l'esistenza di edifici al servizio dell'azienda va notificata al Comune limitrofo. Nelle zone agricole si attua sostanzialmente la L.R. n. 13 del 08.03.1990 con le precisazioni sotto riportate. In esse sono ammesse soltanto le costruzioni che risultino necessarie per l'esercizio delle attività agricole, in particolare: a) Abitazioni per i conduttori dell'attività agricola; b) Ampliamento, integrazione di edifici esistenti o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'Imprenditore agricolo; c) Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame; d) Edifici per allevamenti zootecnici purché non siano di tipo industriale; e) Serre; f) Costruzioni da adibire ad accumulo, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli; g) Edifici per industrie forestali; h) Opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole a seguito di apposita procedura di deroga. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni, ecc. in armonia

con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale locale. Nelle zone agricole possono essere localizzate e previste aree a cava, in conformità a previsioni specifiche dei piani settoriali sovraordinati quali, il Piano Regionale Cave, il Piano Provinciale Cave. . Il titolo è riferito solamente al mappali: parte del n.362 e il 365 (corpo "B"), 54,55 e 187 (corpo "C")

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 149/2002 del 25.11.2002 , l'immobile ricade in zona Zona Agricola - E . Il titolo è riferito solamente al mappali n. 29 del foglio 24 e mappali n.101 del foglio n.25 del comune di Cagli

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN ACQUALAGNA ZONA PETRICCIO E VARI E NON DEFINITE

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a ACQUALAGNA Zona Petriccio e vari e non definite , della superficie commerciale di **4.933,00** mq per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 362 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3 , superficie 6722, reddito agrario 22,57 €, reddito dominicale 24,30 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima è situata in località Petriccio, lungo la Strada Provinciale 257 Apecchiese (Via Petriccio). I più importanti centri limitrofi sono Urbino, che dista a circa 20 km e Città di Castello che dista a circa 50 km.

La particella n.362/p (corpo "A") è individuata al Catasto Terreni con qualità "seminativo arborato". A nord confina con la strada Provinciale mentre sugli altri lati con terreni aventi le stesse caratteristiche. Il terreno presenta una giacitura pianeggiante e risulta ben esposto considerando che la zona circostante ad esso non è caratterizzata da rilievi montuosi. Alla data del sopralluogo il terreno risulta libero da coltivazioni e alberature, salvo la presenza di essenze arboree lungo il confine nord (a confine con la strada provinciale). Durante il sopralluogo non è stato possibile verificare se l'appezzamento è dotato di un servizio di irrigazione.

La particella n.362/p (corpo "B") ricade all'interno di zone residenziali di espansione di nuovo impianto C2.12 (vedi estratto di mappa da P.R.G.) la cui edificazione è da programmare a mezzo di Piani di lottizzazione di iniziativa pubblica o privata. Tale zona di ampie dimensioni e di più proprietari potrà quindi essere urbanizzata e successivamente edificata tramite la redazione di piani particolareggiati di iniziativa privata previa convenzione con il Comune e realizzazione delle opere di urbanizzazione. Tale area prevede un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,45 mq/mq. e le tipologie residenziali consentite sono case mono e bifamiliari, case a schiera e piccoli condomini non superiori a n. 8 alloggi.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale n.362 (porzione di particella ricadente in zona omogenea C2.12 e F/1)	4.933,00	x	100 %	=	4.933,00
<b>Totale:</b>	<b>4.933,00</b>				<b>4.933,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Valori I.M.U. Comune di Acqualagna

Indirizzo: Zona periferica, soggetta a piano attuativo C2

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 24,85 pari a 24,85 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore unitario del corpo in oggetto sono stati consultati i valori I.M.U., stabiliti dal Comune di Acqualagna, distinti per ubicazione e zona omogenea. Considerando che i terreni di cui sopra ricadono in zona periferica, la cui edificazione è soggetta a piano attuativo C2, il valore unitario è stabilito pari ad **euro 24,85/mq**.

In considerazione che l'area risulta essere in una zona marginale dell'abitato e di più proprietari, con evidente maggiore difficoltà di un'unanime accordo per la sua urbanizzazione e vista l'attuale situazione di mercato per beni simili in zona si ritiene opportuno apportare una decurtazione pari al 40% al mq del valore IMU stabilito dal Comune di Acqualagna.

