



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 97/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Francesco Paolo Grippa

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Luca Spadoni**

CF:SPDL79T21L500H

con studio in URBINO (PU) Via della Stazione n. 62

telefono: 0722321568

email: luca.spadoni@alice.it

PEC: luca.spadoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2024

## LOTTO 1

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

**A** **Villetta singola in corso di costruzione** a PIOBBICO Via Strada Provinciale 21, frazione Piano, della superficie commerciale di **353,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alle porte di Piobbico, a circa 3,5 km sulla strada che porta ad Urbina, (43.61194712865908, 12.48085050949777) troviamo un fabbricato unifamiliare in corso di costruzione, iniziato il 24/11/2000: si sviluppa su 3 piani, piano interrato adibito ad autorimessa ed accessori vari, con lo scivolo d'accesso sul lato sinistro, piano terra e primo adibito ad abitazione. La struttura è in cemento armato, solai il latero cemento, tamponatura in laterizio, rivestiti con pietra a vista, infissi esterni in legno, la superficie lorda del piano interrato è di circa 141 mq.

La superficie del lotto è di mq. 989, con un indice di fabbricabilità di 0,5 tra SU e SF fa sì che si possano costruire 494,50 mq. fuori terra. La parte autorizzata è di mq. 233,85. al netto, come meglio specificato di seguito, delle parti non autorizzate, ma nel complesso l'immobile non supera l'indice ammesso. Come si evince dalla documentazione fotografica esternamente l'immobile è finito, rivestito con pietra a vista, scuroni in legno ed infissi; internamente sono presenti tramezzi, intonaci e le tubazioni in parete dell'impianto elettrico, manca l'impianto di riscaldamento, come da tavola di progetto allegata il riscaldamento era previsto ad elementi radianti alimentati da un generatore pensile da 2,7 kw a gpl. ( non essendoci le tubazioni dei caloriferi, essendo presenti già gli intonaci, si pensa che in corso dei lavori si fosse optato per un impianto radiante a pavimento per il riscaldamento)

Per terminare l'immobile manca in toto l'impianto di riscaldamento, il 90 % dell'impianto elettrico, impianto di scarico interno, massetti, pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura e porte interne.

La suddivisione rispecchia a grandi linee quanto progettato , ( vedi planimetrie), Dal portone d'ingresso, sotto un portico ad angolo accediamo ad una stanza che sarà adibita a soggiorno comunicante con la cucina ( in planimetrie era previste due stanze) , dalla stessa si potrà accedere al reparto notte diviso in due ampie camere e due servizi. Attraverso una scala che collega i tre livelli, si accede al piano primo, divisa in studio , due camere, un bagno e ripostiglio, dalla stessa scala se scendiamo si accede al piano inferiore, o direttamente nell'autorimessa oppure in due ampi vani più un ulteriore bagno.

Come specificato nell'apposita sezione il piano interrato è stato realizzato più grande, la rientranza non è stata realizzata, fa sì che la scala abbia, come detto sopra, due sbocchi, a sinistra verso l'autorimessa, a destra verso vani accessori, la rientranza al piano terra è stata realizzata più piccola così facendo la camera ed il bagno sono di una superficie maggiore. Il piano primo, con copertura inclinata è stato realizzato più alto .

Non essendo stata presentata una variante in corso d'opera si dovrà presentare una concessione edilizia in sanatoria, compresa una variante strutturale, per tutte le modifiche, sia di aumento di superficie, altezza e diversa distribuzione interna; successivamente si potrà con altro titolo edilizio terminare i lavori, eseguire il collaudo sismico e presentare segnalazione certificata di agibilità.

Si allega alla presente perizia, titolo edilizio, progetti depositati, progetto impianti, deposito ex genio civile, svincolo polizza fideiussoria e parere asur

Il lotto 1 comprende anche il terreno agricolo, in parte adiacente al fabbricato, stimato nel corpo B

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 364 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: FRAZIONE PIANO n. SNC, piano: S1 - T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 26/06/2009 Pratica n. PS0117807 in atti dal 26/06/2009 COSTITUZIONE (n. 1364.1/2009)  
Coerenze: Pubblica via su più lati, stessa ditta salvo altri
- foglio 1 particella 364 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: FRAZIONE PIANO n. SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 14/11/2012 Pratica n. PS0163727 in atti dal 14/11/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 21748.1/2012)  
Coerenze: Stessa ditta, pubblica via, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

