



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

82/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:

I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/07/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Gianluca Catenacci

CF:CTNGLC65B01I287K

con studio in SANT'ANGELO IN VADO (PU) VIA GRAMSCI 5/A

telefono: 072288441

email: studio@progettazionecatenacci.it

PEC: gianluca.catenacci@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A bar a ACQUALAGNA STRADA FANGACCI/VIA BELLARIA 35, della superficie commerciale di **62,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA:

- DA UN LOCALE DESTINATO A BAR SITUATO AL PIANO TERRA ACCESSIBILE SIA DA ENTRATA ESCLUSIVA PRINCIPALE CON VETRINA SU CORTE COMUNE DEL FRONTE STRADA CHE DA INGRESSO COMUNE AD ALTRE UNITA' DA CUI SI ACCEDE;
- DA LOCALE DISIMPEGNO, ANTIBAGNO E BAGNO SITUATO AL PIANO TERRA ACCESSIBILE TRAMITE INGRESSO COMUNE AD ALTRE UNITA';
- UNA PICCOLA PORZIONE DI TERRAZZA SUL RETRO DI CIRCA 4 MQ,

L'UNITA' IMMOBILIARE HA ANCHE DIRITTI SULLA CORTE COMUNE MAPPALE 136, CON ALTRE UNITA' CONFINANTI.

LE FINITURE SONO DI TIPO ECONOMICHE E ORMAI DATATE, CON PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN CERAMICA, FINESTRE PARTE IN LEGNO CON PICCOLO VETRO TERMICO, PORTA SU VETRINA IN ALLUMINO CON VETRO NON TERMICO, SERRANDA ESTERNA IN LAMIERA ZINCATA, PICCOLO IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE A POMPA DI CALORE CON UNITA' ESTERNA SUL TERRAZZO RETRO.

LA STRUTTURA PORTANTE E' IN MURATURA CON SOLAI IN LATEROCEMENTO, LE PARETI ESTERNE SONO INTONACATE E TINTEGGIATE. GLI IMPIANTI ELETTRICI SONO DA REVISIONARE.

SI SPECIFICA CHE SUL RETRO E' STATO COSTRUITO UN AMPLIAMENTO CON STRUTTURA IN C.A. DI NOTEVOLI DIMENSIONI ALL'EDIFICIO PIGNORATO MA CHE ANCORA NON RISULTA COMPLETATO E ACCATASTATO CHE HA COME AREA DI SEDIME ALTRE PARTICELLE NON OGGETTO DI IPOTECHE O PIGNORAMENTO (DISTINTE A CATASTO AL F.42 MAPPALI 137 E 474 INTESTATI A *****). IN PARTICOLARE IN CORRISPONDENZA DEL BAR L'AMPLIAMENTO E' COSTITUITO DA UN AMPIO TERRAZZONE E WC ESTERNO, MA NON E OGGETTO DEL LOTTO DI VENDITA.

PER TALE MOTIVO LE PIANTINE CATASTALI E URBANISTICHE NON RISULTANO AGGIORNATE SOPRATTUTTO PER LE APERTURE PRESENTI IN CORRISPONDENZA DELL'AMPLIAMENTO PER CUI DOVRANNO ESSERE AGGIORNATE DAGLI ACQUIRENTI CON PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI PER DIVIDERLO DALL'AMPLIAMENTO NON OGGETTO DI VENDITA .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 334 CM. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 133 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 44 mq, rendita 602,19 Euro, indirizzo catastale: STRADA FANGACCI piano T, piano: PIANO TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CONFINANTE CON CORTE COMUNE, E ALTRI, STESSA DITTA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,32 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.624,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.261,60
Data di conclusione della relazione:	07/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONI :

n. 1900 del 06-08-2004 (Ipoteca volontaria) - *Rinnovata con Iscrizione n. 525 del 01-08-2024*

Contratto di mutuo a rogito del not. Manfucci Stefano di Cagli in data 29-07-2004, rep. n. 25647/8615, mediante il quale la

***** (Ancona)

ha concesso a

***** (Cagli, 12-07-49),

***** (Cagli, 03-06-69),

un mutuo di € 150.000,00 della durata di anni 10. Ipoteca volontaria iscritta ad Urbino il 06-08-2004 al n. 1900, per la somma di € 300.000,00, sui seguenti beni:

Beni di proprietà di ***:**

- Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/1, Cat. C/1, mq. 44, P.T.;

F. 42 MAP. 133/5, Cat. C/1, mq. 35, P.T..

Beni di proprietà di *** per 3/4 e ***** per 1/4 :**

- Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/6, Cat. A/2, vani 7, piani S1-T.