Pertanto il valore al mq risulta essere pari € 24.85 x 0.60 = euro 14,91/mq in arrotondamento **euro 14,90/mq**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.933,00 x 14,90 = **73.501,70**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 73.501,70**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 73.501,70**

BENI IN ACQUALAGNA ZONA PETRICCIO E VARI E NON DEFINITE

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a ACQUALAGNA Zona Petriccio e vari e non definite , della superficie commerciale di **1.971,00** mq per la quota di:

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

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 362 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARB 3, superficie 6722, reddito agrario 22,57 €, reddito dominicale 24,30 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 52 particella 365 (catasto terreni), qualita/classe CANNETO 2, superficie 182, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,52 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima è situata in località Petriccio, lungo la Strada Provinciale 257 Apecchiese (Via Petriccio). I più importanti centri limitrofi sono Urbino, che dista a circa 20 km e Città di Castello che dista a circa 50 km.

Il corpo "B" è composto dalla particella n.362/p individuata al Catasto Terreni con qualità "seminativo arborato" e dalla particella n.365 censita con qualità "canneto". I terreni sono contigui e presentano uno sviluppo uniforme e si estendono fino agli argini del fiume Candigliano. Il mappale n.365 è a ridosso del fiume stesso. Il terreno presenta una giacitura pianeggiante ad eccezione della parte a ridosso del fiume con una leggera pendenza e risulta ben esposto considerando che la zona circostante ad esso non è caratterizzata da rilievi montuosi. Alla data del sopralluogo il terreno risulta libero da coltivazioni e alberature, salvo la presenza di essenze a sud lungo l'argine del fiume Candigliano. Durante il sopralluogo non è stato possibile verificare se l'appezzamento è dotato di un servizio di irrigazione.

L'appezzamento di terreno facente parte del corpo "B" è ricompreso all'interno di zone produttive agricole, ma vista la sua posizione e dimensione risulta sicuramente poco appetibile ad eventuali acquirenti.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale n.362 (porzione di particella ricadente in zona omogenea E)	1.789,00	x	100 %	=	1.789,00
mappale n.365 (porzione di particella ricadente in zona omogenea E)	182,00	x	100 %	=	182,00
<b>Totale:</b>	<b>1.971,00</b>				<b>1.971,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/07/2021

Fonte di informazione: PERIZIA ESTIMATIVA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

Descrizione: APPEZZAMENTO DI TERRENO, QUALITA' SEMINATIVO

Indirizzo: ACQUALAGNA, LOCALITA' CONTACCI

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.000,00 pari a 0,80 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/07/2021

Fonte di informazione: V.A.M. - Agenzia delle Entrate-

Descrizione: COLTURA: SEMINATIVO ARBORATO

Indirizzo: REGIONE AGRARIA N.5 - COLLINE DI URBINO

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.712,00 pari a 1,27 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Tecnico di zona (15/07/2021)

Domanda: quale può essere il valore di un terreno agricolo pianeggiante in zona Petriccio di Acqualagna

Valore minimo: 1,50

Valore massimo: 3,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda le porzioni di terreno classificati in zona produttiva agricola, la valutazione del bene è stata redatta considerando l'ubicazione del terreno, la sua posizione ed esposizione, le caratteristiche dello stesso, tenuto conto inoltre di tutti gli elementi su esposti, sia urbanistici che catastali. Per la stima si è tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per terreni simili e pertanto si ritiene equo un valore unitario pari a **€/mq 2,00 (euro al mq due/00)**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.971,00 x 2,00 = **3.942,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.942,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.942,00**

BENI IN ACQUALAGNA ZONA PETRICCIO E VARI E NON DEFINITE

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a ACQUALAGNA Zona Petriccio e vari e non definite , della superficie commerciale di **9.062,00** mq per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG 2 , superficie 10464, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 1,08 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 52 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 3, superficie 4068, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 52 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 3, superficie 4530, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre 

panoramicità:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo "C" è formato da n.3 particelle di terreno agricolo site in comune di Acqualagna (PU), identificate al Catasto Terreni al foglio 52 mappali n.54, 55 e 187. Le stesse sono posizionate nel versante sud (mapp.187) ed est (mapp.54 e 55) del rilievo collinare posizionato a nord delle località di Petriccio, Fossato e il centro di Acqualagna (vedi inquadramento aereo-fotogrammetrico).