**B** terreno agricolo a PIOBBICO Via Strada Provinciale 21, frazione Piano per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo, in pendenza, confinanate per buona parte con l'immobile stimato nel corpo A, a ameno della particella 82 che dista circa 400 metri dall'immobile

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 4387, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 16/09/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 1961.7/1990)  
Coerenze: Particella 358, 182,370, pubblica via, salvo altri
- foglio 1 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe pasc cesp 2, superficie 3970, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971  
Coerenze: Stessa ditta, pubblica via, mappale 79, 80 salvo altri
- foglio 1 particella 263 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 2311, reddito agrario 4,77 €, reddito dominicale 4,18 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 26/11/1999 in atti dal 26/11/1999 (n. 4184.1/1999)  
Coerenze: Stessa ditta su più lati, pubblica via, mappale 362, 322 salvo altri

Il terreno presenta una forma regolare

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>353,32 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>€. 234.880,61</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 230.183,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>29/10/2025</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**, stipulata il 13/12/2018 a firma di Tribunale di Ancona ai nn. 1755/2018 di repertorio, iscritta il 22/03/2019 a Urbino ai nn. 1619/181, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona.

Importo ipoteca: €75.000,00.

Importo capitale: €229.214,47

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

pignoramento, stipulata il 31/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Urbino ai nn. 809 di repertorio, trascritta il 24/12/2024 a Urbino ai nn. 7738/5793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ipoteca della riscossione, stipulata il 20/05/2024 a firma di Agenzia delle entrate riscossione roma ai nn. 1698/8224 di repertorio, trascritta il 23/05/2024 a Urbino ai nn. 3033/308, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

### 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 5/9, in forza di atto di donazione accettata (dal 02/03/2000), con atto stipulato il 02/03/2000 a firma di Notaio Mancini di Urbania ai nn. 75611 di repertorio, trascritto il 22/03/2000 a Urbino ai nn. 1971/1435

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/9, in forza di atto di compravendita (dal 02/03/2000), con atto stipulato il 02/03/2000 a firma di Notaio Mancini di Urbania ai nn. 75611 di repertorio, trascritto il 22/03/2000 a Urbino ai nn. 1972/1436

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Concessione edilizia N. **38/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato unifamiliare in lc. Piano, rilasciata il 29/07/2000 con il n. 38 di protocollo.

Parere favorevole USL prot. 1.208/D del 2./06/2000 Attestazione deposito ex genio civile n. 12646 del 22/11/2000

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "ZONA B" – SOTTOZONA 2.2" - ZONA RESIDENZIALE INCOMPLETA CON REGOLA INSEDIATIVA PREVALENTE . Il titolo è riferito solamente al Particella 364

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "ZONA H" – SOTTOZONA "H3" AMBITI DI TUTELA DELLE CATEGORIE DEL PAESAGGIO . Norme tecniche di attuazione ed indici:

terreni di cui sopra sono soggetti ai seguenti vincoli:

- 1) D.P.R. 380/01 parte II, capi I e II (ex legge 64/74)
- 2) D.Lgs 42/04 (ex 1497/39)
- 3) Vincoli di edificabilità imposti dal P.P.A.R approvato con Del. C.R. n. 197/1989;
- 4) R.D. n. 3267 del 30.12.1923 (foglio n. 1 mapp 82

. Il titolo è riferito solamente al mapale 82, 88 e 263

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

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

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria, in quanto durante i lavori non è stata depositata nessuna variante