Annotazione n. 286 del 20-02-2007 (Atto aggiuntivo)

Atto a rogito del not. Manfucci Stefano di Cagli in data 18-01-2007, rep. n. 29802, annotato ad Urbino il 20-02-2007 al n. 286. A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 1900 del 06-08-2004, viene annotata la variazione della durata del mutuo da anni 10 a 20 e del tasso.

Annotazione n. 946 del 14-10-2011 (Modifica del contratto di mutuo)

Atto a rogito del not. Manfucci Stefano di Cagli in data 28-09-2011, rep. n. 35055/14567, annotato ad Urbino il 14-10-2011 al n. 946. A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 1900 del 06-08-2004, viene annotata la rinegoziazione del contratto di mutuo e precisamente in 360 rate mensili dal 30-09-2011 al n. 31-08-2041.

n. 169 del 26-01-2007 (Ipoteca volontaria)

Contratto di mutuo a rogito del not. Manfucci Stefano di Cagli in data 18-01-2007, rep. n. 29801/10583, mediante il quale la

***** (Ancona)

ha concesso a

***** (Cagli, 12-07-49),

***** (Cagli, 03-06-69),

un mutuo di € 80.000,00 della durata di anni 20. Ipoteca volontaria iscritta ad Urbino il 26-01-2007 al n. 169, per la somma di € 160.000,00, sui seguenti beni:

Beni di proprietà di ***:**

- Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/1, Cat. C/1, mq. 44, P.T.;

F. 42 MAP. 133/5, Cat. C/1, mq. 35, P.T..

Beni di proprietà di *** per 3/4 e ***** per 1/4 :**

- Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/6 – 136/1, graffata, Cat. A/2, vani 7, piani S1-T.

Annotazione n. 947 del 14-10-2011 (Modifica del contratto di mutuo)

Atto a rogito del not. Manfucci Stefano di Cagli in data 28-09-2011, rep. n. 35056/14568, annotato ad Urbino il 14-10-2011 al n. 947. A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 169 del 26-01-2007, viene annotata la rinegoziazione del contratto di mutuo e precisamente in 360 rate mensili dal 30-09-2011 al n. 31-08-2041.

n. 1278 del 24-07-2009 (Ipoteca volontaria)

Contratto di mutuo a rogito del not. Manfucci Stefano di Cagli in data 15-07-2009, rep. n. 32673/12759, mediante il quale la

***** (Ancona)

ha concesso a

***** (Cagli, 12-07-49),

***** (Cagli, 03-06-69),

un mutuo fondiario di € 55.000,00 della durata di anni 20. Ipoteca volontaria iscritta ad Urbino il 24-07-2009 al n. 1278 per la somma di € 110.000,00, sui seguenti beni:

Beni di proprietà di ***:**

- Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,
F. 42 MAP. 133/1, Cat. C/1, mq. 44, P.T.;
F. 42 MAP. 133/5, Cat. C/1, mq. 35, P.T..

Beni di proprietà di *** per 3/4 e ***** per 1/4 :**

- Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,
F. 42 MAP. 133/6 – 136/1, graffata, Cat. A/2, vani 7, piani S1-T-1.