**I mappali n.54 e 55** (coordinate geografiche 43°37'12.8"N 12°39'22.7"E) sono ubicati in posizione adiacente e risultano divisi da strada vicinale del Fossato. La particella n.54 ha una superficie di mq. 464 e viene catastalmente identificata con qualità "pasc cespug", la n.55 ha una superficie di mq. 4068 e viene catastalmente identificata con qualità "pascolo". Gli stessi, caratterizzati da forma irregolare e giacitura inclinata che segue il pendio del versante, sono interamente occupati da vegetazione spontanea rappresentata principalmente da essenze a medio e basso fusto. I due appezzamenti non sono facilmente accessibili, considerando che gli stessi sono ubicati in posizione isolata, su un versante collinare scosceso, ed oltretutto non serviti da vie di collegamento. La stessa strada vicinale del Fossato, che confina con entrambi i terreni, è probabilmente una via in disuso che non risulta percorribile con mezzi motorizzati.

Il mappale n.54 confina a est con strada vicinale del Fossato e nei restati lati con altri terreni aventi caratteristiche simili i cui termini non risultano definiti.

Il mappale n.55 confina a ovest con strada vicinale del Fossato e nei restati lati con altri terreni aventi caratteristiche simili i cui termini non risultano definiti.

**Il mappale n.187** (coordinate geografiche 43°37'03.4"N 12°39'15.6"E) ha una superficie di mq. 4530 e viene catastalmente identificato con qualità "pascolo". Lo stesso, caratterizzato da forma regolare e giacitura inclinata che segue il pendio del versante, è interamente occupato da vegetazione spontanea rappresentata principalmente da essenze a medio e basso fusto. Il terreno confina con altri appezzamenti aventi caratteristiche simili i cui termini non risultano definiti. Lo stesso non è facilmente accessibile, considerando che è ubicato in posizione isolata, su un versante collinare

scosceso, ed oltretutto non è servito da vie di collegamento percorribili con mezzi motorizzati. L'unica via che consente di accedere alla zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto è strada vicinale della Ronco che collega la Strada Provinciale 257 con "chiesa della Madonna della neve".

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale n.54	464,00	x	100 %	=	464,00
mappale n.55	4.068,00	x	100 %	=	4.068,00
mappale n.187	4.530,00	x	100 %	=	4.530,00
<b>Totale:</b>	<b>9.062,00</b>				<b>9.062,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viste le caratteristiche dei terreni in oggetto, ubicati in posizione isolata, su rilievi collinari scoscesi in zone non accessibili con mezzi motorizzati sui quali non è possibile praticare nessuna attività connessa all'agricoltura si è deciso di adottare il procedimento di stima a corpo attribuendo un valore pari a euro 4.500 pari circa a 0.50 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.500,00**

BENI IN CAGLI

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a CAGLI, della superficie commerciale di **6.252,00** mq per la quota di:

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

Il corpo "D" è formato da n.2 particelle di terreno agricolo site in comune di Cagli (PU), identificate al foglio 24 mappale n.29 e foglio n.25 mappale n.101 (vedi inquadramento aereo-fotogrammetrico).

## Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1065, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 1,38 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 25 particella 101 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 5187, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 4,55 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cagli e Urbino).

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso



panoramicità:

nella media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo "A - Cagli" è formato da n.2 particelle di terreno agricolo site in comune di Cagli (PU), identificate al foglio 24 mappale n.29 e foglio n.25 mappale n.101. Le stesse sono posizionate sul rilievo collinare posizionato a sud delle località di Petriccio e Fossato del comune di Acqualagna (vedi inquadramento aereo-fotogrammetrico).

**Il mappale n.29 del foglio 24** (coordinate geografiche 43°36'33.5"N 12°38'55.8"E) ha una superficie di mq. 1065 e viene catastalmente identificato con qualità "bosco ceduo". Lo stesso, caratterizzato da forma regolare e giacitura inclinata che segue il pendio del versante, è interamente occupato da un folto bosco ceduo costituito da essenze arboree a medio e basso fusto. L'appezzamento è facilmente raggiungibile, considerando che il lato nord confina con strada Valubbio. I restanti lati confinano con altri appezzamenti aventi caratteristiche simili i cui termini non risultano definiti.