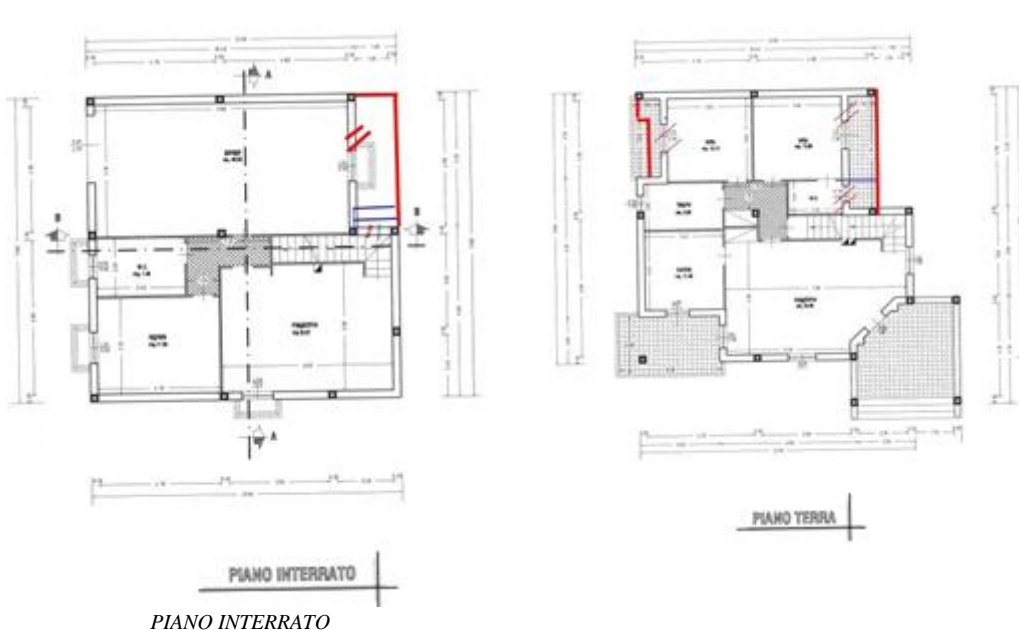
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri di urbanizzazione: €2.000,00
- Sanzione: €2.000,00
- Spese tecniche: €7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Il piano interrato ed il piano terra sono stati realizzati più grandi ed il fabbricato è più alto rispetto allo stato di progetto



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

BENI IN PIOBBICO VIA STRADA PROVINCIALE 21, FRAZIONE PIANO

**VILLETTA SINGOLA IN CORSO DI COSTRUZIONE**

DI CUI AL PUNTO A

**Villetta singola in corso di costruzione** a PIOBBICO Via Strada Provinciale 21, frazione Piano, della superficie commerciale di **353,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alle porte di Piobbico, a circa 3,5 km sulla strada che porta ad Urbina, (43.61194712865908, 12.48085050949777) troviamo un fabbricato unifamiliare in corso di costruzione, iniziato il

24/11/2000: si sviluppa su 3 piani, piano interrato adibito ad autorimessa ed accessori vari, con lo scivolo d'accesso sul lato sinistro, piano terra e primo adibito ad abitazione. La struttura è in cemento armato, solai il latero cemento, tamponatura in laterizio, rivestiti con pietra a vista, infissi esterni in legno, la superficie lorda del piano interrato è di circa 141 mq.

La superficie del lotto è di mq. 989, con un indice di fabbricabilità di 0,5 tra SU e SF fa sì che si possano costruire 494,50 mq. fuori terra. La parte autorizzata è di mq. 233,85. al netto, come meglio specificato di seguito, delle parti non autorizzate, ma nel complesso l'immobile non supera l'indice ammesso. Come si evince dalla documentazione fotografica esternamente l'immobile è finito, rivestito con pietra a vista, scuroni in legno ed infissi; internamente sono presenti tramezzi, intonaci e le tubazioni in parete dell'impianto elettrico, manca l'impianto di riscaldamento, come da tavola di progetto allegata il riscaldamento era previsto ad elementi radianti alimentati da un generatore pensile da 2,7 kw a gpl. ( non essendoci le tubazioni dei caloriferi, essendo presenti già gli intonaci, si pensa che in corso dei lavori si fosse optato per un impianto radiante a pavimento per il riscaldamento)

Per terminare l'immobile manca in toto l'impianto di riscaldamento, il 90 % dell'impianto elettrico, impianto di scarico interno, massetti, pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura e porte interne.

La suddivisione rispecchia a grandi linee quanto progettato , ( vedi planimetrie), Dal portone d'ingresso, sotto un portico ad angolo accediamo ad una stanza che sarà adibita a soggiorno comunicante con la cucina ( in planimetrie era previste due stanze) , dalla stessa si potrà eccedere al reparto notte diviso in due ampie camere e due servizi. Attraverso una scala che collega i tre livelli, si accede al piano primo, divisa in studio , due camere, un bagno e ripostiglio, dalla stessa scala se scendiamo si accede al piano inferiore, o direttamente nell'autorimessa oppure in due ampi vani più un ulteriore bagno.