Annotazione n. 921 del 05-10-2011 (Modifica del contratto di mutuo)

Annotazione a a rogito del not. Manfucci Stefano di Cagli in data 20-09-2011, rep. n. 35021/14553, annotato ad Urbino il 05-10-2011 al n. 921. A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 1278 del 24-07-2009, viene annotata la rinegoziazione del contratto di mutuo e precisamente in 360 rate mensili dal 30-09-2011 al n. 31-08-2041.

n. 525 del 01-08-2024 (Ipoteca volontaria in Rinnovazione)

Rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria n. 1900 del 06-08-2004,

a favore di ***** (Ancona) contro

***** (Cagli, 12-07-49),

***** (Cagli, 03-06-69),

Rinnovazione di ipoteca volontaria iscritta ad Urbino il 01-08-2024 al n. 525, per la somma di € 300.000,00, di cui 150.000,00 per capitale, sui seguenti beni:

Beni di proprietà di ***:**

- Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,
F. 42 MAP. 133/1, Cat. C/1, mq. 44, P.T.;
F. 42 MAP. 133/7 (ex 133/5), Cat. C/1, mq. 27, P.T..

Beni di proprietà di *** per 3/4 e ***** per 1/4 :**

- Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,
F. 42 MAP. 133/6 – 136/1, graffata, Cat. A/2, vani 7, piani S1-T-1.

TRASCRIZIONI CONTRO :

n. 4398 del 10-10-2024 (Pignoramento immobiliare)

Pignoramento immobiliare notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Urbino il data 20-09-2024, rep. n. 683, trascritto ad Urbino il 10-10-2024 al n. 4398,

a favore di ***** (Milano)

contro ***** (Cagli, 12-07-49)

e ***** (Cagli, 03-06-69),

sui seguenti beni per il credito di € 99.474,85:

Beni di proprietà di ***:**

- Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,
F. 42 MAP. 133/1, Cat. C/1, mq. 44, P.T.;
F. 42 MAP. 133/7, Cat. C/1, mq. 36, P.T..

Beni di proprietà di *** per 3/4 e ***** per 1/4 :**

- Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,
F. 42 MAP. 133/6 – 136/1, graffata, Cat. A/2, vani 7, piani S1-T-1.

TRASCRIZIONI CONTRO :

n. 1184 del 06-04-84 (Patti mutuo)

Atto a rogito del not. Angelo Colangeli di Cagli in data 30-03-84, rep. n. 1469/465, da registrare e trascritto ad Urbino il 06-04-84 al n. 1184.

n. 1351 del 28-05-85 (Patti mutuo)

Atto a rogito del not. Angelo Colangeli di Cagli in data 22-05-85, rep. n. 4510/1002, da registrare e trascritto ad Urbino il 28-05-85 al n. 1351.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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:

BENE di proprietà di ***** per 1/4 e ***** per 3/4:

BENE:

- **Negozi o bottega in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 133/1.**

PERVENUTO CON ATTO :

n. 2204 del 14-05-2002 (Successione)

Trascrizione contro l'eredità di ***** (Acqualagna 28-10-40)
deceduto il 14-01-2000 a favore della figlia per l'intero

***** (Cagli, 03-06-69) per l'intero.

Successione registrata ad Urbino il 27-06-2000, den. n. 8, vol. 357, devoluta per legge e trascritta ad Urbino il 14-05-2002 al n. 2204.

- Diritti di 3/4 su immobili in Acqualagna, Via Bellaria, distinti al N.C.E.U.,
 - F. 42 MAP. 133/1, Cat. C/1, mq. 44;
 - F. 42 MAP. 133/5, Cat. C/1, mq. 35;
 - F. 42 MAP. 133/6, Cat. A/2, vani 7.

Ed altri beni.

n. 3845 del 08-08-2003 (Donazione accettata)

Atto a rogito del not. Rizzi Roberto di Cagli in data 31-07-2003, rep. n. 19901, trascritta ad Urbino il 08-08-2003 al n. 3845. Mediante tale atto

***** (Cagli, 12-07-49),

ha donato a

***** (Cagli, 03-06-69), il seguente bene:

- Diritti di 1/4 su immobili in Acqualagna, Via Bellaria, distinti al N.C.E.U.,
 - F. 42 MAP. 133/1, Cat. C/1, mq. 44;
 - F. 42 MAP. 133/5, Cat. C/1, mq. 35

2. Visura a carico di :*****

Dante causa trascrizione n. 2204 del 14-05-2002 e n. 3845 del 08-08-2003

*****	28-10-40
Acqualagna	
*****	12-07-49
Cagli	

BENE PERVENUTO CON ATTO :

n. 2359 del 05-11-62 (Successione)

Trascrizione contro l'eredità di ***** (Acqualagna, 23-12-04),
deceduto in Cagli il 18-01-62, a favore

dei figli ***** (Acqualagna 28-10-40)

***** (Acqualagna 31-07-29), in parti uguali,

salvo l'usufrutto di 1/3 a favore del c.s. ***** (Cagli, 13-04-09).