**Il mappale n.101 del foglio 25** (coordinate geografiche 43°36'15.2"N 12°39'15.0"E) ha una superficie di mq. 5187 e viene catastalmente identificato con qualità "bosco ceduo". Lo stesso, caratterizzato da forma irregolare e giacitura inclinata che segue il pendio del versante, è interamente occupato da un folto bosco ceduo costituito da essenze arboree a medio e basso fusto. Il terreno confina ad est con strada della Podrina e nei restanti lati con altri appezzamenti aventi caratteristiche simili i cui termini non risultano definiti. Il terreno non è facilmente accessibile, considerando che lo stesso è ubicato in posizione isolata, su un versante collinare scosceso caratterizzato da folti boschi, ed oltretutto non è servito da vie di collegamento. La stessa strada della Podrina è probabilmente una via in disuso che non risulta percorribile con mezzi motorizzati.

Si precisa che la particella risulta erroneamente intestata al NCT alla società "Sant' Isidoro società cooperativa agricola".

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 101	5.187,00	x	100 %	=	5.187,00
mappale 29	1.065,00	x	100 %	=	1.065,00
<b>Totale:</b>	<b>6.252,00</b>				<b>6.252,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viste le caratteristiche dei terreni in oggetto, ubicati in posizione isolata, su rilievi collinari scoscesi in zone non accessibili con mezzi motorizzati sui quali non è possibile praticare nessuna attività connessa all'agricoltura si è deciso di adottare il procedimento di stima a corpo attribuendo un valore pari a euro 3.000 pari circa a 0.50 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Acqualagna, agenzie: Acqualagna e zone limitrofe, ed inoltre: tecnici professionisti del settore edile che svolgono la loro professione nel territorio comunale e limitrofo

## 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	4.933,00	0,00	73.501,70	73.501,70
B	terreno agricolo	1.971,00	0,00	3.942,00	3.942,00

C	terreno agricolo	9.062,00	0,00	4.500,00	4.500,00
D	terreno agricolo	6.252,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				<b>84.943,70 €</b>	<b>84.943,70 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.943,70**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.943,70**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2018

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **terreno residenziale** a ACQUALAGNA Zona Petriccio e vari e non definite , della superficie commerciale di **647,00** mq per la quota di:

- 3/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto n.5 è costituito da diversi appezzamenti di terreno che catastalmente vengono identificati come di seguito:

- **Corpo "A"**: appezzamento di terreno sito in comune di Acqualagna (PU), località Petriccio composto dai mappali n.360 e 364.
- **Corpo "B"**: appezzamento terreno edificabile sito in comune di Acqualagna (PU), località Petriccio costituito da un area urbana identificata al Catasto Fabbricati al foglio 52 mappale n.361, e da n.2 particelle identificate al Catasto Terreni al foglio 52 mappali n.369 e 374.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 360 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 561, reddito agrario 1,88 €, reddito dominicale 2,03 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 52 particella 364 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 86, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante

**B** **terreno residenziale** a ACQUALAGNA Zona Petriccio e vari e non definite , della superficie commerciale di **49,60** mq per la quota di:

- 3/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un terreno edificabile sito in comune di Acqualagna (PU), località Petriccio costituito da un area urbana identificata al Catasto Fabbricati al foglio 52 mappale n.361, e da n.2 particelle identificate al Catasto Terreni al foglio 52 mappali n.369 e 374.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 361 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA PETRICCIO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 52 particella 369 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 285, reddito agrario 0,96 €, reddito dominicale 1,03 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 52 particella 374 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 0, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il terreno presenta una forma parzialmente regolare, un'orografia pianeggiante

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	696,60 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.520,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.520,10
Data di conclusione della relazione:	26/11/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/05/2010 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 227/10 di repertorio, iscritta il 09/08/2010 ai nn. 1283 REG. PART - 5137 REG. GEN., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: euro 30.000,00.

Importo capitale: euro 15.133,43.

Ad eccezione della particella 101 del foglio 25 del comune di Cagli sulla quale la suddetta ipoteca non grava

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/07/2012 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 341/2012 di repertorio, iscritta il 26/07/2012 ai nn. 614 REG. PART. - 3672 REG. GEN., a favore di

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 36.000,00.