Come specificato nell'apposita sezione il piano interrato è stato realizzato più grande, la rientranza non è stata realizzata, fa sì che la scala abbia, come detto sopra, due sbocchi, a sinistra verso l'autorimessa, a destra verso vani accessori, la rientranza al piano terra è stata realizzata più piccola così facendo la camera ed il bagno sono di una superficie maggiore. Il piano primo, con copertura inclinata è stato realizzato più alto .

Non essendo stata presentata una variante in corso d'opera si dovrà presentare una concessione edilizia in sanatoria, compresa una variante strutturale, per tutte le modifiche, sia di aumento di superficie, altezza e diversa distribuzione interna; successivamente si potrà con altro titolo edilizio terminare i lavori, eseguire il collaudo sismico e presentare segnalazione certificata di agibilità.

Si allega alla presente perizia, titolo edilizio, progetti depositati, progetto impianti, deposito ex genio civile, svincolo polizza fideiussoria e parere asur

Il lotto 1 comprende anche il terreno agricolo, in parte adiacente al fabbricato, stimato nel corpo B

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 364 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: FRAZIONE PIANO n. SNC, piano: S1 - T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 26/06/2009 Pratica n. PS0117807 in atti dal 26/06/2009 COSTITUZIONE (n. 1364.1/2009)  
Coerenze: Pubblica via su più lati, stessa ditta salvo altri
- foglio 1 particella 364 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: FRAZIONE PIANO n. SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 14/11/2012 Pratica n. PS0163727 in atti dal 14/11/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 21748.1/2012)  
Coerenze: Stessa ditta, pubblica via, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.



*FRONTE*



*LATO SINISTRO E RETRO*



*da soggiorno a cucina*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Appennino Umbro Marchigiano, Monte Nerone.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

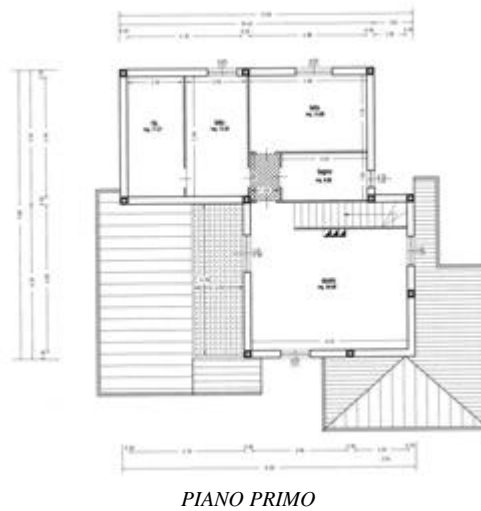
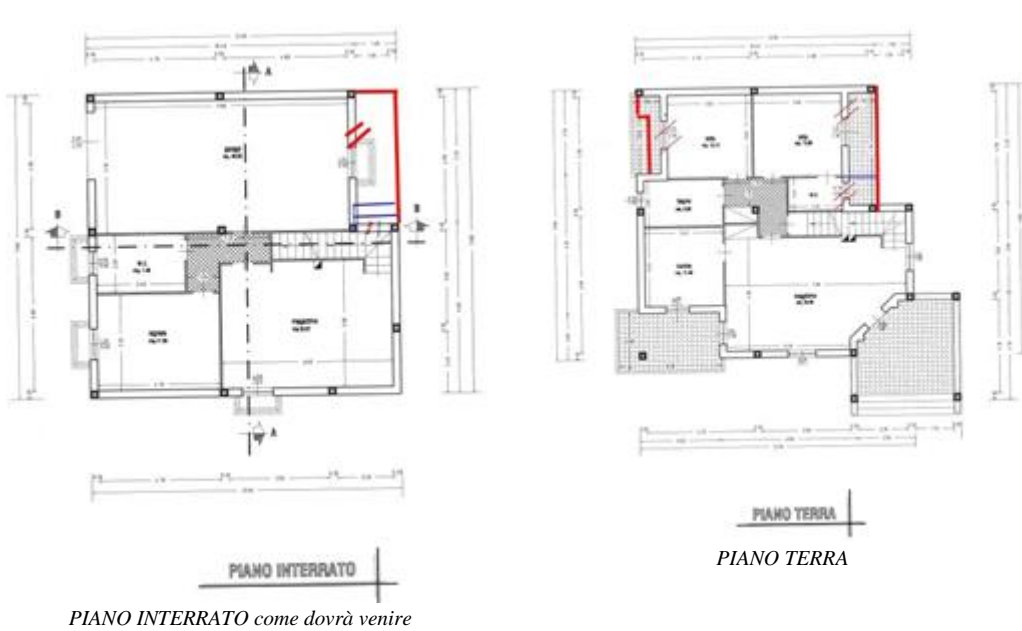