Successione registrata a Cagli, den. n. 35, vol. 164, devoluta per legge e trascritta ad Urbino
il 05-11-62 al n. 2359.

- Fabbricato in Acqualagna, distinto al F. 42 MAP 133/1 – 133/2 – 133/3 – 136 – 133/4, Cat. A/4, vani 9,5.

Ed altri beni.

n. 622 del 16-02-83 (Compra)

Atto a rogito del not. Gattini Alberto di Fossombrone, in data 27-01-83, registrato a Fano il
11-02-83 al n. 420, vol. 158, Mod. I e trascritto ad Urbino il 16-02-83 al n. 622.

Mediante tale atto

***** (Acqualagna 28-10-40) e ***** (Cagli, 12-07-49),
coniugi in regime di comunione dei beni,

hanno acquistato da

***** (Acqualagna, 31-07-29),

il seguente bene:

- Diritti di 1/2 su immobili in Acqualagna, loc. Bellaria, distinti al N.C.E.U.,
F. 42 MAP. 133/1, Cat. A/4, vani 2, piani 1;
F. 42 MAP. 133/2, Cat. A/4, vani 2,5, piani 2;
F. 42 MAP. 133/3 – 136, Cat. A/4, vani 2,5, piani 2;
F. 42 MAP. 133/4, Cat. A/4, vani 2,5, piani 2.

**N.B. SI RIPORTANO DI SEGUITO ALTRE
PROPRIETA' CONFINANTI CHE
DOVRANNO ESSERE INTERESSATE DA
FUTURI AGGIUSTAMENTI CATASTALI
DELL'INTERO EDIFICIO MA NON**

OGGETTO DI IPOTECHE E PIGNORAMENTO,

MAPPALE 137 DA VISURE RISULTA:

1. Visura a carico di :

***** 03-06-69	Cagli
-------------------	-------

BENE:

- **Terreno in Acqualagna, distinto al C.T., F. 42 MAP. 137 di Ha 0.05.60.**

(Catastalmente la Ditta non risulta allineata per mancata Voltura dell'atto a rogito del not. Rizzi Roberto di Cagli in data 31-07-2003, rep. n. 19903/2806, trascritto ad Urbino il 08-08-2003 al n. 3847).

- **Area urbana in Acqualagna, distinta al N.C.E.U., F. 42 MAP. 474, Cat. F/1, mq. 170.**

PERVENUTO CON ATTO :

n. 2204 del 14-05-2002 (Successione)

Trascrizione contro l'eredità di ***** (Acqualagna 28-10-40) deceduto il 14-01-2000 a favore della figlia per l'intero

***** (Cagli, 03-06-69) per l'intero.

Successione registrata ad Urbino il 27-06-2000, den. n. 8, vol. 357, devoluta per legge e trascritta ad Urbino il 14-05-2002 al n. 2204.

- Diritti di 1/2 su terreno in Acqualagna, distinto al C.T.,
F. 42 MAP. 137, mq. 560.
- Diritti di 1/2 su area urbana in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,
F. 42 MAP. 474, mq. 170.

Ed altri beni.

n. 3846 del 08-08-2003 (Compra)

Atto a rogito del not. Rizzi Roberto di Cagli in data 31-07-2003, rep. n. 19902/2805, trascritta ad Urbino il 08-08-2003 al n. 3846. Mediante tale atto

***** (Cagli, 03-06-69),

ha acquistato da

***** (Acqualagna, 31-07-29), il seguente bene:

- Diritti di 1/2 su area urbana in Acqualagna, distinti al N.C.E.U., F. 42 MAP. 474.