Importo capitale: 17.962,21

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/07/2012 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 341/2012 di repertorio, iscritta il 26/07/2012 ai nn. 615 REG. PART - 3673 REG. GEN, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: euro 3.700,00.

Importo capitale: euro 1.822,18

ipoteca attiva, stipulata il 01/04/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 987/8219 di repertorio, iscritta il 01/04/2019 ai nn. 213 REG. PART - 1813 REG. GEN. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 25/05/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 418 di repertorio, trascritta il 15/06/2018 ai nn. 2186 REG. PART - 3046 REG. GEN, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nella nota di trascrizione del pignoramento si precisa che le quote di proprietà di Sorcinelli Alba colpite dal pignoramento sono solo quelle ricevute dal de cuius Sorcinelli Pietro, mediante accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta ad Urbino in data 07/02/2011 al n. 465 di repertorio.

#### *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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di accettazione eredità (dal 10/12/2010).

Il titolo è riferito solamente a Acqualagna f.52 mapp.li 54-55-187-362-365 e Cagli f.25 mapp.101 e f.24 mapp.29.

Il padre delle esecutate risulta deceduto in data 10/12/2010, non risulta trascritta nessuna nota relativa alla denuncia di successione, si rilevano unicamente le seguenti formalità - Risulta trascritta in data

17/06/2019 ai nn. 3250/2400 accettazione tacita dell'eredità in morte del padre di una delle due esegutate, nascente da atto Tribunale di Urbino del 21/02/2019 - Accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 26/01/2011 n. di Rep. 23/11 Tribunale di Urbino trascritto il 07/02/2011 ai nn. 777/465 a favore dell'altra esegutata contro il padre

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di accettazione eredità (dal 10/12/2010).

Il titolo è riferito solamente a Acqualagna f.52 mapp.li 360 e 364.

Il padre delle esegutate risulta deceduto in data 10/12/2010, non risulta trascritta nessuna nota relativa alla denuncia di successione, si rilevano unicamente le seguenti formalità - Risulta trascritta in data 17/06/2019 ai nn. 3250/2400 accettazione tacita dell'eredità in morte del padre di una delle due esegutate, nascente da atto Tribunale di Urbino del 21/02/2019 - Accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 26/01/2011 n. di Rep. 23/11 Tribunale di Urbino trascritto il 07/02/2011 ai nn. 777/465 a favore dell'altra esegutata contro il padre

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 ciascuna , in forza di denuncia di successione ( fino al 14/06/1995), con atto stipulato il 31/12/1974, registrato il 31/12/1974 a URBINO ai nn. 64 - vol.207, trascritto il 02/10/1975 ai nn. 2629 R.P.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 05/06/1995 fino al 17/04/2003), con atto stipulato il 05/06/1995 a firma di NOTAIO STEFANO MANFUCCI ai nn. 13066/3074 di repertorio, trascritto il 14/06/1995 ai nn. 2350 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Acqualagna f.52 mapp.li 54-55-187-362-365 e Cagli f.25 mapp.101 e f.24 mapp.29

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/6 SORCINELLI PIETRO E 1/6 SORCINELLI ANITA E SORCINELLI ALBA, in forza di denuncia di successione (dal 17/04/2003 fino al 10/12/2010), con atto stipulato il 17/04/2003, trascritto il 07/06/2004 ai nn. 2539 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Acqualagna f.52 mapp.li 54-55-187-362-365 e Cagli f.25 mapp.101 e f.24 mapp.29.

Accettazione tacita della eredità trascritta in data 06/08/2010 al n.3009 R.P.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di denuncia di successione (dal 17/04/2003 fino al 10/12/2010), con atto stipulato il 17/04/2003, registrato il 17/04/2003 a URBINO ai nn. num. 95 - vol 379, trascritto il 07/06/2004 ai nn. 2539 rep. .

Il titolo è riferito solamente a Acqualagna f.52 mapp.li 360 e 364.

