



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

130/2012

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Paolo Grippa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Ing. Paolo Piergiovanni

CF: PRG PLA55M12L500R

con studio in URBINO (PU) Via del Fiancale, 13

telefono: 07222283

fax: 0722320808

email: studiopiergiovanni@gmail.com

PEC: paolo.piergiovanni@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 130/2012

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

1 box singolo a PIOBBICO Via Santa Maria in Val d'Abisso 56, quartiere capoluogo, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

U.I.1 [Garage al piano terra]

Garage sito nel capoluogo di Piobbico in via Santa Maria in Val d'Abisso,56 ubicato al piano terra di una palazzina a due alloggi (FOTO 1) che è inserita nella zona B1-3 individuata nel P.R.G. vigente; inoltre l'area nella quale si trova la palazzina è inserita nel Vincolo Paesaggistico ex Legge N°1497/39 con delibera N°8 del 23-12-1985.

L'unità immobiliare nel Catasto Terreni è riportata sul Foglio N°29 di Piobbico, particella N°344 (ALLEGATO 1).

Nel Catasto Fabbricati il garage è riportato sulla planimetria Prot. N°PS0045425 del 10-03-2009 (ALLEGATO 3) ed è classificato come segue: Foglio N°29, Particella N°344, Sub.6, Categoria C6, Classe 1, Consistenza 38 mq., Superficie Catastale 47 mq., Rendita Catastale 64,76 €, via Santa Maria in Val d'Abisso,56, Piano T; di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata in base al decreto di assegnazione del 08-04-2025; di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata in base al decreto di assegnazione del 08-04-2025 (ALLEGATO 4).

Il garage è collegato, tramite uno scalino a salire, al locale ex centrale termica annesso al magazzino al piano terra tramite una porta in legno tamburato e verniciato (FOTO 25) che dovrà essere smontata e tamponata con una muratura in laterizio per separare fisicamente le due unità immobiliari.

Il costo per smontare la porta esistente, tamponare la buca con muratura in laterizio e applicare l'intonaco in entrambi i lati è il seguente:

-mano d'opera (N°2 operai per 1,5 giorni)

(12 ore × 2 × 28,00 €/ora) = 672,00 €

-materiali (a corpo) = 200,00 €



T O T A L E **872,00 €**

Siccome il tamponamento della porta è a servizio di N°2 diverse unità immobiliari, il costo da attribuire al garage è pari alla metà:

$$(872,00 \text{ €} / 2) = \mathbf{436,00 \text{ €}}$$

Il garage (FOTO 25) è di ampie dimensioni, dotato di pavimento in mattonelle di gres rosso, le pareti sono intonacate al rustico mentre il soffitto non è intonacato (FOTO 26-27); la porta esterna è di tipo basculante in lamiera zincata con apertura comandata elettricamente (FOTO 28) e dotata di finestrotti sopra luce; porta basculante verniciata all'esterno (FOTO 29-30).

Le pareti ed i soffitti del garage sono intonacati al rustico, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Complessivamente il garage è in discrete condizioni salvo il normale deterioramento d'uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 344 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 38 mq, rendita 64,76 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria in Val d'Abisso, 56, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di assegnazione del 08-04-2025
Coerenze: Strada statale, altri lotti

L'intero edificio sviluppa 4 (terra, primo, secondo, terzo) piano, 4 (terra, primo, secondo, terzo) piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.674,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.674,65
Data di conclusione della relazione:	21/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.



Al momento dei sopralluoghi (eseguiti negli anni 2017 e 2018) l'immobile è risultato libero e non occupato da alcuno, salvo alcuni materiali vari (legna da ardere ed altri oggetti).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4) ATTI NOTARILI E VINCOLI

Nell'accesso del 20-10-2026 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pesaro – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino, il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni ha effettuato una ispezione sugli immobili colpiti dalla presente esecuzione immobiliare dal 21-06-2013 fino al 19-01-2026 a nome dell'esecutata (ALLEGATO 35) ed ha accertato che vi sono le seguenti formalità:

1) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 22-12-2020 – Registro Particolare N°4486, Registro Generale N°6190; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio N°6078 del 24-11-2020; DOMANDA GIUDIZIALE-DIVISIONE GIUDIZIALE immobili siti in Piobbico (ALLEGATO 38).

2) TRASCRIZIONE A FAVORE del 15-05-2025 – Registro Particolare N°2190, Registro generale N°2944; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio N°96 del 08-04-2025.

ATTO GIUDIZIARIO- DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI; Immobili siti in Piobbico (PU).

Oltre a quelle già descritte e contenute nella “*CERTIFICAZIONE NOTARILE EXART 567, 2° COMMA, COME MODIFICATO DALL'ART.1 DELLA LEGGE 3 AGOSTO 1998 N°302*” del Notaio Dott. Stefano Manfucci in Cagli riferito alla data del 21-06-2013 (ALLEGATO 39), già in atti così come ivi riportate (di seguito si riporta il testo integrale del Notaio Dott. Stefano Manfucci in Cagli, in carattere corsivo):

“*TRASCRIZIONI A FAVORE:*

Anteriormente ai venti anni dal pignoramento gli immobili sono di proprietà di COGNOME E NOME (maschile) nato a Piobbico il 07-06-1915, salvo il terreno censito al foglio 25 mappale 1281 di proprietà di COGNOME E NOME (maschile) e COGNOME E NOME (femminile) nata a Piobbico il 02-12-1919.

Per successione testamentaria di COGNOME E NOME (maschile) deceduto il



05-09-2006 (successione registrata a Urbino il 04-09-2007 al N°44, vol. N°409/1, trascritta a Urbino il 10-03-2008 al N°1029 Registro Particolare. e N°1769 Registro Generale e successione rettificativa registrata a Urbino il 03-12-2009 al N°63 vol. N°9990 trascritta a Urbino il 12-01-2010 al N°167 Registro Particolare e N°227 Registro Generale), gli immobili sopra descritti ai punti 1, a), b) e c) passano a COGNOME E NOME (femminile) nata a Piobbico il 02-12-1919 per l'usufrutto, COGNOME E NOME eseguita COGNOME E NOME (femminile) nata a Piobbico il 07-12-1943 per ½ ciascuna di nuda proprietà.

[1.a) = Comune di Piobbico via Santa Maria in Val d'Abisso 56 Foglio N°29, mappale N°344, sub.5;

1.b) = Comune di Piobbico via Santa Maria in Val d'Abisso 56 Foglio N°29, mappale N°344, sub.6;

1.c) = Comune di Piobbico via Dante Alighieri, 65 Foglio N°25, mappale N°1628, sub.4; nota del sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni].

Accettazione dell'eredità di COGNOME E NOME (maschile) deceduto il 05-09-2006; atto rogito Notaio Giuseppe Mancini di Urbania del 01-04-2010 rep. N°113590, trascritto a Urbino il 02-04-2010 al N°1200 Registro Particolare e N°2043 Registro Generale.

TRASCRIZIONI CONTRO:

Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Urbino in data 29-11-2012, rep. N°1279, trascritto a Urbino in data 06-12-2012 al N°4294 Registro Particolare e N°6232 Registro Generale a favore di BANCA DELLE MARCHE s.p.a. con sede in Ancona C.F. 01377380421 e contro "esecutata" nata a Piobbico il 12-08-1947; LINEA ELLE DI "esecutato" E "esecutata" & C. s.a.s. con sede a Sant'Angelo in Vado; grava su tutti i beni.

ISCRIZIONI CONTRO:

Ipoteca Giudiziale iscritta a Urbino il 13-03-2012 al N°169 Registro Particolare e N°1176 Registro Generale per la somma di Euro 245.000,00 a favore della BANCA DELLE MARCHE s.p.a. e contro:

- "esecutata" nata a Piobbico il 12-08-1947;

- LINEA ELLE DI "esecutato" E "esecutata" & C. s.a.s. con sede in Sant'Angelo in Vado.

Grava sui beni di proprietà dell'"esecutata" oggetto di pignoramento e su altri



beni.”

ALTRI VINCOLI

La palazzina sita in Comune di Piobbico via Santa Maria in Val d'Abisso,56 nella quale vi è la seguente unità immobiliare:

U.I.1 [Garage al piano terra];

è all'interno del Vincolo Paesaggistico ex Legge N°1497/39 imposto in tutto il territorio comunale in momenti ed epoche diverse; inoltre è all'interno del vincolo “Massiccio del Monte Nerone” tutela Art.136 del dLGS 42/2004 per effetto del provvedimento della Regione Marche D.P.G.R. N°8 del 06-08-1985.

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**, registrata il 13/03/2012 a Urbino ai nn. 169/1176, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca giudiziale iscritta a Urbino il 13-03-2012 al N°169 Registro Particolare e N°1176 Registro Generale.

Importo ipoteca: 245.000,00

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento immobili da Tribunale di Urbino, stipulata il 29/11/2012 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 1279 di repertorio, trascritta il 06/12/2012 a Urbino ai nn. 4294/6232, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

4) ATTI NOTARILI E VINCOLI

Nell'accesso del 20-10-2026 presso l'Agazia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pesaro – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino, il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni ha effettuato una ispezione sugli immobili colpiti dalla presente esecuzione immobiliare dal 21-06-2013 fino al 19-01-2026 a nome dell'esecutata (ALLEGATO 35) ed ha accertato che vi sono le seguenti formalità:

1)TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 22-12-2020 – Registro Particolare N°4486, Registro Generale N°6190; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio N°6078 del 24-11-2020; DOMANDA GIUDIZIALE-DIVISIONE GIUDIZIALE immobili siti in Piobbico (ALLEGATO 38).

2)TRASCRIZIONE A FAVORE del 15-05-2025 – Registro Particolare N°2190, Registro generale N°2944; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio N°96 del 08-04-2025.

ATTO GIUDIZIARIO- DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI; Immobili siti in Piobbico (PU).

Oltre a quelle già descritte e contenute nella “*CERTIFICAZIONE NOTARILE EXART 567, 2° COMMA, COME MODIFICATO DALL'ART.1 DELLA LEGGE 3 AGOSTO 1998 N°302*” del Notaio Dott. Stefano Manfucci in Cagli riferito alla data del 21-06-2013 (ALLEGATO 39), già in atti così come ivi riportate (di seguito si riporta il testo integrale del Notaio Dott. Stefano Manfucci in Cagli, in carattere corsivo):

“*TRASCRIZIONI A FAVORE:*

Anteriormente ai venti anni dal pignoramento gli immobili sono di proprietà di COGNOME E NOME (maschile) nato a Piobbico il 07-06-1915, salvo il terreno censito al foglio 25 mappale 1281 di proprietà di COGNOME E NOME (maschile) e COGNOME E NOME (femminile) nata a Piobbico il 02-12-1919.

Per successione testamentaria di COGNOME E NOME (maschile) deceduto il 05-09-2006 (successione registrata a Urbino il 04-09-2007 al N°44, vol. N°409/1, trascritta a Urbino il 10-03-2008 al N°1029 Registro Particolare. e N°1769



Registro Generale e successione rettificativa registrataa Urbino il 03-12-2009 al N°63 vol. N°9990 trascritta a Urbino 12-01-2010 al N°167 Registro Particolare e N°227 Registro Generale), gli immobili sopra descritti ai punti 1, a), b) e c) passano a COGNOME E NOME (femminile) nata a Piobbico il 02-12-1919 per l'usufrutto, COGNOME E NOME eseguita COGNOME E NOME (femminile) nata a Piobbico il 07-12-1943 per ½ ciascuna di nuda proprietà.

[1.a) = Comune di Piobbico via Santa Maria in Val d'Abisso 56 Foglio N°29, mappale N°344, sub.5;

1.b) = Comune di Piobbico via Santa Maria in Val d'Abisso 56 Foglio N°29, mappale N°344, sub.6;

1.c) = Comune di Piobbico via Dante Alighieri,65 Foglio N°25, mappale N°1628, sub.4; nota del sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni].

Accettazione dell'eredità di COGNOME E NOME (maschile) deceduto il 05-09-2006; atto rogito Notaio Giuseppe Mancini di Urbania del 01-04-2010 rep. N°113590, trascritto a Urbino il 02-04-2010 al N°1200 Registro Particolare e N°2043 Registro Generale.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione, registrato il 04/09/2007 a Urbino ai nn. 44, trascritto il 10/03/2008 a Urbino ai nn. 1029/1769

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di rettifica atto di successione, registrato il 03/12/2009 a Urbino ai nn. 63, trascritto il 12/01/2010 a Urbino ai nn. 167/227

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di accettazione dell'eredità, trascritto il 02/04/2010 a Urbino ai nn. 1200/2043

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

2) CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

A seguito delle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Piobbico è risultato quanto segue.

La palazzina sita in via Santa Maria in Val d'Abisso,56 nella quale si trova l'unità



immobiliare sopra descritta:

-U.I.1 [Garage al piano terra];

è stata costruita in base al “Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili” Pratica Edilizia N°36 del 10-06-1972 (ALLEGATO 9) al quale è allegato il progetto datato 29-05-1972 costituito da N°9 tavole grafiche da Tav.1 a Tav.9 (ALLEGATO 10); infine il Sindaco del Comune di Piobbico in data 18-11-1974 ha rilasciato l’”Autorizzazione di Abitabilità” (ALLEGATO 11).