Ed altri beni.

n. 3847 del 08-08-2003 (Compra)

Atto a rogito del not. Rizzi Roberto di Cagli in data 31-07-2003, rep. n. 19903/2806, trascritta ad Urbino il 08-08-2003 al n. 3847. Mediante tale atto

***** (Cagli, 03-06-69),

ha acquistato da

***** (Acqualagna, 31-07-29) bene personale, il seguente bene:

- Diritti di 1/2 su immobile in Acqualagna, distinti al C.T., F. 42 MAP. 137, mq. 560.

L'immobile in oggetto è gravato da vincolo a favore del Ministero della Pubblica Istruzione-Direzione Generale Antichità e Belle Arti – ai sensi della Legge n. 1089/1939, trascritto ad Urbino il 06-10-67 al n. 2581.

Le parti hanno precisato che il presente atto resta sospensivamente condizionato in tutti i suoi effetti, all'esercizio del diritto di prelazione disciplinato dal Decreto Legislativo 29-10-89 n. 490.

Annotazione n. 148 del 02-02-2004 (Cancellazione Condizione sospensiva)

TRASCRIZIONI CONTRO e ISCRIZIONI : NEGATIVE

MAPPALE 136 DEL F.42 CORTE COMUNE DA VISURE RISULTA:

Da Ricerca effettuata all'Archivio di Stato di Pesaro, risulta quanto segue:

il MAP. 136 del F. 42

è corte comune

ai MAP. 134 sub 1 – 133 – 135 sub 1 – 135 sub2.

PER CUI SONO STATE ESEGUITE ANCHE VISURE DEI MAPPALI 134 SUB 1 E 135 SUB2
PER VERIFICARE LE PROVENIENZE DEI DIRITTI

ACCERTAMENTO IMMOBILIARE DEL MAPPALE 134 SUB1

ACCERTAMENTI IMMOBILIARI EFFETTUATI IN DATA : 22-05-2025 PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

2. Visura a carico di :

*****	15-09-86
Urbino	
*****	08-08-83
Urbino	
*****	14-05-64
Urbania	
*****	22-10-38
Cagli	

23-04-69

Acqualagna

BENE :**Immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 134/5 – 230/1 (graffato, Cat. A/3, vani 6,5).****Immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 230/2 (Cat. C/3, mq. 27).***Al N.C.E.U.,**il MAP. 134/5-230/1 graffato, deriva dal MAP. 134/1 – 138 graffato, giusta variazione prot. n. C01663.1 del 16-10-97.**il MAP. 230/2, deriva dal MAP. 134/1 – 138 graffato, giusta variazione prot. n. C01663.1 del 16-10-97.***PERVENUTO CON ATTO :**

n. 5142 del 05-12-2016 (Successione di *****, deceduto il 25-10-2013) eredi per legge in ragione di 1/3 ciascuno:

c.s. *****,

figli, *****,

- Immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 134/5 – 230/1 (graffato, Cat. A/3, vani 6,5).
- Immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 230/2 (Cat. C/3, mq. 27).

n. 3689 del 05-09-2019 (Successione di *****, deceduto il 17-08-2018)

eredi per legge in ragione di 1/3 ciascuno:

c.s. *****,

figli, *****,

- Diritti di 1/3 su immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 134/5 – 230/1 (graffato, Cat. A/3, vani 6,5).
- Diritti di 1/3 su immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 230/2 (Cat. C/3, mq. 27).

n. 1846 del 21-04-2023 (Accettazione tacita di eredità di *****)

eredi per legge in ragione di 1/3 ciascuno:

c.s. *****,

figli, *****,

- Diritti di 1/3 su immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 134/5 – 230/1 (graffato, Cat. A/3, vani 6,5).
- Diritti di 1/3 su immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 230/2 (Cat. C/3, mq. 27).

TRASCRIZIONI CONTRO e ISCRIZIONI: NEGATIVE**Ricerca nel ventennio**

14-09-63**Cagli****BENE PERVENUTO CON ATTO :**

n. 5142 del 05-12-2016 (Successione di *****, deceduto il 25-10-2013) eredi per legge in ragione di 1/3 ciascuno:

c.s. *****,

figli, ***** (Cagli, 14-09-63), *****.

- Immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 134/5 – 230/1 (graffato, Cat. A/3, vani 6,5).
- Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U., F. 42 MAP. 230/2 (Cat. C/3, mq. 27).

TRASCRIZIONI CONTRO e ISCRIZIONI: NEGATIVE

30-04-37**Cagli****BENE PERVENUTO CON ATTO :**

n. 844 del 09-04-60 (Compra)

***** e *****,

acquistano da

*****,

il seguente bene :

- Fabbricato in Acqualagna, di piani 2 e vani 3, distinto al F. 42 MAP. 134 sub 2; e di piani 3 e vani 3 distinto al F. 42 MAP. 134 sub 1, con diritto alla corte unita al MAP. 134 sub 1, distinta al F. 42 MAP. 138/b, di mq. 200.
- Terreno, in Acqualagna, distinto al F. 42 MAP. 137/b, di mq. 26.

I beni sono trasferiti con tutte le servitù attive e passive ad esse inerenti.

n. 1400 del 27-04-77 (Compra)

*****,

acquista da

***** il seguente bene :

- diritti di 1/2 su fabbricato in Acqualagna, distinta al N.C.E.U., F. 42 MAP. 134 sub 1 – 138, Cat. A/4, vani 5.
- diritti di 1/2 su terreno, accessorio al fabbricato in Acqualagna, distinta al F. 42 MAP. 229 di Ha 0.00.26.

I beni sono trasferiti con tutte le servitù attive e passive ad esse inerenti.

TRASCRIZIONI CONTRO e ISCRIZIONI: NEGATIVE

*****o *****

24-05-1894

Acqualagna**BENE PERVENUTO CON ATTO :**

n. 174 del 04-02-40 (Successione di *****, deceduta il 22-07-39)
eredi per 1/2 ciascuno

***** e *****

usufrutto di 1/4 al c.s. ***** fu Andrea

- Casa in Acqualagna, di piani 2 e vani 3 distinta al F. 42 MAP. 134/1.

n. 1170 del 30-07-40 (Successione di *****, deceduta il 23-07-39) eredi per 1/2 ciascuno

***** e *****

usufrutto di 1/4 al c.s. ***** fu Andrea

- Casa in Acqualagna, di piani 3 e vani 3 distinta al F. 42 MAP. 134/1.

n. 1406 del 01-11-42 (Successione di *****, deceduto il 23-04-42) eredi per 1/2 ciascuno

***** fu Francesco

- Diritti di 1/2 su Casa in Acqualagna, di piani 2 e vani 3 distinta al F. 42 MAP. 134/2 e di piani 3 e vani 3 distinta al F. 42 MAP. 134/1.

n. 1893 del 20-11-49 (Compra)

***** di Francesco

acquista da

***** fu Francesco

- Diritti di 1/4 su Casa in Acqualagna, di piani 2 e vani 6 distinta al F. 42 MAP. 134/1 – 134/2.

N.B. Nel Titolo non viene menzionato il diritto alla corte.

ACCERTAMENTO IMMOBILIARE DEL MAPPALE 135 SUBI-SUB2

ACCERTAMENTI IMMOBILIARI EFFETTUATI IN DATA : 22-05-2025 PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

1. Visura a carico di :

21-01-72

Cagli

ipotecato è di proprietà di ***** (anche se catastalmente risulta di comproprietà anche di Balsamini Domenica in quanto l'atto di acquisto non è stato allineato), quindi vanno eseguiti frazionamenti e poi di aggiornamento tipo mappale solo quando le proprietà sono della stessa intestazione;

- il mappale 136 è un'area urbana su cui è stato costruito una parte di edificio, comune ad altre proprietà ed indiviso al catasto terreni come risulta da un frazionamento del 13/10/2000 n.5014 (firmato da *****, *****, *****, *****) per cui non è possibile aggiornare il tipo mappale, ma si potrà fare solo dopo un frazionamento ai terreni e una divisione fra i vari eredi;