Accettazione tacita della eredità trascritta in data 06/08/2010 al n.3009 R.P.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva), l'immobile ricade in zona Art. 58 - Zone residenziali di espansione di nuovo impianto C2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le nuove zone di espansione residenziale previste dal presente PRG sono in totale n. 12. In tali zone il piano si

applica per intervento urbanistico preventivo, Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, Piano Particolareggiato di iniziativa privata, Piano di Lottizzazione, applicando i seguenti indici: Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = mq/mq 0,65 H (Altezza massima) = ml 7,50 Dc (Distanza dai confini) = ml 5,00 Ds (Distanza dalle strade) = ml 5,00 Df (Distanza dai fabbricati) = ml 10,00 W (Indice di visuale libera) = 0,50 N (Numero massimo dei piani abitabili) = n 2 Rc (Rapporto massimo di copertura) = 40% P (Aree private per parcheggi) = mq/mc 1/10 OU (Opere di urbanizzazione primaria e secondaria) = mq/ab 21 Nei comparti denominati C2.1 C2.12 e C2.13, in località Petriccio, l'indice di Utilizzazione Territoriale è ridotto a 0,45 mq/mq. le tipologie residenziali consentite sono: case mono e bifamiliari, case a schiera, piccoli condomini non superiori a n. 8 alloggi. . Il titolo è riferito solamente al parte del 362 (corpo "A")

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva), l'immobile ricade in zona Art. 69 - Zone produttive agricole . Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone agricole sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. In tutti gli edifici ricadenti in zona agricola sono ammessi le attività agrituristiche e per il turismo rurale così come definite dalle L.R. n. 27 del 18 ottobre 1999 nonché le attività disciplinate dalla L.R. n. 31 del 12 agosto 1994 "Disciplina delle strutture ricettive extra-alberghiere". In armonia con la L.R. 13/90 art. 1 che considera zone agricole le zone omogenee E (D.M. 02.04.1968) e quelle comunque destinate all'agricoltura, non sono da considerarsi zone agricole le aree di pertinenza d'edifici di civile abitazione accatastati all'Urbano, tali edifici possono derivare o da dismissione d'aziende agricole o da condoni, oppure può trattarsi d'edifici isolati, da sempre destinati a civile abitazione, per tali edifici comprensivi dei lotti catastali di competenza esistenti in data precedente alla prima adozione del presente P.R.G., nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici in zona rurale, sono ammessi tutti gli interventi previsti dal precedente Art. 55. Ai fini del computo delle superfici edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'unità poderale, contigui e non compresi entro i confini del Comune d'appartenenza o anche di Comuni limitrofi, in tal caso l'esistenza di edifici al servizio dell'azienda va notificata al Comune limitrofo. Nelle zone agricole si attua sostanzialmente la L.R. n. 13 del 08.03.1990 con le precisazioni sotto riportate. In esse sono ammesse soltanto le costruzioni che risultino necessarie per l'esercizio delle attività agricole, in particolare: a) Abitazioni per i conduttori dell'attività agricola; b) Ampliamento, integrazione di edifici esistenti o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'Imprenditore agricolo; c) Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame; d) Edifici per allevamenti zootecnici purché non siano di tipo industriale; e) Serre; f) Costruzioni da adibire ad accumulo, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli; g) Edifici per industrie forestali; h) Opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole a seguito di apposita procedura di deroga. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni, ecc. in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale locale. Nelle zone agricole possono essere localizzate e previste aree a cava, in conformità a previsioni specifiche dei piani settoriali sovraordinati quali, il Piano Regionale Cave, il Piano Provinciale Cave. . Il titolo è riferito solamente al mappall: parte del n.362 e il 365 (corpo "B"), 54,55 e 187 (corpo "C")

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sarà necessario presentare presso il Catasto un'istanza per allineamento atti.

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN ACQUALAGNA ZONA PETRICCIO E VARI E NON DEFINITE

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a ACQUALAGNA Zona Petriccio e vari e non definite , della superficie commerciale di **647,00** mq per la quota di:

- 3/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto n.5 è costituito da diversi appezzamenti di terreno che catastalmente vengono identificati come di seguito:

- **Corpo "A"**: appezzamento di terreno sito in comune di Acqualagna (PU), località Petriccio composto dai mappali n.360 e 364.
- **Corpo "B"**: appezzamento terreno edificabile sito in comune di Acqualagna (PU), località Petriccio costituito da un'area urbana identificata al Catasto Fabbricati al foglio 52 mappale n.361, e da n.2 particelle identificate al Catasto Terreni al foglio 52 mappali n.369 e 374.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 360 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 561, reddito agrario 1,88 €, reddito dominicale 2,03 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 52 particella 364 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 86, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cagli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

scarso 

livello di piano:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima è situata in località Petriccio, lungo la Strada Provinciale 257 Apecchiese (Via Petriccio). I più importanti centri limitrofi sono Urbino, che dista a circa 20 km e Città di Castello che dista a circa 50 km.