Con Prot. N°1278 del 28-03-1986 è stata presentata una richiesta di sanatoria per abusi edilizia (Condono Edilizio) (ALLEGATI 12-13) costituita da N°2 modelli 47/85-A:

- per sanatoria di una superficie utile abitabile di 7,42 mq. (ALLEGATO 14);

- per sanatoria di una superficie non residenziale di 47,23 mq. (ALL. 15);

oltre a N°1 modello 47/85-C per sanatoria di opere non quantificabili in termini di volume e/o di superficie (ALLEGATO 16).

Dai documenti di cui sopra risulta che l’anno di ultimazione delle opere interessate dalla sanatoria è il 1973, inoltre la pratica di condono è stata depositata corredata solo della ricevuta dell’oblazione di £.998.000 (ALLEGATO 13).

Il Comune di Piobbico ha fatto la “Richiesta di documentazione integrativa” che non ha avuto alcun esito (ALLEGATO 17).

Pertanto la pratica di condono edilizio non è mai stata completata e di conseguenza non è mai stata rilasciata la sanatoria.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. **36/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa di civile abitazione , presentata il 05/05/1972, rilasciata il 10/06/1972 con il n. 36 di protocollo, agibilità del 18/11/1974 con il n. senza numero di protocollo

Domanda di condono edilizio N. **1278/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di: una superficie utile di 7,42 mq. e di una superficie non residenziale di 47,23 mq., presentata il 28/03/1986 con il n. 1278 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l’immobile ricade in zona Tav. P 3.3.1 Capoluogo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



Per poter quantificare i costi necessari per completare la pratica di condono edilizio (e di conseguenza ottenere la sanatoria) il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni in assenza di un accurato rilievo geometrico dello stato di fatto, si è potuto basare solo sulle planimetrie catastali esistenti confrontate con il progetto del 29-05-1972 costituito da N°9 tavole grafiche da Tav.1 a Tav.9 (ALLEGATO 10).

Da tale confronto è emerso che le superfici ed i volumi da condonare sono maggiori rispetto a quelli riportati sui due Mod.47/85-A (ALLEGATI 14 – 15), superfici e volumi che sono stati quantificati approssimativamente come segue.

La superficie non residenziale esistente (piano terra dove si trovano i locali destinati a magazzino, la centrale termica ed il garage) è di circa 222,76 mq. a fronte della superficie non residenziale autorizzata (piano terra destinato a laboratorio) che era di circa 151,69 mq. con una differenza in più di $(222,76 - 151,69) = 71,07$ mq. che è maggiore della superficie non residenziale di cui è stata richiesta la sanatoria: 47,23 mq. (ALLEGATO 15); la differenza in più della superficie non residenziale è: $(71,07 - 47,23 = 23,84$ mq.).

La superficie utile abitabile esistente (ingresso al piano terra, alloggio al piano primo e ripostiglio al piano terzo) è di circa 233,04 mq. a fronte della superficie utile abitabile autorizzata (ingresso al piano terra, alloggio al piano primo e lavanderia al piano terzo) che era di circa 211,61 mq. con una differenza in più di $(233,04 - 211,61) = 21,43$ mq. che è maggiore della superficie utile abitabile di cui è stata richiesta la sanatoria: 7,42 mq. (ALLEGATO 14); la differenza in più della superficie utile abitabile è: $(21,43 - 7,42 = 14,01$ mq.).

In base a quanto sopra esposto, al fine dell'ottenimento della sanatoria a completamento della pratica di condono edilizio, sentita la responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Piobbico, si rende necessario integrare la pratica di condono edilizio sia per quanto riguarda gli oneri concessori sia per quanto riguarda l'oblazione.

ONERI CONCESSIONARI

Visto che l'abuso edilizio è stato completato nel 1973, e pertanto nel periodo compreso tra gli anni 1967 e 1977, il pagamento degli oneri riferiti al costo di costruzione non è dovuto, ma è dovuto solo il pagamento degli oneri riferiti all'urbanizzazione primaria e secondaria conteggiati in base al maggior volume realizzato.

Pertanto, trasformate in volume le superfici non residenziali ed utili abitabili in più,



si ottiene che il volume non residenziale esistente (piano terra dove si trovano i locali destinati a magazzino, la centrale termica ed il garage) è di circa 811,95 mc. a fronte del volume autorizzato (piano terra destinato a laboratorio) che era di circa 568,84 mc. con una differenza in più di $(811,95 - 568,84) = 243,11$ mc.; mentre il volume residenziale esistente (ingresso al piano terra, alloggio al piano primo e ripostiglio al piano terzo) è di circa 742,70 mc. a fronte del volume autorizzato (ingresso al piano terra, alloggio al piano primo e lavanderia al piano terzo) era di circa 675,43 mc. con una differenza in più di $(742,70 - 675,43) = 67,27$ mc.

Pertanto il volume totale realizzato in più ammonta complessivamente a:

$$(243,11 + 67,27) = 310,38 \text{ mc.}$$

ONERI PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

$$310,38 \text{ mc.} \times 2,82 \text{ €/mc.} = \mathbf{875,27 \text{ €}}$$

ONERI PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

$$310,38 \text{ mc.} \times 1,91 \text{ €/mc.} = \mathbf{592,83 \text{ €}}$$

MAGGIOR COSTO OBLAZIONE

Superfici non residenziali

Costo al mq. per superfici non residenziali (25.000 £/mq. = 12,91 €/mq.)

Coefficiente riduttivo per superficie non residenziale: 0,60

Sup. non residenziale realmente realizzata in più: 71,07 mq.

Sup. non residenziale per la quale è già stata pagata l'oblazione: 47,23 mq.

Sup. non residenziale per la quale deve essere pagata l'integraz. 23,84 mq.

$$(23,84 \times 0,60 \times 12,91) = \mathbf{184,66 \text{ €}}$$

Superfici utili abitabili

Costo al mq. per superfici utili abitabili (12.000 £/mq. = 6,19 €/mq.)

Sup. utile abitabile realmente realizzata in più: 21,43 mq.

Sup. utile abitabile per la quale è già stata pagata l'oblazione: 7,42 mq.

Sup. utile abitabile per la quale deve essere pagata l'integraz. 14,01 mq.

$$(14,01 \times 6,19) = \mathbf{86,72 \text{ €}}$$

Totale costo maggiore oblazione: $(184,66 + 86,72) = \mathbf{271,38 \text{ €}}$

Interessi legali (dalla data richiesta del pagamento)



dell'oblazione 29-03-1986 fino alla data del 15-01-2026 **395,94 €**

T O T A L E **667,32 €**

Inoltre, visto che la palazzina è ubicata in una zona soggetta a vincolo paesaggistico, al fine dell'ottenimento della sanatoria si rende necessario depositare presso il Comune di Piobbico anche una pratica edilizia con la richiesta di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica per la quale sono previsti i seguenti costi:

-N°2 marche da bollo per Autorizzazione Paesaggistica $16,00 \times 2 = 32,00 \text{ €}$

I costi per il rilascio del titolo in sanatoria sono i seguenti:

-N°1 marca da bollo da 16,00 €

-Diritti di segreteria 41,00 €

57,00 €

SPESE TECNICHE per completamento pratica di condono edilizio

-rilievo stato di fatto alloggio e garage (piano terra,

piano primo, piano terzo) completo di piante,

prospetti e sezioni.

1.500,00 €

-documentazione fotografica

100,00 €

-relazione tecnica conforme alla richiesta di

integrazione documentazione tecnica

400,00 €

-pratica per Autorizzazione Paesaggistica

1.300,00 €

IMPONIBILE

3.300,00 €

4% cassa Ingg./Archh.

132,00 €

3.432,00 €

IVA 22%

755,04 €

T O T A L E

4.187,04 €

Riepilogando, i costi da sostenere per completare la pratica di condono edilizio della porzione di palazzina colpita dalla presente E.I. sita in via Santa Maria in Val d'Abisso,56 ed ottenere la sanatoria sono i seguenti:

-Oneri concessori

*Urbanizzazione primaria 875,27 €

*Urbanizzazione secondaria 592,83 €



-Integrazione oblazione (vera sorte +interessi)	667,32 €
-Marche da bollo e diritti segreteria Comunali	
*Autorizzazione Paesaggistica	32,00 €
*Titolo in sanatoria	57,00 €
<u>-Spese tecniche</u>	<u>4.187,04 €</u>
T O T A L E	6.411,46 €

Considerato che la porzione di edificio interessata dalla pratica di condono edilizio attualmente è frazionata in N°3 unità immobiliari (alloggio al piano primo sub.11, magazzino al piano terra sub.10, garage al piano terra sub.6), il costo complessivo da sostenere per completare la pratica di condono edilizio viene ripartito tra le N°3 unità immobiliari in modo proporzionale al valore della rendita catastale come segue.

	rendita catastale
-Alloggio particella N°344, sub.11	627,50 €
-Magazzino particella N°344, sub.10	265,87 €
<u>-Garage particella N°344, sub.6</u>	<u>64,76 €</u>
	958,13 €

Ripartizione costi per completamento pratica condono edilizio

Quota-parte

-Alloggio	$(627,50 \times 1.000 / 958,13) = 654,92 \times 6.411,46 / 1.000 = 4.198,99 \text{ €}$
-Magazzino	$(265,87 \times 1.000 / 958,13) = 277,49 \times 6.411,46 / 1.000 = 1.779,12 \text{ €}$
-Garage	$(64,76 \times 1.000 / 958,13) = 67,59 \times 6.411,46 / 1.000 = \mathbf{433,35 \text{ €}}$

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità per maggior superfici e volumi rispetto a quelli autorizzati

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito elaborati tecnici a completamento della pratica di condono edilizio e saldo oneri concessori oltre agli interessi; più spese tecniche.

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

Costi di regolarizzazione:

- Quota-parte per completamento pratica di condono edilizio: €433,35



Questa situazione è riferita solamente a Intera palazzina; quota-parte riferita al garage .
Completamento pratica di condono esdilizio

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PIOBBICO VIA SANTA MARIA IN VAL D'ABISSO 56, QUARTIERE
CAPOLUOGO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 1

box singolo a PIOBBICO Via Santa Maria in Val d'Abisso 56, quartiere capoluogo, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

U.I.1 [Garage al piano terra]

Garage sito nel capoluogo di Piobbico in via Santa Maria in Val d'Abisso,56 ubicato al piano terra di una palazzina a due alloggi (FOTO 1) che è inserita nella zona B1-3 individuata nel P.R.G. vigente; inoltre l'area nella quale si trova la palazzina è inserita nel Vincolo Paesaggistico ex Legge N°1497/39 con delibera N°8 del 23-12-1985.

L'unità immobiliare nel Catasto Terreni è riportata sul Foglio N°29 di Piobbico, particella N°344 (ALLEGATO 1).

Nel Catasto Fabbricati il garage è riportato sulla planimetria Prot. N°PS0045425 del 10-03-2009 (ALLEGATO 3) ed è classificato come segue: Foglio N°29, Particella N°344, Sub.6, Categoria C6, Classe 1, Consistenza 38 mq., Superficie Catastale 47 mq., Rendita Catastale 64,76 €, via Santa Maria in Val d'Abisso,56, Piano T; di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata in base al decreto di assegnazione del 08-04-2025; di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata in base al decreto di assegnazione del 08-04-2025 (ALLEGATO 4).

Il garage è collegato, tramite uno scalino a salire, al locale ex centrale termica annesso al magazzino al piano terra tramite una porta in legno tamburato e verniciato (FOTO 25) che dovrà essere smontata e tamponata con una muratura in laterizio per separare fisicamente le due unità immobiliari.

Il costo per smontare la porta esistente, tamponare la bucatura con muratura in



laterizio e applicare l'intonaco in entrambi i lati è il seguente:

-mano d'opera (N°2 operai per 1,5 giorni)

(12 ore × 2 × 28,00 €/ora) = 672,00 €

-materiali (a corpo) = 200,00 €

T O T A L E 872,00 €

Siccome il tamponamento della porta è a servizio di N°2 diverse unità immobiliari, il costo da attribuire al garage è pari alla metà:

(872,00 € / 2) = 436,00 €

Il garage (FOTO 25) è di ampie dimensioni, dotato di pavimento in mattonelle di gres rosso, le pareti sono intonacate al rustico mentre il soffitto non è intonacato (FOTO 26-27); la porta esterna è di tipo basculante in lamiera zincata con apertura comandata elettricamente (FOTO 28) e dotata di finestrotti sopraluce; porta basculante verniciata all'esterno (FOTO 29-30).