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. CONCESSIONE N.4/83, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO ESISTENTE AD USO BAR, NEGOZIO, E ABITAZIONE SITO IN LOC. BELLARIA IN COMUNE DI ACQUALAGNA, rilasciata il 19/03/1983 con il n. PROT.5227/82 di protocollo, agibilità del 15/06/1984 con il n. 06/84 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. N. 2003/23 CONCESSIONE N.2003/21 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO FABBRICATO, rilasciata il 03/04/2003 con il n. 638 13-02-2004 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

TALE CONCESSIONE RIGUARDA MODIFICHE A TUTTE LE UNITA' ESISTENTI CHE COMPONGONO L'EDIFICIO OLTRE CHE ALL'AMPLIAMENTO SU ALTRI MAPPALI NON OGGETTO DI VENDITA

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 14/2005 PC N.21-2005, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE AMPLIAMENTO FABBRICATO ALLA CONCESSIONE N.21 DEL 03-04-2003, rilasciata il 28/04/2005 con il n. 922 DEL 18-05-2005 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

TALE CONCESSIONE RIGUARDA MODIFICHE A TUTTE LE UNITA' ESISTENTI CHE COMPONGONO L'EDIFICIO OLTRE CHE ALL'AMPLIAMENTO SU ALTRI MAPPALI NON OGGETTO DI VENDITA DI CUI I LAVORI NON SONO COMPLETATI

PERMESSO DI COSTRUIRE N. N.2012/185 PC N.62, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA NEGOZIO A BAR CON FUSIONE DI UNITA' IMMOBILIARE PER AMPLIAMENTO BAR, rilasciata il 20/12/2012 con il n. 1983 di protocollo, agibilità del 17/01/2013 con il n. 0000484 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a RIFERITA A TUTTE LE UNITA' CATASTALI DELL'EDIFICIO CHE COMPONGONO IL BAR

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona B2 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 53 - Zona residenziale di Completamento B2

Trattasi della restante parte del Capoluogo e di tutte le frazioni, la struttura edilizia, risalente agli anni 60-70

ed agli ultimi anni, risulta caratterizzata da una densità edilizia non ancora satura che necessita di numerose

azioni di ricucitura urbana.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento Fm. = mq. 500

(od inferiore purché il lotto sia già individuato in data antecedente alla prima adozione del presente Piano) in

base ai seguenti indici:

Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = mq/mq 0,50

H (Altezza massima) = ml 7,50

Dc (Distanza dai confini) = ml 5,00

Ds (Distanza dalle strade) = ml 5,00

Df (Distanza dai fabbricati) = ml 10,00

W (Indice di visuale libera) = 0,50

N (Numero massimo dei piani abitabili) = n 2

Rc (Rapporto massimo di copertura) = 40%

P (Aree private per parcheggi) = mq/mc 1/10

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ALCUNE DIFFORMITÀ SULLE MISURE INTERNE E APERTURE, INOLTRE NECESSITÀ DI VARIANTE ALL'ULTIMA PRATICA PER SEPARARE L' UNITÀ IN OGGETTO DALLE RESTANTI NON OGGETTO DI PROCEDURA.

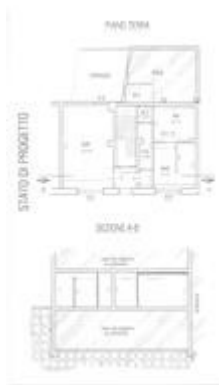
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ CON VARIANTE

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

Costi di regolarizzazione:

- ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ IN VARIANTE A ULTIMA PRATICA+ONERI:
€3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6.