Le particelle n.360 e 364 ricomprese nel corpo "A" sono individuate al Catasto Terreni con qualità "seminativo arborato". A nord confinano con la strada Provinciale mentre sugli altri lati con terreni aventi le stesse caratteristiche. Il terreno presenta una giacitura pianeggiante e risulta ben esposto considerando che la zona circostante ad esso non è caratterizzata da rilievi montuosi. Alla data del sopralluogo il terreno risulta libero da coltivazioni e alberature, salvo la presenza di essenze arboree lungo il confine nord (a confine con la strada provinciale). Durante il sopralluogo non è stato possibile verificare se l'appezzamento è dotato di un servizio di irrigazione.

Le particelle n.360, 364 (corpo "A") ricadono all'interno di zone residenziali di espansione di nuovo impianto C2.12 (vedi estratto di mappa da P.R.G.) la cui edificazione è da programmare a mezzo di Piani di lottizzazione di iniziativa pubblica o privata. Tale zona di ampie dimensioni e di più proprietari potrà quindi essere urbanizzata e successivamente edificata tramite la redazione di piani particolareggiati di iniziativa privata previa convenzione con il Comune e realizzazione delle opere di urbanizzazione. Tale area prevede un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,45 mq/mq. e le tipologie residenziali consentite sono case mono e bifamiliari, case a schiera e piccoli condomini non superiori a n. 8 alloggi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale n.360	561,00	x	100 %	=	561,00
mappale n.364	86,00	x	100 %	=	86,00
<b>Totale:</b>	<b>647,00</b>				<b>647,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Valori I.M.U. Comune di Acqualagna

Indirizzo: Zona periferica, soggetta a piano attuativo C2

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 25,00 pari a 25,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore unitario del corpo in oggetto sono stati consultati i valori I.M.U., stabiliti dal Comune di Acqualagna, distinti per ubicazione e zona omogenea. Considerando che i terreni di cui sopra ricadono in zona periferica, la cui edificazione è soggetta a piano attuativo C2, il valore unitario è stabilito pari ad **euro 24,85/mq**.

In considerazione che l'area risulta essere in una zona marginale dell'abitato e di più proprietari, con evidente maggiore difficoltà di un'unanime accordo per la sua urbanizzazione e vista l'attuale situazione di mercato per beni simili in zona si ritiene opportuno apportare una decurtazione pari al 40% al mq del valore IMU stabilito dal Comune di Acqualagna.

Pertanto il valore al mq risulta essere pari € 24.85 x 0.60 = euro 14,91/mq in arrotondamento **euro 14,90/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 647,00 x 14,90 = **9.640,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.640,30**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.213,43**

BENI IN ACQUALAGNA ZONA PETRICCIO E VARI E NON DEFINITE

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno residenziale** a ACQUALAGNA Zona Petriccio e vari e non definite , della superficie commerciale di **49,60** mq per la quota di:

- 3/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un terreno edificabile sito in comune di Acqualagna (PU), località Petriccio costituito da un'area urbana identificata al Catasto Fabbricati al foglio 52 mappale n.361, e da n.2 particelle identificate al Catasto Terreni al foglio 52 mappali n.369 e 374.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 361 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA PETRICCIO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 52 particella 369 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 285, reddito agrario 0,96 €, reddito dominicale 1,03 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 52 particella 374 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 0, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il terreno presenta una forma parzialmente regolare, un'orografia pianeggiante

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area è situata in località Petriccio, lungo la Strada Provinciale 257 Apecchiese (Via Petriccio) confinante con i mappali di cui al corpo "A". I più importanti centri limitrofi sono Urbino, che dista a circa 20 km e Città di Castello a circa 50 km.