Le pareti ed i soffitti del garage sono intonacati al rustico, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Complessivamente il garage è in discrete condizioni salvo il normale deterioramento d'uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 344 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 38 mq, rendita 64,76 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria in Val d'Abisso,56, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di assegnazione del 08-04-2025
Coerenze: Strada statale, altri lotti

L'intero edificio sviluppa 4 (terra, primo, secondo, terzo) piano, 4 (terra, primo, secondo, terzo) piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbana, Acqualagna, Urbino, Città di Castello). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- asilo nido
- campo da calcio
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- palestra
- parco giochi
- palazzetto dello sport
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- supermercato



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:



stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	molto scarso	
qualità dei servizi:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

3) CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

U.I.1 [Garage al piano terra]

La normativa vigente per i garage (categorica catastale C/6) non prevede la necessità dell'A.P.E.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in Mattonelle in gres rosso buono

pareti esterne: costruite in Intonaco tinteggiato con coibentazione in NO , il rivestimento è realizzato in No al di sopra della media

pavimentazione esterna: realizzata in Battuto di cemento. Battuto di cemento in prossimità della porta basculante e ghiaia nel percorso di accesso al di sopra della media

portone di ingresso: Porta basculante realizzato in Lamiera zincata , gli accessori presenti sono: Porta basculante con apertura elettrica finestrotto sopra luce al di sopra della media

rivestimento interno: posto in Pareti e soffitto realizzato in intonaco di cemento. Pareti e soffitto non tinteggiati al di sopra della media

Degli Impianti:

elettrico: Tipo sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Non conosciuta al di sopra della media

Delle Strutture:

copertura: Piana costruita in Quadrotti di cemento lavato nella media

solai: Di tipo misto in latero-cemento buono

strutture verticali: costruite in Parte pareti in cemento armato e parte in muratura al di sopra della media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	46,00	x	100 %	=	46,00
Totale:	46,00				46,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare (primo semestre 2025)

Descrizione: Garage al piano terra

Indirizzo: Via Santa Maria in Val d'Abisso,56

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 15.444,00 pari a 335,74 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

6) VALUTAZIONE DI STIMA

In base alla descrizione che precede, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona e del particolare momento di crisi economica generale che si riflette in una contrazione del valore degli immobili, vista l'ubicazione delle palazzine nella quali si trovano gli immobili colpiti dalla presente E.I. (capoluogo di Piobbico), consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate da cui risulta che il valore di mercato delle abitazioni civili nel capoluogo del Comune di Piobbico nel primo semestre dell'anno 2025 è compreso tra un minimo di 550,00 €/mq ed un massimo di 790,00 €/mq.(ALLEGATO 40).

Si fa presente che dal secondo trimestre 2018 ad oggi (1° trimestre 2025) il valore di mercato delle abitazioni civili nel capoluogo del Comune di Piobbico pubblicati dall'O.M.I. si sono ridotti di circa il 31% (valore minimo da 800,00 €/mq. a 550,00 €/mq; valore massimo da 1.150,00 €/mq. a 790,00 €/mq).

Il sottoscritto ritiene di assumere come valore di riferimento (per le unità immobiliari nella palazzina di via Santa Maria in val d'Abisso,56) il valore medio: $(550,00 + 790,00) / 2 = 670,00$ €/mq. che viene ulteriormente ridotto nel seguente modo.

-Garage al piano terra: $(670,00 \text{ €/mq.} \times 0,50) = \underline{335,00 \text{ €/mq.}}$

In base a tutte le considerazioni che precedono, il sottoscritto Ing. Paolo



Piergiovanni ritiene che il più probabile valore commerciale del garage sito in via Santa Maria in Val d'Abisso,56 è il seguente.

U.I.1 – [Garage al piano terra].

(valore unitario = 335,00 €/mq.)

PIANO TERRA

Garage) 46,40 mq. × 335,00 €/mq. = 15.544,00 €

T O T A L E **15.544,00 €**

(quindicimilacinquecentoquarantaquattro/00 €)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.544,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Quota-parte tamponamento N°1 porta	-436,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.108,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.108,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

5) VALUTAZIONE DI STIMA

In base alla descrizione che precede, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona e del particolare momento di crisi economica generale che si riflette in una contrazione del valore degli immobili, vista l'ubicazione delle palazzine nella quali si trovano gli immobili colpiti dalla presente E.I. (capoluogo di Piobbico), consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate da cui risulta che il valore di mercato delle abitazioni civili nel capoluogo del Comune di Piobbico nel primo semestre dell'anno 2025 è compreso tra un minimo di 550,00 €/mq ed un massimo di 790,00 €/mq.(ALLEGATO 40).

Si fa presente che dal secondo trimestre 2018 ad oggi (1° trimestre 2025) il valore di mercato delle abitazioni civili nel capoluogo del Comune di Piobbico pubblicati dall'O.M.I. si sono ridotti di circa il 31% (valore minimo da 800,00 €/mq. a 550,00



€/mq; valore massimo da 1.150,00 €/mq. a 790,00 €/mq).

Il sottoscritto ritiene di assumere come valore di riferimento (per le unità immobiliari nella palazzina di via Santa Maria in val d'Abisso,56) il valore medio: $(550,00 + 790,00) / 2 = 670,00$ €/mq. che viene ulteriormente ridotto nel seguente modo.

-Garage al piano terra: $(670,00 \text{ €/mq.} \times 0,50) = \underline{335,00 \text{ €/mq.}}$

In base a tutte le considerazioni che precedono, il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni ritiene che il più probabile valore commerciale del garage sito in via Santa Maria in Val d'Abisso,56 nelle condizioni in cui si trova, è il seguente.

U.I.1 – [Garage al piano terra].

(valore unitario = 335,00 €/mq.)

PIANO TERRA

Garage) 46,40 mq. × 335,00 €/mq. = 15.544,00 €

T O T A L E **15.544,00 €**

(quindicimilacinquecentoquarantaquattro/00 €)

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino , ed inoltre: Considerazioni in base alle condizioni in cui si trova il bene.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	box singolo	46,00	0,00	15.108,00	15.108,00
				15.108,00 €	15.108,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 433,35**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.674,65**

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:	€. 14.674,65



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 130/2012

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 magazzino + ex centrale termica a PIOBBICO Via Santa Maria in Val d'Abisso 56, quartiere capoluogo, della superficie commerciale di **166,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

U.I.2 [Magazzino + ex centrale termica al piano terra]

Magazzino sito nel capoluogo di Piobbico in via Santa Maria in Val d'Abisso,56 ubicato al piano terra di una palazzina a due alloggi (FOTO 1) che è inserita nella zona B1-3 del P.R.G. vigente (zone residenziale satura con regola insediativa prevalente); inoltre l'area nella quale si trova la palazzina è all'interno del Vincolo Paesaggistico ex Legge N°1497/39 imposto in tutto il territorio comunale in momenti ed epoche diverse; infine la stessa area è all'interno del vincolo "Massiccio del Monte Nerone" tutela Art.136 del dLGS 42/2004 per effetto del provvedimento della Regione Marche D.P.G.R. N°8 del 06-08-1985.

L'unità immobiliare nel Catasto Terreni è riportata sul Foglio N°29 di Piobbico, particella N°344 (ALLEGATO 1).

Nel Catasto Fabbricati il magazzino è riportato sulla planimetria Prot.

N°PS0077532 del 10-08-2018 (ALLEGATO 5) ed è classificato come segue: Foglio N°29, Particella N°344, Sub.10, Categoria C2, Classe 3, Consistenza 156 mq., Superficie Catastale 180 mq., Rendita Catastale 265,87 €, via Santa Maria in Val d'Abisso,56, Piano T; di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata in base al decreto di assegnazione del 08-04-2025 (ALLEGATO 6).

Oltre che dalle porte sul fronte, al magazzino si accede anche dall'ingresso al piano terra della palazzina attraverso una porta in legno (FOTO 2-3) che dovrà essere smontata e tamponata con una muratura in laterizio per separare fisicamente il magazzino dalla scala interna che conduce ai due alloggi del primo e del secondo piano; analogamente dovrà essere smontata e tamponata con muratura in laterizio anche la porta in legno che attualmente consente il collegamento tra la ex centrale termica ed il garage per separare fisicamente l'ex centrale termica dal garage.



Il costo per smontare ciascuna delle due porte esistenti, tamponare le bucatore con muratura in laterizio e applicare l'intonaco in entrambi i lati è il seguente:

-mano d'opera (N°2 operai per 1,5 giorni

(12 ore × 2 × 28,00 €/ora) = 672,00 €

-materiali (a corpo) = 200,00 €

T O T A L E 872,00 €

Siccome il tamponamento di ciascuna delle due porte è a servizio di N°2 diverse unità immobiliari, il costo da attribuire al magazzino è pari alla metà per ciascuna porta e pertanto:

$$872,00 / 2 = 436,00 \text{ €}$$

$$\underline{872,00 / 2 = 436,00 \text{ €}}$$

TOTALE 872,00 €

Il magazzino situato sul retro dell'edificio ha il pavimento in mattonelle di ceramica e le pareti ed il soffitto intonacati e tinteggiati (FOTO da 4 a 7).

Attraverso un'altra porta in legno tamburato e verniciato (FOTO 8) si accede ad un bagno avente il pavimento ed il rivestimento in mattonelle di ceramica; dotato di tazza WC, bidet, lavabo a colonna e spazio per l'installazione di una lavatrice (FOTO 9-10), la finestra è in legno con vetro termico e tapparella avvolgibile in P.V.C. chiaro (FOTO 11); inoltre il bagno è dotato di boiler elettrico (FOTO 10).

Attraverso una porta ricavata in una parete divisoria in materiale leggero (FOTO 12) si accede ad un secondo locale adibito a magazzino situato sul fronte dell'edificio che una volta era adibito a negozio avente il pavimento in P.V.C. chiaro mentre le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati (FOTO da 13 a 20).

Nel locale, in corrispondenza del fianco destro del fabbricato, si trova un accesso diretto dall'esterno dotato di portoncino in legno a due ante (FOTO 14-30) mentre nel fronte del fabbricato vi sono due ampie vetrine con infisso in legno aventi entrambe una porta di accesso (FOTO 16-17-18), vetro termico (FOTO 21) e serranda in acciaio zincato a due ante scorrevoli (FOTO 16-17); tutte le finestre del magazzino sono in legno con vetro termico dotate di tapparelle avvolgibili in P.V.C. ed inferriata metallica (FOTO 22).

Il magazzino sul fronte è dotato di riscaldamento autonomo costituito da N°2 ventilconvettori alimentati direttamente al gas metano (FOTO 14-18).

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le finestre sono in legno naturale con vetro termico dotate di tapparelle avvolgibili ed inferriate metalliche



anti-intrusione, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

In prossimità della porta del bagno si trova un'altra porta in legno tamburato attraverso la quale (sceso uno scalino) si accede ad un locale che originariamente era adibito a centrale termica dell'impianto centralizzato di tutto il fabbricato (FOTO 23) all'interno del quale ancora si trova la caldaia che era alimentata a gasolio, ora inutilizzata ed abbandonata (FOTO 24).

Complessivamente il magazzino e la ex centrale termica sono in discrete condizioni salvo il normale deterioramento d'uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,45/2,85. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 344 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 156 mq, rendita 265,87 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria in Val d'Abisso, 56, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di assegnazione del 08-04-2025
Coerenze: Strada statale, altri lotti

L'intero edificio sviluppa 4 (terra, primo, secondo, terzo) piano, 4 (terra, primo, secondo, terzo) piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

1.1 altro fabbricato, composto da ex centrale termica. La ex centrale termica (ora dismessa) è direttamente collegata al magazzino

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	166,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.124,02
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.124,02
Data di conclusione della relazione:	21/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento dei sopralluoghi (eseguiti negli anni 2017 e 2018) l'immobile è risultato libero e non occupato da alcuno, salvo alcuni materiali vari.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4) ATTI NOTARILI E VINCOLI

Nell'accesso del 20-10-2026 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pesaro – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino, il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni ha effettuato una ispezione sugli immobili colpiti dalla presente esecuzione immobiliare dal 21-06-2013 fino al 19-01-2026 a nome dell'esecutata (ALLEGATO 36) ed ha accertato che vi sono le seguenti formalità:

1)TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 22-12-2020 – Registro Particolare N°4486, Registro Generale N°6190; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio N°6078 del 24-11-2020; DOMANDA GIUDIZIALE-DIVISIONE GIUDIZIALE immobili siti in Piobbico (ALLEGATO 38).

2)TRASCRIZIONE A FAVORE del 15-05-2025 – Registro Particolare N°2190, Registro generale N°2944; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio N°96 del 08-04-2025.

ATTO GIUDIZIARIO- DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI; Immobili siti in Piobbico (PU).

Oltre a quelle già descritte e contenute nella “*CERTIFICAZIONE NOTARILE EXART 567, 2° COMMA, COME MODIFICATO DALL'ART.1 DELLA LEGGE 3 AGOSTO 1998 N°302*” del Notaio Dott. Stefano Manfucci in Cagli riferito alla data del 21-06-2013 (ALLEGATO 39), già in atti così come ivi riportate (di seguito si riporta il testo integrale del Notaio Dott. Stefano Manfucci in Cagli, in carattere corsivo):

“*TRASCRIZIONI A FAVORE:*

Anteriormente ai venti anni dal pignoramento gli immobili sono di proprietà di COGNOME E NOME (maschile) nato a Piobbico il 07-06-1915, salvo il terreno censito al foglio 25 mappale 1281 di proprietà di COGNOME E NOME (maschile) e COGNOME E NOME (femminile) nata a Piobbico il 02-12-1919.