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano terra e primo	223,68	x	100 %	=	223,68
Autorimessa piano interrato collegata internamente	66,00	x	60 %	=	39,60
balconi	22,56	x	25 %	=	5,64
Portici	25,00	x	35 %	=	8,75
Accessori abitazione piano interrato	75,60	x	75 %	=	56,70
scoperto per i primi 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50
scoperto per la parte restante	822,40	x	2 %	=	16,45
<b>Totale:</b>	<b>1.260,24</b>				<b>353,32</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Studio tecnico locale (28/10/2025)

Domanda: Valore di un immobile simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 750,00

Agenzia locale (28/10/2025)

Domanda: Valore di un immobile simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 620,00

Valore massimo: 730,00

Studio tecnico locale (28/10/2025)

Domanda: Valore di un immobile simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 700,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate

Dalle interviste il valore medio è pari ad €/mq 675,00

**Nello sviluppo della valutazione è stato considerato lo stato dell'immobile al momento del sopralluogo avvenuto il 26/09/2025**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 353,32 x 675,00 = **238.491,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 238.491,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 238.491,00**

BENI IN PIOBBICO VIA STRADA PROVINCIALE 21, FRAZIONE PIANO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a PIOBBICO Via Strada Provinciale 21, frazione Piano per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo, in pendenza, confinate per buona parte con l'immobile stimato nel corpo A, a ameno della partecel 82 che dista circa 400 metri dall'immobile

## Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 4387, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 16/09/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 1961.7/1990)  
Coerenze: Particella 358, 182,370, pubblica via, salvo altri
- foglio 1 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe pasc cesp 2, superficie 3970, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 31/08/1971  
Coerenze: Stessa ditta, pubblica via, mappale 79, 80 salvo altri
- foglio 1 particella 263 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 2311, reddito agrario 4,77 €, reddito dominicale 4,18 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 26/11/1999 in atti dal 26/11/1999 (n. 4184.1/1999)  
Coerenze: Stessa ditta su più lati, pubblica via, mappale 362, 322 salvo altri

Il terreno presenta una forma regolare



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Appennino Umbro Marchigiano, Monte Nerone.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene fatta in base ai valori agricoli censito dall'Agenzia delle entrate per l'anno 2022, regione agraria n. 2 Alto Metauro

Particella n. 82 Pascolo €/Ha 6390 -----> Ha. 0,4387x 6390 = € 2.803,29

Particella n. 88 Pasc. Cesp. €/Ha 5270 -----> Ha. 0,3970 x 5270 = € 2.292,19

Particella n. 263 Seminativo €/ha 9927 -----> Ha. 2,311 x 9927 = € 2294, 13

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>7.389,61</b>
-----------------	-----------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 7.389,61</b>
--	-------------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 7.389,61</b>
---	-------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazioni sono perlopiù locali, visto il tipo di immobile, in corso di costruzione ed il luogo, dove il mercato immobiliare dei nuovi immobili è pressochè inesistente.

Valutando un immobile in corso di costruzione il valore scaturito, se pur non visibile nel calcolo dei metri commerciali,

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, ufficio tecnico di Locale, agenzie: Locale

### 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 singola in corso di costruzione	353,32	0,00	238.491,00	238.491,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	7.389,61	7.389,61
				<b>245.880,61 €</b>	<b>245.880,61 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 234.880,61**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€. 4.697,61**

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: **€. 230.183,00**

data 29/10/2025

il tecnico incaricato  
Luca Spadoni