Il terreno, della superficie complessiva pari a mq. 496 (come si evince dalle visure catastali), è composto dai mappali n.361, 369 e 374 del foglio n.52. La particella n.361 risulta censita al Catasto Fabbricato come area urbana, le altre due sono identificate al Catasto Terreni con qualità "seminativo arborato". L'appezzamento presenta una forma parzialmente regolare e giacitura prevalentemente pianeggiante. L'area, in parte, è occupata da una "strada" di servizio che collega la via Provinciale con il fabbricato che insiste sul mappale n.432, il quale risulta intercluso non disponendo di accesso diretto alla strada pubblica. Trattasi probabilmente di un percorso di servizio utilizzato in comune accordo tra i proprietari. La restante parte risulta libera e incolta, salvo la presenza di un palo per la distribuzione dell'energia elettrica (sul mappale n. 369).

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale n.361 (considerato come scoperto esclusivo del fabbricato di cui al corpo A)	185,00	x	10 %	=	18,50
mappale n.369 (considerato come scoperto esclusivo del fabbricato di cui al corpo A)	285,00	x	10 %	=	28,50
mappale n.374 (considerato come scoperto esclusivo del fabbricato di cui al corpo A)	26,00	x	10 %	=	2,60
<b>Totale:</b>	<b>496,00</b>				<b>49,60</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/02/2021  
Fonte di informazione: O.M.I. - Agenzia delle entrate - valore minimo euro/mq  
Descrizione: Abitazioni civili  
Indirizzo: Periferica/BELLARIA-POLE-PETRICCIO-FOSSATO  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 800,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/02/2021  
Fonte di informazione: O.M.I. Agenzia delle entrate - valore massimo euro/mq  
Descrizione: Abitazioni civili  
Indirizzo: Periferica/BELLARIA-POLE-PETRICCIO-FOSSATO  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/02/2021  
Fonte di informazione: Borsino immobiliare - valore minimo euro/mq  
Descrizione: Abitazioni in stabili di 1<sup>a</sup> fascia  
Indirizzo: Bellaria Pole Petriccio Fossato  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 776,79 pari a 776,79 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/02/2021  
Fonte di informazione: Borsino immobiliare - valore massimo euro/mq  
Descrizione: Abitazioni in stabili di prima fascia  
Indirizzo: Bellaria Pole Petriccio Fossato  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 1.179,57 pari a 1.179,57 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente immobiliare (31/05/2021)

Domanda: Quale è il prezzo unitario a metro quadrato con cui sono stati venduti, in tempi recenti, appartamenti posizionati in fabbricati indipendenti e recentemente ristrutturati ubicati in località Petriccio del Comune di Acqualagna?

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella redazione della stima, il terreno edificabile verrà valutato come scoperto esclusivo del fabbricato adiacente, in considerazione del fatto che lo stesso di per sé non dispone di un potenziale edificatorio. I limiti sono dovuti alla ridotta superficie dell'appezzamento (496 mq < 500 mq imposti dall'art.53 delle N.T.A. del P.R.G. vigente), che non consente la costruzione di un nuovo fabbricato rispettando le distanze dai confini e ad altri limiti imposti dalle N.T.A. Mentre si ritiene che lo stesso abbia un maggiore potenziale unito al fabbricato addicente, considerando la possibilità di ampliamento della volumetria esistente sfruttando la potenzialità edificatoria derivante dal terreno edificabile. Si ritiene corretto applicare un coefficiente di riduzione pari al 10% (asimilandolo allo scoperto del fabbricato) in quanto il terreno è edificabile e pertanto con possibilità di ampliamento per il fabbricato. Si assume come valore quello di cui al "corpo A" par a 200 €/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 49,60 x 200,00 = **9.920,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.920,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.306,67**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Acqualagna, agenzie: Acqualagna e zone limitrofe, ed inoltre: tecnici professionisti del settore edile che svolgono la loro professione nel territorio comunale e limitrofo

## 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	647,00	0,00	9.640,30	3.213,43
B	terreno residenziale	49,60	0,00	9.920,00	3.306,67

---

	19.560,30 €	6.520,10 €
--	-------------	------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 6.520,10

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00  
Arrotondamento del valore finale: €. 0,00  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 6.520,10

data 26/11/2025

il tecnico incaricato  
Michele Fraternali