Per successione testamentaria di COGNOME E NOME (maschile) deceduto il 05-09-2006 (successione registrata a Urbino il 04-09-2007 al N°44, vol. N°409/1, trascritta a Urbino il 10-03-2008 al N°1029 Registro Particolare. e N°1769 Registro Generale e successione rettificativa registrata a Urbino il 03-12-2009 al N°63 vol. N°9990 trascritta a Urbino 12-01-2010 al N°167 Registro Particolare e N°227 Registro Generale), gli immobili sopra descritti ai punti 1, a), b) e c) passano



a *COGNOME E NOME (femminile) nata a Piobbico il 02-12-1919 per l'usufrutto, COGNOME E NOME esecutata COGNOME E NOME (femminile) nata a Piobbico il 07-12-1943 per ½ ciascuna di nuda proprietà.*

[1.a) = Comune di Piobbico via Santa Maria in Val d'Abisso 56 Foglio N°29, mappale N°344, sub.5;

1.b) = Comune di Piobbico via Santa Maria in Val d'Abisso 56 Foglio N°29, mappale N°344, sub.6;

1.c) = Comune di Piobbico via Dante Alighieri,65 Foglio N°25, mappale N°1628, sub.4; nota del sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni].

Accettazione dell'eredità di COGNOME E NOME (maschile) deceduto il 05-09-2006; atto rogito Notaio Giuseppe Mancini di Urbina del 01-04-2010 rep. N°113590, trascritto a Urbino il 02-04-2010 al N°1200 Registro Particolare e N°2043 Registro Generale.

TRASCRIZIONI CONTRO:

Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Urbino in data 29-11-2012, rep. N°1279, trascritto a Urbino in data 06-12-2012 al N°4294 Registro Particolare e N°6232 Registro Generale a favore di BANCA DELLE MARCHE s.p.a. con sede in Ancona C.F. 01377380421 e contro "esecutata" nata a Piobbico il 12-08-1947; LINEA ELLE DI "esecutato" E "esecutata" & C. s.a.s. con sede a Sant'Angelo in Vado; grava su tutti i beni.

ISCRIZIONI CONTRO:

Ipoteca Giudiziale iscritta a Urbino il 13-03-2012 al N°169 Registro Particolare e N°1176 Registro Generale per la somma di Euro 245.000,00 a favore della BANCA DELLE MARCHE s.p.a. e contro:

- "esecutata" nata a Piobbico il 12-08-1947;

-LINEA ELLE DI "esecutato" E "esecutata" & C. s.a.s. con sede in Sant'Angelo in Vado.

Grava sui beni di proprietà dell'"esecutata" oggetto di pignoramento e su altri beni."

ALTRI VINCOLI

La palazzina sita in Comune di Piobbico via Santa Maria in Val d'Abisso,56 nella quale vi è la seguente unità immobiliare:



U.I.2 [Magazzino ed ex centrale termica al piano terra];

è all'interno del Vincolo Paesaggistico ex Legge N°1497/39 imposto in tutto il territorio comunale in momenti ed epoche diverse; inoltre è all'interno del vincolo "Massiccio del Monte Nerone" tutela Art.136 del dLGS 42/2004 per effetto del provvedimento della Regione Marche D.P.G.R. N°8 del 06-08-1985.

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**, registrata il 13/03/2012 a Urbino ai nn. 169/1176, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca giudiziale iscritta a Urbino il 13-03-2012 al N°169 Registro Particolare e N°1176 Registro Generale.
Importo ipoteca: 245.000,00

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento immobili da Tribunale di Urbino, stipulata il 29/11/2012 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 1279 di repertorio, trascritta il 06/12/2012 a Urbino ai nn. 4294/6232, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

4) ATTI NOTARILI E VINCOLI



Nell'accesso del 20-10-2026 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pesaro – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino, il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni ha effettuato una ispezione sugli immobili colpiti dalla presente esecuzione immobiliare dal 21-06-2013 fino al 19-01-2026 a nome dell'esecutata (ALLEGATO 36) ed ha accertato che vi sono le seguenti formalità:

1)TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 22-12-2020 – Registro Particolare N°4486, Registro Generale N°6190; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio N°6078 del 24-11-2020; DOMANDA GIUDIZIALE-DIVISIONE GIUDIZIALE immobili siti in Piobbico (ALLEGATO 38).

2)TRASCRIZIONE A FAVORE del 15-05-2025 – Registro Particolare N°2190, Registro generale N°2944; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio N°96 del 08-04-2025.

ATTO GIUDIZIARIO- DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI; Immobili siti in Piobbico (PU).

Oltre a quelle già descritte e contenute nella “*CERTIFICAZIONE NOTARILE EXART 567, 2° COMMA, COME MODIFICATO DALL'ART.1 DELLA LEGGE 3 AGOSTO 1998 N°302*” del Notaio Dott. Stefano Manfucci in Cagli riferito alla data del 21-06-2013 (ALLEGATO 39), già in atti così come ivi riportate (di seguito si riporta il testo integrale del Notaio Dott. Stefano Manfucci in Cagli, in carattere corsivo):

“*TRASCRIZIONI A FAVORE:*

Anteriormente ai venti anni dal pignoramento gli immobili sono di proprietà di COGNOME E NOME (maschile) nato a Piobbico il 07-06-1915, salvo il terreno censito al foglio 25 mappale 1281 di proprietà di COGNOME E NOME (maschile) e COGNOME E NOME (femminile) nata a Piobbico il 02-12-1919.

Per successione testamentaria di COGNOME E NOME (maschile) deceduto il 05-09-2006 (successione registrata a Urbino il 04-09-2007 al N°44, vol. N°409/1, trascritta a Urbino il 10-03-2008 al N°1029 Registro Particolare. e N°1769 Registro Generale e successione rettificativa registrataa Urbino il 03-12-2009 al N°63 vol. N°9990 trascritta a Urbino 12-01-2010 al N°167 Registro Particolare e N°227 Registro Generale), gli immobili sopra descritti ai punti 1, a), b) e c) passano a COGNOME E NOME (femminile) nata a Piobbico il 02-12-1919 per l'usufrutto, COGNOME E NOME eseguita COGNOME E NOME (femminile) nata a Piobbico



il 07-12-1943 per 1/2 ciascuna di nuda proprietà.

[1.a) = Comune di Piobbico via Santa Maria in Val d'Abisso 56 Foglio N°29, mappale N°344, sub.5;

1.b) = Comune di Piobbico via Santa Maria in Val d'Abisso 56 Foglio N°29, mappale N°344, sub.6;

1.c) = Comune di Piobbico via Dante Alighieri,65 Foglio N°25, mappale N°1628, sub.4; nota del sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni].

Accettazione dell'eredità di COGNOME E NOME (maschile) deceduto il 05-09-2006; atto rogito Notaio Giuseppe Mancini di Urbina del 01-04-2010 rep. N°113590, trascritto a Urbino il 02-04-2010 al N°1200 Registro Particolare e N°2043 Registro Generale.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione, registrato il 04/09/2007 a Urbino ai nn. 44, trascritto il 10/03/2008 a Urbino ai nn. 1029/1769

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di rettifica atto di successione, registrato il 03/12/2009 a Urbino ai nn. 63, trascritto il 12/01/2010 a Urbino ai nn. 167/227

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di accettazione dell'eredità, trascritto il 02/04/2010 a Urbino ai nn. 1200/2043

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

2) CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

A seguito delle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Piobbico è risultato quanto segue.

La palazzina sita in via Santa Maria in Val d'Abisso,56 nella quale si trova l'unità immobiliare sopra descritta:

-U.I.2 [Magazzino ed ex centrale termica al piano terra];

è stata costruita in base al "Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili" Pratica Edilizia N°36 del 10-06-1972 (ALLEGATO 9) al quale è allegato il progetto datato



29-05-1972 costituito da N°9 tavole grafiche da Tav.1 a Tav.9 (ALLEGATO 10); infine il Sindaco del Comune di Piobbico in data 18-11-1974 ha rilasciato l'”Autorizzazione di Abitabilità” (ALLEGATO 11).

Con Prot. N°1278 del 28-03-1986 è stata presentata una richiesta di sanatoria per abusi edilizia (Condono Edilizio) (ALLEGATI 12-13) costituita da N°2 modelli 47/85-A:

- per sanatoria di una superficie utile abitabile di 7,42 mq. (ALLEGATO 14);

- per sanatoria di una superficie non residenziale di 47,23 mq. (ALL. 15);

oltre a N°1 modello 47/85-C per sanatoria di opere non quantificabili in termini di volume e/o di superficie (ALLEGATO 16).

Dai documenti di cui sopra risulta che l'anno di ultimazione delle opere interessate dalla sanatoria è il 1973, inoltre la pratica di condono è stata depositata corredata solo della ricevuta dell'oblazione di £.998.000 (ALLEGATO 13).

Il Comune di Piobbico ha fatto la “Richiesta di documentazione integrativa” che non ha avuto alcun esito (ALLEGATO 17).

Pertanto la pratica di condono edilizio non è mai stata completata e di conseguenza non è mai stata rilasciata la sanatoria.

Con Prot. N°509 del 29-01-2009 è stata presentata una pratica D.I.A. Pratica Edilizia N°2/2009 per cambio di destinazione d'uso di una porzione di fabbricato sito in via S. Maria in Val d'Abisso (ALLEGATO 18) corredata di elaborato grafico (ALLEGATO 19), Relazione Tecnica (ALLEGATO 20), Documentazione Fotografica (ALLEGATO 21) e Certificato di Collaudo Finale (ALLEGATO 22).

Con Prot. N°4869 del 19-09-2011 è stata presentata una seconda pratica D.I.A. Pratica Edilizia N°33/2011 per cambio di destinazione da magazzino a negozio con piccole modifiche interne al fabbricato sito in via S. Maria in Val d'Abisso (ALLEGATO 23) corredata di elaborato grafico (ALLEGATO 24), Relazione Tecnica (ALLEGATO 25), Documentazione Fotografica (ALLEGATO 26) e Certificato di Collaudo Finale Prot. N°5915 del 11-11-2011 (ALLEGATO 27) al quale è seguito il Certificato di Agibilità Parziale N°18-2011 Prot. N°6053 del 17-11-2011 rilasciato in data 19-11-2011 (ALLEGATO 28).

Infine con Prot. N°4593 del 26-10-2013 è stata presentata una terza pratica D.I.A. Pratica Edilizia N°30/2013 per cambio di destinazione da negozio a magazzino senza opere della porzione di fabbricato sito in via S. Maria in Val d'Abisso



(ALLEGATO 29) corredata di elaborato grafico (ALLEGATO 30) e Relazione Tecnica (ALLEGATO 31).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. **36/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa di civile abitazione , presentata il 05/05/1972, rilasciata il 10/06/1972 con il n. 36 di protocollo, agibilità del 18/11/1974 con il n. senza numero di protocollo

Domanda di condono edilizio N. **1278/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di: una superficie utile di 7,42 mq. e di una superficie non residenziale di 47,23 mq., presentata il 28/03/1986 con il n. 1278 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

D.I.A. N. **2/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso di una porzione di fabbricato sito in via Santa Maria in Val d'Abisso, presentata il 29/01/2009 con il n. 509 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Locali al piano terra

D.I.A. N. **33/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione da magazzino a negozio con piccole modifiche interne al fabbricato sito in via Santa Maria in Val d'Abisso, presentata il 19/09/2011 con il n. 4869 di protocollo, agibilità del 19/11/2011 con il n. 18/2011 di protocollo.

Il certificato di agibilità è definito "certificato di agibilità parziale"

DIA N. **30/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione da negozio a magazzino, senza opere, della porzione di fabbricato sito in via Santa Maria in val d'Abisso , presentata il 26/10/2013 con il n. 4593 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Tav. P 3.3.1 Capoluogo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per poter quantificare i costi necessari per completare la pratica di condono edilizio (e di conseguenza ottenere la sanatoria) il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni in assenza di un accurato rilievo geometrico dello stato di fatto, si è potuto basare solo sulle planimetrie catastali esistenti confrontate con il progetto del 29-05-1972 costituito da N°9 tavole grafiche da Tav.1 a Tav.9 (ALLEGATO 10).

Da tale confronto è emerso che le superfici ed i volumi da condonare sono maggiori rispetto a quelli riportati sui due Mod.47/85-A (ALLEGATI 14 – 15), superfici e volumi che sono stati quantificati approssimativamente come segue.

La superficie non residenziale esistente (piano terra dove si trovano i locali destinati a magazzino, la centrale termica ed il garage) è di circa 222,76 mq. a fronte



della superficie non residenziale autorizzata (piano terra destinato a laboratorio) che era di circa 151,69 mq. con una differenza in più di $(222,76 - 151,69) = 71,07$ mq. che è maggiore della superficie non residenziale di cui è stata richiesta la sanatoria: 47,23 mq. (ALLEGATO 15); la differenza in più della superficie non residenziale è: $(71,07 - 47,23 = 23,84$ mq.).

La superficie utile abitabile esistente (ingresso al piano terra, alloggio al piano primo e ripostiglio al piano terzo) è di circa 233,04 mq. a fronte della superficie utile abitabile autorizzata (ingresso al piano terra, alloggio al piano primo e lavanderia al piano terzo) che era di circa 211,61 mq. con una differenza in più di $(233,04 - 211,61) = 21,43$ mq. che è maggiore della superficie utile abitabile di cui è stata richiesta la sanatoria: 7,42 mq. (ALLEGATO 14); la differenza in più della superficie utile abitabile è: $(21,43 - 7,42 = 14,01$ mq.).

In base a quanto sopra esposto, al fine dell'ottenimento della sanatoria a completamento della pratica di condono edilizio, sentita la responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Piobbico, si rende necessario integrare la pratica di condono edilizio sia per quanto riguarda gli oneri concessori sia per quanto riguarda l'oblazione.

ONERI CONCESSIONARI

Visto che l'abuso edilizio è stato completato nel 1973, e pertanto nel periodo compreso tra gli anni 1967 e 1977, il pagamento degli oneri riferiti al costo di costruzione non è dovuto, ma è dovuto solo il pagamento degli oneri riferiti all'urbanizzazione primaria e secondaria conteggiati in base al maggior volume realizzato.

Pertanto, trasformate in volume le superficie non residenziali ed utili abitabili in più, si ottiene che il volume non residenziale esistente (piano terra dove si trovano i locali destinati a magazzino, la centrale termica ed il garage) è di circa 811,95 mc. a fronte del volume autorizzato (piano terra destinato a laboratorio) che era di circa 568,84 mc. con una differenza in più di $(811,95 - 568,84) = 243,11$ mc.; mentre il volume residenziale esistente (ingresso al piano terra, alloggio al piano primo e ripostiglio al piano terzo) è di circa 742,70 mc. a fronte del volume autorizzato (ingresso al piano terra, alloggio al piano primo e lavanderia al piano terzo) era di circa 675,43 mc. con una differenza in più di $(742,70 - 675,43) = 67,27$ mc.

Pertanto il volume totale realizzato in più ammonta complessivamente a:

$(243,11 + 67,27) = 310,38$ mc.



ONERI PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA310,38 mc. × 2,82 €/mc. = **875,27 €****ONERI PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA**310,38 mc. × 1,91 €/mc. = **592,83 €****MAGGIOR COSTO OBLAZIONE****Superfici non residenziali**

Costo al mq. per superfici non residenziali (25.000 £/mq. = 12,91 €/mq.)

Coefficiente riduttivo per superficie non residenziale: 0,60

Sup. non residenziale realmente realizzata in più: 71,07 mq.

Sup. non residenziale per la quale è già stata pagata l'oblazione: 47,23 mq.

Sup. non residenziale per la quale deve essere pagata l'integraz. 23,84 mq.

(23,84 × 0,60 × 12,91) = **184,66 €****Superfici utili abitabili**

Costo al mq. per superfici utili abitabili (12.000 £/mq. = 6,19 €/mq.)

Sup. utile abitabile realmente realizzata in più: 21,43 mq.

Sup. utile abitabile per la quale è già stata pagata l'oblazione: 7,42 mq.

Sup. utile abitabile per la quale deve essere pagata l'integraz. 14,01 mq.

(14,01 × 6,19) = **86,72 €**Totale costo maggiore oblazione: (184,66 + 86,72) = **271,38 €**Interessi legali (dalla data richiesta del pagamentodell'oblazione 29-03-1986 fino alla data del 15-01-2026 **395,94 €****T O T A L E** **667,32 €**

Inoltre, visto che la palazzina è ubicata in una zona soggetta a vincolo paesaggistico, al fine dell'ottenimento della sanatoria si rende necessario depositare presso il Comune di Piobbico anche una pratica edilizia con la richiesta di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica per la quale sono previsti i seguenti costi:

-N°2 marche da bollo per Autorizzazione Paesaggistica 16,00 × 2 = 32,00 €

I costi per il rilascio del titolo in sanatoria sono i seguenti:

-N°1 marca da bollo da 16,00 €

-Diritti di segreteria 41,00 €

57,00 €

SPESE TECNICHE per completamento pratica di condono edilizio

-rilievo stato di fatto alloggio e garage (piano terra, piano primo, piano terzo) completo di piante, prospetti e sezioni.	1.500,00 €
-documentazione fotografica	100,00 €
-relazione tecnica conforme alla richiesta di integrazione documentazione tecnica	400,00 €
<u>-pratica per Autorizzazione Paesaggistica</u>	<u>1.300,00 €</u>
IMPONIBILE	3.300,00 €
<u>4% cassa Ingg./Archh.</u>	<u>132,00 €</u>
	3.432,00 €
<u>IVA 22%</u>	<u>755,04 €</u>
T O T A L E	4.187,04 €

Riepilogando, i costi da sostenere per completare la pratica di condono edilizio della porzione di palazzina colpita dalla presente E.I. sita in via Santa Maria in Val d'Abisso,56 ed ottenere la sanatoria sono i seguenti:

-Oneri concessori	
*Urbanizzazione primaria	875,27 €
*Urbanizzazione secondaria	592,83 €
-Integrazione oblazione (vera sorte +interessi)	667,32 €
-Marche da bollo e diritti segreteria Comunali	
*Autorizzazione Paesaggistica	32,00 €
*Titolo in sanatoria	57,00 €
<u>-Spese tecniche</u>	<u>4.187,04 €</u>
T O T A L E	6.411,46 €

Considerato che la porzione di edificio interessata dalla pratica di condono edilizio attualmente è frazionata in N°3 unità immobiliari (alloggio al piano primo sub.11, magazzino al piano terra sub.10, garage al piano terra sub.6), il costo complessivo da sostenere per completare la pratica di condono edilizio viene ripartito tra le N°3



unità immobiliari in modo proporzionale al valore della rendita catastale come segue.

		rendita catastale
-Alloggio	particella N°344, sub.11	627,50 €
-Magazzino	particella N°344, sub.10	265,87 €
<u>-Garage</u>	<u>particella N°344, sub.6</u>	<u>64,76 €</u>
		958,13 €
Ripartizione	costi per completamento	pratica condono edilizio

Quota-parte

-Alloggio	$(627,50 \times 1.000 / 958,13) = 654,92 \times 6.411,46 / 1.000 = 4.198,99 \text{ €}$
-Magazzino	$(265,87 \times 1.000 / 958,13) = 277,49 \times 6.411,46 / 1.000 = \mathbf{1.779,12 \text{ €}}$
-Garage	$(64,76 \times 1.000 / 958,13) = 67,59 \times 6.411,46 / 1.000 = 433,35 \text{ €}$

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità per maggior superfici e volumi rispetto a quelli autorizzati

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito elaborati tecnici a completamento della pratica di condono edilizio e saldo oneri concessori oltre agli interessi; più spese tecniche.

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

Costi di regolarizzazione:

- Quota-parte per completamento pratica di condono edilizio: €1.779,12

Questa situazione è riferita solamente a Intera palazzina; quota-parte riferita al garage .
Completamento pratica di condono edilizio

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIOBBICO VIA SANTA MARIA IN VAL D'ABISSO 56, QUARTIERE
CAPOLUOGO

MAGAZZINO + EX CENTRALE TERMICA



DI CUI AL PUNTO 1

magazzino + ex centrale termica a PIOBBICO Via Santa Maria in Val d'Abisso 56, quartiere capoluogo, della superficie commerciale di **166,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

U.I.2 [Magazzino + ex centrale termica al piano terra]

Magazzino sito nel capoluogo di Piobbico in via Santa Maria in Val d'Abisso,56 ubicato al piano terra di una palazzina a due alloggi (FOTO 1) che è inserita nella zona B1-3 del P.R.G. vigente (zone residenziale satura con regola insediativa prevalente); inoltre l'area nella quale si trova la palazzina è all'interno del Vincolo Paesaggistico ex Legge N°1497/39 imposto in tutto il territorio comunale in momenti ed epoche diverse; infine la stessa area è all'interno del vincolo "Massiccio del Monte Nerone" tutela Art.136 del dLGS 42/2004 per effetto del provvedimento della Regione Marche D.P.G.R. N°8 del 06-08-1985.

L'unità immobiliare nel Catasto Terreni è riportata sul Foglio N°29 di Piobbico, particella N°344 (ALLEGATO 1).

Nel Catasto Fabbricati il magazzino è riportato sulla planimetria Prot.

N°PS0077532 del 10-08-2018 (ALLEGATO 5) ed è classificato come segue: Foglio N°29, Particella N°344, Sub.10, Categoria C2, Classe 3, Consistenza 156 mq., Superficie Catastale 180 mq., Rendita Catastale 265,87 €, via Santa Maria in Val d'Abisso,56, Piano T; di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata in base al decreto di assegnazione del 08-04-2025 (ALLEGATO 6).

Oltre che dalle porte sul fronte, al magazzino si accede anche dall'ingresso al piano terra della palazzina attraverso una porta in legno (FOTO 2-3) che dovrà essere smontata e tamponata con una muratura in laterizio per separare fisicamente il magazzino dalla scala interna che conduce ai due alloggi del primo e del secondo piano; analogamente dovrà essere smontata e tamponata con muratura in laterizio anche la porta in legno che attualmente consente il collegamento tra la ex centrale termica ed il garage per separare fisicamente l'ex centrale termica dal garage.

Il costo per smontare ciascuna delle due porte esistenti, tamponare le bucatore con muratura in laterizio e applicare l'intonaco in entrambi i lati è il seguente:

-mano d'opera (N°2 operai per 1,5 giorni

(12 ore × 2 × 28,00 €/ora) = 672,00 €

-materiali (a corpo) = 200,00 €



T O T A L E **872,00 €**

Siccome il tamponamento di ciascuna delle due porte è a servizio di N°2 diverse unità immobiliari, il costo da attribuire al magazzino è pari alla metà per ciascuna porta e pertanto:

$$872,00 / 2 = 436,00 \text{ €}$$

$$\underline{872,00 / 2 = 436,00 \text{ €}}$$

T O T A L E **872,00 €**

Il magazzino situato sul retro dell'edificio ha il pavimento in mattonelle di ceramica e le pareti ed il soffitto intonacati e tinteggiati (FOTO da 4 a 7).

Attraverso un'altra porta in legno tamburato e verniciato (FOTO 8) si accede ad un bagno avente il pavimento ed il rivestimento in mattonelle di ceramica; dotato di tazza WC, bidet, lavabo a colonna e spazio per l'installazione di una lavatrice (FOTO 9-10), la finestra è in legno con vetro termico e tapparella avvolgibile in P.V.C. chiaro (FOTO 11); inoltre il bagno è dotato di boiler elettrico (FOTO 10).

Attraverso una porta ricavata in una parete divisoria in materiale leggero (FOTO 12) si accede ad un secondo locale adibito a magazzino situato sul fronte dell'edificio che una volta era adibito a negozio avente il pavimento in P.V.C. chiaro mentre le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati (FOTO da 13 a 20).

Nel locale, in corrispondenza del fianco destro del fabbricato, si trova un accesso diretto dall'esterno dotato di portoncino in legno a due ante (FOTO 14-30) mentre nel fronte del fabbricato vi sono due ampie vetrine con infisso in legno aventi entrambe una porta di accesso (FOTO 16-17-18), vetro termico (FOTO 21) e serranda in acciaio zincato a due ante scorrevoli (FOTO 16-17); tutte le finestre del magazzino sono in legno con vetro termico dotate di tapparelle avvolgibili in P.V.C. ed inferriata metallica (FOTO 22).

Il magazzino sul fronte è dotato di riscaldamento autonomo costituito da N°2 ventilconvettori alimentati direttamente al gas metano (FOTO 14-18).

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le finestre sono in legno naturale con vetro termico dotate di tapparelle avvolgibili ed inferriate metalliche anti-intrusione, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

In prossimità della porta del bagno si trova un'altra porta in legno tamburato attraverso la quale (sceso uno scalino) si accede ad un locale che originariamente era adibito a centrale termica dell'impianto centralizzato di tutto il fabbricato (FOTO 23) all'interno del quale ancora si trova la caldaia che era alimentata a gasolio, ora



inutilizzata ed abbandonata (FOTO 24).

Complessivamente il magazzino e la ex centrale termica sono in discrete condizioni salvo il normale deterioramento d'uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,45/2,85. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 344 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 156 mq, rendita 265,87 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria in Val d'Abisso, 56, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di assegnazione del 08-04-2025

Coerenze: Strada statale, altri lotti

L'intero edificio sviluppa 4 (terra, primo, secondo, terzo) piano, 4 (terra, primo, secondo, terzo) piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbania, Acqualagna, Urbino, Città di Castello). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- asilo nido
- campo da calcio
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- palestra
- parco giochi
- palazzetto dello sport
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- supermercato



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

4) CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

U.I.2 [Magazzino ed ex centrale termica al piano terra]

La normativa vigente per i magazzini (categorica catastale C/2) non prevede la



necessità dell'A.P.E.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Mattonelle di ceramica	buono	
<i>pareti esterne:</i> costruite in Laterizio con coibentazione in NO , il rivestimento è realizzato in In pietra locale	al di sopra della media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in Mattonelle di gres. Le mattonelle si trovano nel marciapiede perimetrale	al di sopra della media	
<i>portone di ingresso:</i> Porte-vetrine in legno con vetro termico + porta sul fianco in legno a due ante realizzato in legno e vetro , gli accessori presenti sono: Infissi dotati all'esterno di serrande in acciaio zincato a due ante scorrevoli	al di sopra della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in Pareti e soffitto realizzato in intonaco di cemento. Pareti e soffitti tinteggiati	al di sopra della media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> Serrande scorrevoli a due ante realizzate in acciaio zincato	al di sopra della media	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> Tipo sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Non conosciuta	al di sopra della media	
<i>fognatura:</i> Impianto fognario nel bagno esistente la reti di smaltimento è realizzata in Rete fognaria pubblica comunale con recapito in Fognatura comunale	buono	
<i>idrico:</i> Sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale	buono	

Delle Strutture:

<i>solai:</i> Di tipo misto in latero-cemento	buono	
<i>strutture verticali:</i> costruite in Pareti perimetrali in muratura e pilastri in C.A. all'interno . Struttura mista	al di sopra della media	

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	166,00	x	100 %	=	166,00
Totale:	166,00				166,00

ACCESSORI:



altro fabbricato, composto da ex centrale termica. La ex centrale termica (ora dismessa) è direttamente collegata al magazzino

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ex centrale termica e scoperto esclusivo	7,00	x	100 %	=	7,00
Totale:	7,00				7,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare (primo semestre 2025)

Descrizione: Magazzino + ex centrale termica

Indirizzo: Via Santa Maria in Val d'Abisso,56

Superfici principali e secondarie: 166

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 69.775,00 pari a 403,32 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

6) VALUTAZIONE DI STIMA

In base alla descrizione che precede, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona e del particolare momento di crisi economica generale che si



riflette in una contrazione del valore degli immobili, vista l'ubicazione delle palazzine nella quali si trovano gli immobili colpiti dalla presente E.I. (capoluogo di Piobbico), consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate da cui risulta che il valore di mercato delle abitazioni civili nel capoluogo del Comune di Piobbico nel primo semestre dell'anno 2025 è compreso tra un minimo di 550,00 €/mq ed un massimo di 790,00 €/mq.(ALLEGATO 40).

Si fa presente che dal secondo trimestre 2018 ad oggi (1° trimestre 2025) il valore di mercato delle abitazioni civili nel capoluogo del Comune di Piobbico pubblicati dall'O.M.I. si sono ridotti di circa il 31% (valore minimo da 800,00 €/mq. a 550,00 €/mq; valore massimo da 1.150,00 €/mq. a 790,00 €/mq).

Il sottoscritto ritiene di assumere come valore di riferimento (per le unità immobiliari nella palazzina di via Santa Maria in val d'Abisso,56) il valore medio: $(550,00 + 790,00) / 2 = 670,00$ €/mq. che viene ulteriormente ridotto nel seguente modo.

-Magazzino + ex centrale termica: $(670,00 \text{ €/mq.} \times .0,60) = \underline{402,00 \text{ €/mq.}}$

In base a tutte le considerazioni che precedono, il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni ritiene che il più probabile valore commerciale del magazzino + centrale termica sito in via Santa Maria in Val d'Abisso,56 nelle condizioni in cui si trova, è il seguente.

U.I.2 – [Magazzino + ex centrale termica al piano terra]

(valore unitario = 402,00 €/mq.)

PIANO TERRA

Magazzini $(40,54+125,83) = 166,37 \text{ mq.} \times 402,00 \text{ €/mq.} = 66.880,74 \text{ €}$

Ex centrale termica $(9,60 \text{ mq.}/3) = 3,2 \text{ mq.} \times 402,00 \text{ €/mq.} = 1.286,40 \text{ €}$

Scoperto escl. $(79,80 \text{ mq.}/20) = 4,00 \text{ mq.} \times 402,00 \text{ €/mq.} = 1.608,00 \text{ €}$

T O T A L E **69.775,14 €**

(sessantanovemilasettecentosettatacinque/14 €)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **69.775,14**



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Quota-parte tamponamento N°2 porte	-872,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 68.903,14
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 68.903,14

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**5) VALUTAZIONE DI STIMA**

In base alla descrizione che precede, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona e del particolare momento di crisi economica generale che si riflette in una contrazione del valore degli immobili, vista l'ubicazione delle palazzine nella quali si trovano gli immobili colpiti dalla presente E.I. (capoluogo di Piobbico), consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate da cui risulta che il valore di mercato delle abitazioni civili nel capoluogo del Comune di Piobbico nel primo semestre dell'anno 2025 è compreso tra un minimo di 550,00 €/mq ed un massimo di 790,00 €/mq.(ALLEGATO 40).

Si fa presente che dal secondo trimestre 2018 ad oggi (1° trimestre 2025) il valore di mercato delle abitazioni civili nel capoluogo del Comune di Piobbico pubblicati dall'O.M.I. si sono ridotti di circa il 31% (valore minimo da 800,00 €/mq. a 550,00 €/mq; valore massimo da 1.150,00 €/mq. a 790,00 €/mq).

Il sottoscritto ritiene di assumere come valore di riferimento (per le unità immobiliari nella palazzina di via Santa Maria in val d'Abisso,56) il valore medio: $(550,00 + 790,00) / 2 = 670,00$ €/mq. che viene ulteriormente ridotto nel seguente modo.

-Magazzino + ex centrale termica: $(670,00 \text{ €/mq.} \times 0,60) = \underline{402,00 \text{ €/mq.}}$

In base a tutte le considerazioni che precedono, il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni ritiene che il più probabile valore commerciale del magazzino + centrale termica sito in via Santa Maria in Val d'Abisso,56 nelle condizioni in cui si trova, è il seguente.

U.I.2 – [Magazzino + ex centrale termica al piano terra]

(valore unitario = 402,00 €/mq.)



PIANO TERRA

Magazzini (40,54+125,83) = 166,37 mq. × 402,00 €/mq. = 66.880,74 €

Ex centrale termica (9,60 mq./3)= 3,2 mq. × 402,00 €/mq. = 1.286,40 €

Scoperto escl. (79,80 mq./20)= 4,00 mq. × 402,00 €/mq. = 1.608,00 €**T O T A L E** 69.775,14 €

(sessantanovemilasettecentosettatacinque/14 €)

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino , ed inoltre: Considerazioni in base alle condizioni in cui si trova il bene.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	magazzino				
1	+ ex centrale termica	166,00	7,00	68.903,14	68.903,14
				68.903,14 €	68.903,14 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.779,12****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.124,02****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: **€. 67.124,02**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 130/2012

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 appartamento a PIOBBICO Via Dante Alighieri 65, quartiere capoluogo, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

U.I.3 [Alloggio al piano primo]

Alloggio sito nel capoluogo di Piobbico in via Dante Alighieri,65 ubicato al piano primo di una palazzina a due alloggi (FOTO da 31 a 33) che è inserita nella zona B1-1 del P.R.G. vigente (zone residenziale satura con regola insediativa prevalente); inoltre l'area nella quale si trova la palazzina è all'interno del Vincolo Paesaggistico ex Legge N°1497/39 imposto in tutto il territorio comunale in momenti ed epoche diverse.

L'unità immobiliare nel Catasto Terreni è riportata sul Foglio N°25 di Piobbico, particella N°1628 (ALLEGATO 2).

Nel Catasto Fabbricati l'immobile è riportato sulla planimetria catastale Prot. N°PS0077562 del 10-08-2018 (ALLEGATO 7) ed è identificato come segue: Foglio N°25, Particella N°1628, Sub.4, Categoria A2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 127 mq., Rendita Catastale 418,33 €, Via Dante Alighieri,65, Piano 1; di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata in base al decreto di assegnazione del 08-04-2025 (ALLEGATO 8).

Il fabbricato nel quale si trova l'unità immobiliare di cui sopra è a tre piani (seminterrato, terra e primo) con N°2 due alloggi (uno al piano terra ed è stato costruito negli anni '50 del secolo scorso con strutture in muratura portante, solai di tipo misto in latero-cemento, copertura a due falde con manto in coppi e paramenti esterni rivestiti in pietra (piano seminterrato) ed in mattoncini a faccia vista (piano terra e primo) (FOTO 31-32-33).

Per raggiungere il portoncino d'ingresso in legno con sopra luce situato nel fianco sinistro del fabbricato (FOTO 31-36) è necessario percorrere una scala esterna a due rampe con ringhiera metallica (FOTO 34-35-36) e scalini in pietra arenaria che in alcuni punti presentano delle esfoliazioni (FOTO 37); inoltre l'intonaco



all'intradosso della seconda rampa di scale presenta delle esfoliazioni e dei distacchi localizzati (FOTO 38).

Dal portoncino d'ingresso si accede ad un piccolo pianerottolo con pavimento in mattonelle di graniglia e tramite una breve rampa di scala con gradini in marmo, si raggiunge il piano dell'alloggio (FOTO 39-40).

Alla sommità della rampa di scale si trova un disimpegno avente il pavimento in mattonelle di graniglia (FOTO 41) ed a destra della scala si trova il locale adibito a soggiorno con pavimento in mattonelle di graniglia (FOTO 42-43) due finestre ed una porta-finestra di accesso ad un piccolo balcone con ringhiera metallica e pavimento in mattonelle di graniglia (FOTO 44-45) situato nel lato sinistro dell'edificio in prossimità del portoncino d'ingresso (FOTO 35); la tinteggiatura e l'intonaco all'intradosso del balconcino sono esfoliati e l'intonaco presenta dei distacchi a causa delle infiltrazioni provenienti dal pavimento del balcone (FOTO 46-47).

Lungo il corridoio si trova la cucina avente il pavimento in graniglia e nella quale si trova la caldaia murale alimentata a gas metano dell'impianto di riscaldamento autonomo (FOTO 48-49-50), nella cucina si trova una porta-finestra (FOTO 51) di accesso ad un terrazzo sul fronte lungo via Dante Alighieri avente il pavimento in mattonelle di graniglia e la ringhiera metallica (FOTO 52).

In fondo al disimpegno vi è un piccolo ripostiglio (FOTO 53-54) e due camere (FOTO 55-56-57) in una delle quali vi sono delle tracce di infiltrazioni nello spigolo in alto in direzione sud (FOTO da 58 a 62); in entrambe le camere i pavimenti sono in mattonelle di graniglia.

Il pavimento ed il rivestimento del bagno sono in mattonelle di ceramica, il bagno è completo di tazza WC, bidet, lavabo a colonna e vasca da bagno (FOTO 63-64-65), nella parte alta della parete prospiciente la loggia e nella parete esterna a sinistra della finestra l'intonaco presenta dei rigonfiamenti e dei distacchi (FOTO 66-67) provocati da infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Proseguendo lungo il disimpegno verso la scala di accesso, si trova una porta-finestra attraverso la quale si accede ad una loggia (FOTO 68) avente il pavimento in mattonelle di graniglia, le pareti rivestite in mattoncini a faccia vista ed il parapetto costituito in parte da una soletta in calcestruzzo intonacato ed in parte da una ringhiera metallica (FOTO da 69 a 72); nel soffitto della loggia vi sono notevoli ed evidenti macchie provocate da infiltrazioni provenienti dalla copertura (FOTO



73-74).

In prossimità dell'arrivo della scala si trova il locale pranzo avente il pavimento in mattonelle di graniglia (FOTO da 75 a 77).

Tutte le finestre e porte-finestre esterne dell'alloggio sono in legno con vetro termico (FOTO 69) ed inoltre sono tutte dotate di tapparelle avvolgibili in P.V.C.; le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati, l'impianto termico è di tipo autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano installata nella cucina, tutti i termosifoni sono in ghisa, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Complessivamente l'alloggio è in condizioni mediocri ed in parziale degrado così come risulta dalla allegata documentazione fotografica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1628 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri, 65, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di assegnazione del 08-04-2025
Coerenze: Strada statale, altri lotti

L'intero edificio sviluppa 3 (seminterrato, terra, primo) piano, 2 (terra, primo) piano fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	125,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.337,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.337,36
Data di conclusione della relazione:	21/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento dei sopralluoghi (eseguiti negli anni 2017 e 2018) tutti e tre i beni immobili sono risultati liberi e non occupati da alcuno, salvo alcuni materiali vari



(legna da ardere ed altri oggetti).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4) ATTI NOTARILI E VINCOLI

Nell'accesso del 20-10-2026 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pesaro – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino, il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni ha effettuato una ispezione sugli immobili colpiti dalla presente esecuzione immobiliare dal 21-06-2013 fino al 19-01-2026 a nome dell'esecutata (ALLEGATO 37) ed ha accertato che vi sono le seguenti formalità:

1) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 22-12-2020 – Registro Particolare N°4486, Registro Generale N°6190; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio N°6078 del 24-11-2020; DOMANDA GIUDIZIALE-DIVISIONE GIUDIZIALE immobili siti in Piobbico (ALLEGATO 38).

2) TRASCRIZIONE A FAVORE del 15-05-2025 – Registro Particolare N°2190, Registro generale N°2944; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio N°96 del 08-04-2025.

ATTO GIUDIZIARIO- DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI; Immobili siti in Piobbico (PU).

Oltre a quelle già descritte e contenute nella “*CERTIFICAZIONE NOTARILE EXART 567, 2° COMMA, COME MODIFICATO DALL'ART.1 DELLA LEGGE 3 AGOSTO 1998 N°302*” del Notaio Dott. Stefano Manfucci in Cagli riferito alla data del 21-06-2013 (ALLEGATO 39), già in atti così come ivi riportate (di seguito si riporta il testo integrale del Notaio Dott. Stefano Manfucci in Cagli, in carattere corsivo):

“*TRASCRIZIONI A FAVORE:*

Anteriormente ai venti anni dal pignoramento gli immobili sono di proprietà di COGNOME E NOME (maschile) nato a Piobbico il 07-06-1915, salvo il terreno censito al foglio 25 mappale 1281 di proprietà di COGNOME E NOME (maschile) e COGNOME E NOME (femminile) nata a Piobbico il 02-12-1919.

Per successione testamentaria di COGNOME E NOME (maschile) deceduto il 05-09-2006 (successione registrata a Urbino il 04-09-2007 al N°44, vol. N°409/1, trascritta a Urbino il 10-03-2008 al N°1029 Registro Particolare. e N°1769



Registro Generale e successione rettificativa registrataa Urbino il 03-12-2009 al N°63 vol. N°9990 trascritta a Urbino 12-01-2010 al N°167 Registro Particolare e N°227 Registro Generale), gli immobili sopra descritti ai punti 1, a), b) e c) passano a COGNOME E NOME (femminile) nata a Piobbico il 02-12-1919 per l'usufrutto, COGNOME E NOME eseguita COGNOME E NOME (femminile) nata a Piobbico il 07-12-1943 per ½ ciascuna di nuda proprietà.

[1.a) = Comune di Piobbico via Santa Maria in Val d'Abisso 56 Foglio N°29, mappale N°344, sub.5;

1.b) = Comune di Piobbico via Santa Maria in Val d'Abisso 56 Foglio N°29, mappale N°344, sub.6;

1.c) = Comune di Piobbico via Dante Alighieri,65 Foglio N°25, mappale N°1628, sub.4; nota del sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni].

Accettazione dell'eredità di COGNOME E NOME (maschile) deceduto il 05-09-2006; atto rogito Notaio Giuseppe Mancini di Urbania del 01-04-2010 rep. N°113590, trascritto a Urbino il 02-04-2010 al N°1200 Registro Particolare e N°2043 Registro Generale.

TRASCRIZIONI CONTRO:

Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Urbino in data 29-11-2012, rep. N°1279, trascritto a Urbino in data 06-12-2012 al N°4294 Registro Particolare e N°6232 Registro Generale a favore di BANCA DELLE MARCHE s.p.a. con sede in Ancona C.F. 01377380421 e contro "esecutata" nata a Piobbico il 12-08-1947; LINEA ELLE DI "esecutato" E "esecutata" & C. s.a.s. con sede a Sant'Angelo in Vado; grava su tutti i beni.

ISCRIZIONI CONTRO:

Ipoteca Giudiziale iscritta a Urbino il 13-03-2012 al N°169 Registro Particolare e N°1176 Registro Generale per la somma di Euro 245.000,00 a favore della BANCA DELLE MARCHE s.p.a. e contro:

- "esecutata" nata a Piobbico il 12-08-1947;

-LINEA ELLE DI "esecutato" E "esecutata" & C. s.a.s. con sede in Sant'Angelo in Vado.

Grava sui beni di proprietà dell'"esecutata" oggetto di pignoramento e su altri beni."

ALTRI VINCOLI



La palazzina sita in Comune di Piobbico via Dante Aloghieri,65 nella quale via è la seguente unità immobiliare:

U.I.3 [Alloggio al piano primo]

è all'interno del Vincolo Paesaggistico ex Legge N°1497/39 imposto in tutto il territorio comunale in momenti ed epoche diverse.

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**, registrata il 13/03/2012 a Urbino ai nn. 169/1176, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca giudiziale iscritta a Urbino il 13-03-2012 al N°169 Registro Particolare e N°1176 Registro Generale.
Importo ipoteca: 245.000,00

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento immobili da Tribunale di Urbino, stipulata il 29/11/2012 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 1279 di repertorio, trascritta il 06/12/2012 a Urbino ai nn. 4294/6232, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

4) ATTI NOTARILI E VINCOLI



Nell'accesso del 20-10-2026 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pesaro – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino, il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni ha effettuato una ispezione sugli immobili colpiti dalla presente esecuzione immobiliare dal 21-06-2013 fino al 19-01-2026 a nome dell'esecutata (ALLEGATO 37) ed ha accertato che vi sono le seguenti formalità:

1)TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 22-12-2020 – Registro Particolare N°4486, Registro Generale N°6190; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio N°6078 del 24-11-2020; DOMANDA GIUDIZIALE-DIVISIONE GIUDIZIALE immobili siti in Piobbico (ALLEGATO 38).

2)TRASCRIZIONE A FAVORE del 15-05-2025 – Registro Particolare N°2190, Registro generale N°2944; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio N°96 del 08-04-2025.

ATTO GIUDIZIARIO- DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI; Immobili siti in Piobbico (PU).

Oltre a quelle già descritte e contenute nella “*CERTIFICAZIONE NOTARILE EXART 567, 2° COMMA, COME MODIFICATO DALL'ART.1 DELLA LEGGE 3 AGOSTO 1998 N°302*” del Notaio Dott. Stefano Manfucci in Cagli riferito alla data del 21-06-2013 (ALLEGATO 39), già in atti così come ivi riportate (di seguito si riporta il testo integrale del Notaio Dott. Stefano Manfucci in Cagli, in carattere corsivo):

“*TRASCRIZIONI A FAVORE:*

Anteriormente ai venti anni dal pignoramento gli immobili sono di proprietà di COGNOME E NOME (maschile) nato a Piobbico il 07-06-1915, salvo il terreno censito al foglio 25 mappale 1281 di proprietà di COGNOME E NOME (maschile) e COGNOME E NOME (femminile) nata a Piobbico il 02-12-1919.

Per successione testamentaria di COGNOME E NOME (maschile) deceduto il 05-09-2006 (successione registrata a Urbino il 04-09-2007 al N°44, vol. N°409/1, trascritta a Urbino il 10-03-2008 al N°1029 Registro Particolare. e N°1769 Registro Generale e successione rettificativa registrataa Urbino il 03-12-2009 al N°63 vol. N°9990 trascritta a Urbino 12-01-2010 al N°167 Registro Particolare e N°227 Registro Generale), gli immobili sopra descritti ai punti 1, a), b) e c) passano a COGNOME E NOME (femminile) nata a Piobbico il 02-12-1919 per l'usufrutto, COGNOME E NOME esecutata COGNOME E NOME (femminile) nata a Piobbico



il 07-12-1943 per ½ ciascuna di nuda proprietà.

[1.a) = Comune di Piobbico via Santa Maria in Val d'Abisso 56 Foglio N°29, mappale N°344, sub.5;

1.b) = Comune di Piobbico via Santa Maria in Val d'Abisso 56 Foglio N°29, mappale N°344, sub.6;

1.c) = Comune di Piobbico via Dante Alighieri,65 Foglio N°25, mappale N°1628, sub.4; nota del sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni].

Accettazione dell'eredità di COGNOME E NOME (maschile) deceduto il 05-09-2006; atto rogito Notaio Giuseppe Mancini di Urbina del 01-04-2010 rep. N°113590, trascritto a Urbino il 02-04-2010 al N°1200 Registro Particolare e N°2043 Registro Generale.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione, registrato il 04/09/2007 a Urbino ai nn. 44, trascritto il 10/03/2008 a Urbino ai nn. 1029/1769

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di rettifica atto di successione, registrato il 03/12/2009 a Urbino ai nn. 63, trascritto il 12/01/2010 a Urbino ai nn. 167/227

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di accettazione dell'eredità, trascritto il 02/04/2010 a Urbino ai nn. 1200/2043

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

2) CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

A seguito delle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Piobbico è risultato quanto segue.

U.I.3 [Alloggio al piano primo]

La palazzina sita in via Dante Alighieri,65 nella quale si trova l'unità immobiliare precedentemente descritta è stata costruita alla fine degli anni '50 del secolo scorso e nonostante i reiterati accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piobbico, nell'archivio non è stata trovata la pratica edilizia originaria.



Vista la conformazione della palazzina con particolare riguardo all'alloggio ubicato al piano primo colpito dalla presente E.I., il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni ritiene che esso sia sostanzialmente conforme alla situazione originaria.

Tuttavia, confrontando la planimetria catastale Prot. N°PS0038338 del 18-03-2010 (ALLEGATO 32) con la situazione reale presente in loco, si è constatato che sono state effettuate delle modifiche interne per cui si è reso necessario procedere ad un aggiornamento catastale (autorizzato dal G.E.) approvato dall'Agenzia delle Entrate di Pesaro con Prot. N°PS0077562 del 10-08-2018 (ALLEGATO 7) ed inoltre per sanare le modifiche interne eseguite presumibilmente senza la necessaria preventiva autorizzazione si renderà necessario presentare una pratica C.I.L.A. per accertamento di conformità, i costi della quale, sentita la responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di

Piobbico sono i seguenti:

-Sanzione amministrativa 1.000,00 €

Le spese tecniche per presentare la pratica C.I.L.A. di cui sopra sono le seguenti:

-Compilazione modulistica CILA, redazione elaborati grafici (stato autorizzato e stato di fatto), relazione tecnica, documentazione fotografica.	2.500,00 €
4% cassa previdenza	<u>100,00 €</u>
	2.600,00 €
<u>IVA 22%</u>	<u>572,00 €</u>
TOTALE	3.172,00 €

Riepilogando, i costi da sostenere per depositare la pratica C.I.L.A. per accertamento di conformità dell'alloggio sito al primo piano della palazzina di via Dante Alighieri,65 sono i seguenti:

-Sanzione amministrativa	1.000,00 €
<u>-Spese tecniche</u>	<u>3.172,00 €</u>
T O T A L E	4.172,00 €

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Tav. P 3.3.1 Capoluogo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**U.I.3 [Alloggio al piano primo]**

La palazzina sita in via Dante Alighieri,65 nella quale si trova l'unità immobiliare precedentemente descritta è stata costruita alla fine degli anni '50 del secolo scorso e nonostante i reiterati accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piobbico, nell'archivio non è stata trovata la pratica edilizia originaria.

Vista la conformazione della palazzina con particolare riguardo all'alloggio ubicato al piano primo colpito dalla presente E.I., il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni ritiene che esso sia sostanzialmente conforme alla situazione originaria.

Tuttavia, confrontando la planimetria catastale Prot. N°PS0038338 del 18-03-2010 (ALLEGATO 32) con la situazione reale presente in loco, si è constatato che sono state effettuate delle modifiche interne per cui si è reso necessario procedere ad un aggiornamento catastale (autorizzato dal G.E.) approvato dall'Agenzia delle Entrate di Pesaro con Prot. N°PS0077562 del 10-08-2018 (ALLEGATO 7) ed inoltre per sanare le modifiche interne eseguite presumibilmente senza la necessaria preventiva autorizzazione si renderà necessario presentare una pratica C.I.L.A. per accertamento di conformità, i costi della quale, sentita la responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di

Piobbico sono i seguenti:

-Sanzione amministrativa 1.000,00 €

Le spese tecniche per presentare la pratica C.I.L.A. di cui sopra sono le seguenti:

-Compilazione modulistica CILA, redazione elaborati grafici (stato autorizzato e stato di fatto), relazione tecnica, documentazione fotografica.	2.500,00 €
4% cassa previdenza	<u>100,00 €</u>
	2.600,00 €
<u>IVA 22%</u>	<u>572,00 €</u>
TOTALE	3.172,00 €



Riepilogando, i costi da sostenere per depositare la pratica C.I.L.A. per accertamento di conformità dell'alloggio sito al primo piano della palazzina di via Dante Alighieri,65 sono i seguenti:

-Sanzione amministrativa	1.000,00 €
-Spese tecniche	3.172,00 €
T O T A L E	4.172,00 €

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità per diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale originaria

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito pratica C.I.L.A. per accertamento di conformità completa di elaborati tecnici; più spese tecniche.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo complessivo per deposito pratica C.I.L.A. per accertamento di conformità: €4.172,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PIOBBICO VIA DANTE ALIGHIERI 65, QUARTIERE CAPOLUOGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1

appartamento a PIOBBICO Via Dante Alighieri 65, quartiere capoluogo, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

U.I.3 [Alloggio al piano primo]

Alloggio sito nel capoluogo di Piobbico in via Dante Alighieri,65 ubicato al piano primo di una palazzina a due alloggi (FOTO da 31 a 33) che è inserita nella zona B1-1 del P.R.G. vigente (zone residenziale satura con regola insediativa prevalente); inoltre l'area nella quale si trova la palazzina è all'interno del Vincolo Paesaggistico ex Legge N°1497/39 imposto in tutto il territorio comunale in



momenti ed epoche diverse.

L'unità immobiliare nel Catasto Terreni è riportata sul Foglio N°25 di Piobbico, particella N°1628 (ALLEGATO 2).

Nel Catasto Fabbricati l'immobile è riportato sulla planimetria catastale Prot. N°PS0077562 del 10-08-2018 (ALLEGATO 7) ed è identificato come segue: Foglio N°25, Particella N°1628, Sub.4, Categoria A2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 127 mq., Rendita Catastale 418,33 €, Via Dante Alighieri,65, Piano 1; di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata in base al decreto di assegnazione del 08-04-2025 (ALLEGATO 8).

Il fabbricato nel quale si trova l'unità immobiliare di cui sopra è a tre piani (seminterrato, terra e primo) con N°2 due alloggi (uno al piano terra ed è stato costruito negli anni '50 del secolo scorso con strutture in muratura portante, solai di tipo misto in latero-cemento, copertura a due falde con manto in coppi e paramenti esterni rivestiti in pietra (piano seminterrato) ed in mattoncini a faccia vista (piano terra e primo) (FOTO 31-32-33).

Per raggiungere il portoncino d'ingresso in legno con sopra luce situato nel fianco sinistro del fabbricato (FOTO 31-36) è necessario percorrere una scala esterna a due rampe con ringhiera metallica (FOTO 34-35-36) e scalini in pietra arenaria che in alcuni punti presentano delle esfoliazioni (FOTO 37); inoltre l'intonaco all'intradosso della seconda rampa di scale presenta delle esfoliazioni e dei distacchi localizzati (FOTO 38).

Dal portoncino d'ingresso si accede ad un piccolo pianerottolo con pavimento in mattonelle di graniglia e tramite una breve rampa di scala con gradini in marmo, si raggiunge il piano dell'alloggio (FOTO 39-40).

Alla sommità della rampa di scale si trova un disimpegno avente il pavimento in mattonelle di graniglia (FOTO 41) ed a destra della scala si trova il locale adibito a soggiorno con pavimento in mattonelle di graniglia (FOTO 42-43) due finestre ed una porta-finestra di accesso ad un piccolo balcone con ringhiera metallica e pavimento in mattonelle di graniglia (FOTO 44-45) situato nel lato sinistro dell'edificio in prossimità del portoncino d'ingresso (FOTO 35); la tinteggiatura e l'intonaco all'intradosso del balconcino sono esfoliati e l'intonaco presenta dei distacchi a causa delle infiltrazioni provenienti dal pavimento del balcone (FOTO 46-47).

Lungo il corridoio si trova la cucina avente il pavimento in graniglia e nella quale si



trova la caldaia murale alimentata a gas metano dell'impianto di riscaldamento autonomo (FOTO 48-49-50), nella cucina si trova una porta-finestra (FOTO 51) di accesso ad un terrazzo sul fronte lungo via Dante Alighieri avente il pavimento in mattonelle di graniglia e la ringhiera metallica (FOTO 52).

In fondo al disimpegno vi è un piccolo ripostiglio (FOTO 53-54) e due camere (FOTO 55-56-57) in una delle quali vi sono delle tracce di infiltrazioni nello spigolo in alto in direzione sud (FOTO da 58 a 62); in entrambe le camere i pavimenti sono in mattonelle di graniglia.

Il pavimento ed il rivestimento del bagno sono in mattonelle di ceramica, il bagno è completo di tazza WC, bidet, lavabo a colonna e vasca da bagno (FOTO 63-64-65), nella parte alta della parete prospiciente la loggia e nella parete esterna a sinistra della finestra l'intonaco presenta dei rigonfiamenti e dei distacchi (FOTO 66-67) provocati da infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Proseguendo lungo il disimpegno verso la scala di accesso, si trova una porta-finestra attraverso la quale si accede ad una loggia (FOTO 68) avente il pavimento in mattonelle di graniglia, le pareti rivestite in mattoncini a faccia vista ed il parapetto costituito in parte da una soletta in calcestruzzo intonacato ed in parte da una ringhiera metallica (FOTO da 69 a 72); nel soffitto della loggia vi sono notevoli ed evidenti macchie provocate da infiltrazioni provenienti dalla copertura (FOTO 73-74).

In prossimità dell'arrivo della scala si trova il locale pranzo avente il pavimento in mattonelle di graniglia (FOTO da 75 a 77).

Tutte le finestre e porte-finestre esterne dell'alloggio sono in legno con vetro termico (FOTO 69) ed inoltre sono tutte dotate di tapparelle avvolgibili in P.V.C.; le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati, l'impianto termico è di tipo autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano installata nella cucina, tutti i termosifoni sono in ghisa, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Complessivamente l'alloggio è in condizioni mediocri ed in parziale degrado così come risulta dalla allegata documentazione fotografica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1628 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri, 65, piano: 1, intestato a ***



DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di assegnazione del 08-04-2025

Coerenze: Strada statale, altri lotti

L'intero edificio sviluppa 3 (seminterrato, terra, primo) piano, 2 (terra, primo) piano fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1950.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

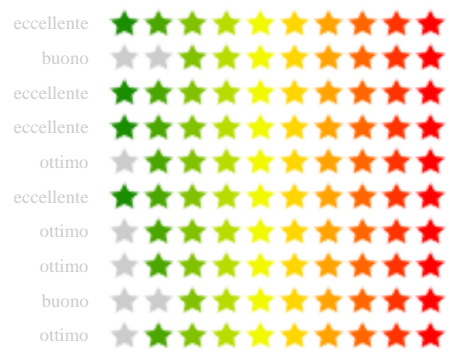
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbania, Acqualagna, Urbino, Città di Castello). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- asilo nido
- campo da calcio
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- palestra
- parco giochi
- palazzetto dello sport
- scuola elementare



scuola per l'infanzia
 scuola media inferiore
 scuola media superiore
 spazi verde
 supermercato



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

4) CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

U.I.3 [Alloggio al piano primo]

Alloggio al piano primo di via Dante Alighieri,65: pratica A.P.E. del 22-08-2018 (ALLEGATO 33) corredata della ricevuta di trasmissione N°2018- 23287 del 22-08-2018 (ALLEGATO 34).

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Mattonelle di graniglia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in Laterizio con coibentazione in NO , il rivestimento è realizzato in In mattoncini a faccia vista	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in mattonelle di granigliato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> In legno con sopraluce realizzato in legno e vetro , gli accessori presenti sono: I	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in Pareti e soffitto realizzato in intonaco di cemento. Pareti e soffitti tinteggiati	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> Tapparelle avvolgibili realizzate in P.V.C.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> Pedonale di disegno corrente realizzato in Ferro verniciato con apertura Manuale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte tamburate realizzati in Legno verniciato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> Finestre e porta finestre realizzati in	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Legno con vetro termico

manto di copertura: realizzato in Coppi in laterizio

nella media

rivestimento esterno: realizzato in mattoncini a faccia vista

buono

scale: esterna con rivestimento in pietra arenaria. La superficie esterna è esfoliata in alcuni punti

mediocre

Degli Impianti:

elettrico: Tipo sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Non conosciuta

al di sotto della media

fognatura: Impianto fognario nel bagno e nella cucina la reti di smaltimento è realizzata in Rete fognaria pubblica comunale con recapito in Fognatura comunale

al di sopra della media

idrico: Sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in rete pubblica

al di sotto della media

gas: Esterno, gas metano con alimentazione a Da rete pbblica. Impianto gas inutilizzato da molti anni

al di sotto della media

termico: autonomo con caldaia murale con alimentazione in Gas metano da rete pubblica i diffusori sono in termosifoni in ghisa. Caldaia inutilizzata da molti anni

mediocre

Delle Strutture:

solai: Di tipo misto in latero-cemento

al di sopra della media

strutture verticali: costruite in Pareti perimetrali in muratura

nella media

balconi: costruiti in Soletta in C.A..

mediocre

scale esterne: soletta portante costruite in C.A. , il servoscala è non presente

mediocre

scale interne: soletta portante realizzate in C.A. ; il servoscala è non presente

nella media

solai: di tipo misto in latero-cemento

al di sopra della media

CLASSE ENERGETICA:



[269,82 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2018-23287 registrata in data 22/08/2018

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio e pertinenze	125,00	x	100 %	=	125,00
Totale:	125,00				125,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare (primo semestre 2025)

Descrizione: Alloggio

Indirizzo: Via Dante Alighieri,65

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 58.509,00 pari a 468,07 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

6) VALUTAZIONE DI STIMA

In base alla descrizione che precede, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona e del particolare momento di crisi economica generale che si riflette in una contrazione del valore degli immobili, vista l'ubicazione delle palazzine nella quali si trovano gli immobili colpiti dalla presente E.I. (capoluogo di Piobbico), consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate da cui risulta che il valore di mercato delle abitazioni civili nel capoluogo del Comune di Piobbico nel primo semestre dell'anno 2025 è compreso tra un minimo di 550,00 €/mq ed un massimo di 790,00 €/mq.(ALLEGATO 40).

Si fa presente che dal secondo trimestre 2018 ad oggi (1° trimestre 2025) il valore di mercato delle abitazioni civili nel capoluogo del Comune di Piobbico pubblicati dall'O.M.I. si sono ridotti di circa il 31% (valore minimo da 800,00 €/mq. a 550,00 €/mq; valore massimo da 1.150,00 €/mq. a 790,00 €/mq).

Il sottoscritto ritiene di assumere come valore di riferimento dell'alloggio sito al piano primo dell'edificio di via Dante Alighieri,65 sia inferiore rispetto al valore minimo indicato dall'O.M.I. a causa delle pessime condizioni in cui si trova, di conseguenza si assume un valore unitario di riferimento di:

$(550,00 \text{ €/mq.} \times 0,85) = 476,50,00 \text{ €/mq. arrotondato a } \underline{468,00 \text{ €/mq.}}$

In base a tutte le considerazioni che precedono, il sottoscritto Ing. Paolo



Piergiovanni ritiene che il più probabile valore commerciale dell'alloggio in via Dante Alighieri,65, nelle condizioni in cui si trova, è il seguente.

U.I.3 – [Alloggio al piano primo]

(valore unitario = 468,00 €/mq.)

PIANO PRIMO

Alloggio $116,82 \text{ mq.} \times 468,00 \text{ €/mq.} = 54.671,76 \text{ €}$

Logge $(18,42 \text{ mq.}/4) = 4,60 \text{ mq.} \times 468,00 \text{ €/mq.} = 2.152,80 \text{ €}$

Balcone + Scala esterna esclusiva + Scala esterna in comune

$[2,10+6,36+ (7,56/2)]/5 = 2,40 \text{ mq.} \times 468,00 \text{ €/mq.} = 1.123,20 \text{ €}$

Scoperto in comune

$[(48,11 \text{ mq.}/2)]/20 = 1,20 \text{ mq.} \times 468,00 \text{ €/mq.} = 561,60 \text{ €}$

T O T A L E **58.509,36 €**

(cinquantottomilacinquecentonove/36 €)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **58.509,36**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 58.509,36**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 58.509,36**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

5) VALUTAZIONE DI STIMA

In base alla descrizione che precede, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona e del particolare momento di crisi economica generale che si riflette in una contrazione del valore degli immobili, vista l'ubicazione delle palazzine nella quali si trovano gli immobili colpiti dalla presente E.I. (capoluogo di Piobbico), consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate da cui risulta che



il valore di mercato delle abitazioni civili nel capoluogo del Comune di Piobbico nel primo semestre dell'anno 2025 è compreso tra un minimo di 550,00 €/mq ed un massimo di 790,00 €/mq.(ALLEGATO 40).

Si fa presente che dal secondo trimestre 2018 ad oggi (1° trimestre 2025) il valore di mercato delle abitazioni civili nel capoluogo del Comune di Piobbico pubblicati dall'O.M.I. si sono ridotti di circa il 31% (valore minimo da 800,00 €/mq. a 550,00 €/mq; valore massimo da 1.150,00 €/mq. a 790,00 €/mq).

Il sottoscritto ritiene di assumere come valore di riferimento dell'alloggio sito al piano primo dell'edificio di via Dante Alighieri,65 sia inferiore rispetto al valore minimo indicato dall'O.M.I. a causa delle pessime condizioni in cui si trova, di conseguenza si assume un valore unitario di riferimento di:

$$(550,00 \text{ €/mq.} \times 0,85) = 476,50,00 \text{ €/mq. arrotondato a } \underline{468,00 \text{ €/mq.}}$$

In base a tutte le considerazioni che precedono, il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni ritiene che il più probabile valore commerciale dell'alloggio in via Dante Alighieri,65, nelle condizioni in cui si trova, è il seguente.

U.I.3 – [Alloggio al piano primo]

(valore unitario = 468,00 €/mq.)

PIANO PRIMO

Alloggio $116,82 \text{ mq.} \times 468,00 \text{ €/mq.} = 54.671,76 \text{ €}$

Logge $(18,42 \text{ mq.}/4) = 4,60 \text{ mq.} \times 468,00 \text{ €/mq.} = 2.152,80 \text{ €}$

Balcone + Scala esterna esclusiva + Scala esterna in comune

$[2,10+6,36+ (7,56/2)]/5 = 2,40 \text{ mq.} \times 468,00 \text{ €/mq.} = 1.123,20 \text{ €}$

Scoperto in comune

$[(48,11 \text{ mq.}/2)]/20 = 1,20 \text{ mq.} \times 468,00 \text{ €/mq.} = \underline{561,60 \text{ €}}$

T O T A L E **58.509,36 €**

(cinquantottomilacinquecentonove/36 €)

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino , ed inoltre: Considerazioni in base alle condizioni in cui si trova il bene.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	appartamento	125,00	0,00	58.509,36	58.509,36
				58.509,36 €	58.509,36 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.172,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.337,36**

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: **€. 54.337,36**

data 21/01/2026

il tecnico incaricato
Ing. Paolo Piergiovanni