INTERO BAR AUTORIZZATO



STATO DI FATTO PORZIONE DI BAR SUB 1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PICCOLI AGGIUSTAMENTI DELLE PLANIMETRIE CATASTALI CORRELATE A FUTURO ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ CON VARIANTE

ALL'ULTIMA PRATICA EDILIZIA PER SEPARARE LE PROPRIETA'. NON CORRISPONDENZA DELL'AREA DI SEDIME RISULTANTE DALLE PLANIMETRIE CATASTALI AI CATASTO FABBRICATI CON IL CATASTO TERRENI , QUINDI AGGIORNARE IL TIPO MAPPALE IN ACCORDO CON OGNI EVENTUALE ALTRO INTESTATARIO.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CHIEDERE AUTORIZZAZIONI AGLI INTESTATARI DELLE PARTICELLE CHE INTERFERISCONO COME DA SCHEMA RIPORTATO, IN ACCORDO CON GLI ALTRI INTESTATARI FARE FRAZIONAMENTI DELLE PARTICELLE CHE INTERFERISCONO CON L'EDIFICIO, FARE EVENTUALE SISTEMAZIONE DELLE INTESTAZIONI CON ATTI, FARE TIPO MAPPALE DI AGGIORNAMENTO, FARE VARIAZIONE CATASTALE DOCFA PER OGNI UNITA' CON ELABORATO PLANIMETRICO AGGIORNATO

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

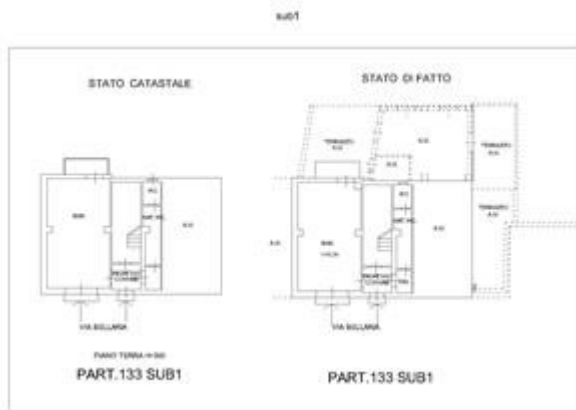
Costi di regolarizzazione:

- FRAZIONAMENTO AREA DI SEDIME, TIPO MAPPALE E DOCFA : € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MINIMO 8 MESI



PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI



CONFRONTO ST



SCHEMA GENERALE INGOMBRO EDIFICIO PER TIPO MAPPALE DA AGGIORNARE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

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

Costi di regolarizzazione:

- ATTI DI TRASFERIMENTO E DIVISIONE: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 MESI

Questa situazione è riferita solamente a PARTECIPAZIONE A COINTESTAZIONE DI PORZIONE AREA DI SEDIME PER POTER REALIZZARE TIPO MAPPALE DELL'EDIFICIO, CON ACCORDO TRA LE PARTI O ANCHE TRAMITE EVENTUALE USUCAPIONE

BENI IN ACQUALAGNA STRADA FANGACCI/VIA BELLARIA 35

BAR

DI CUI AL PUNTO A

bar a ACQUALAGNA STRADA FANGACCI/VIA BELLARIA 35, della superficie commerciale di **62,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA:

- DA UN LOCALE DESTINATO A BAR SITUATO AL PIANO TERRA ACCESSIBILE SIA DA ENTRATA ESCLUSIVA PRINCIPALE CON VETRINA SU CORTE COMUNE DEL FRONTE STRADA CHE DA INGRESSO COMUNE AD ALTRE UNITA' DA CUI SI ACCEDE;
- DA LOCALE DISIMPEGNO, ANTIBAGNO E BAGNO SITUATO AL PIANO TERRA ACCESSIBILE TRAMITE INGRESSO COMUNE AD ALTRE UNITA';
- UNA PICCOLA PORZIONE DI TERRAZZA SUL RETRO DI CIRCA 4 MQ,

L'UNITA' IMMOBILIARE HA ANCHE DIRITTI SULLA CORTE COMUNE MAPPALE 136, CON ALTRE UNITA' CONFINANTI.

LE FINITURE SONO DI TIPO ECONOMICHE E ORMAI DATATE, CON PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN CERAMICA, FINESTRE PARTE IN LEGNO CON PICCOLO VETRO TERMICO, PORTA SU VETRINA IN ALLUMINO CON VETRO NON TERMICO, SERRANDA ESTERNA IN LAMIERA ZINCATA, PICCOLO IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE A POMPA DI CALORE CON UNITA' ESTERNA SUL TERRAZZO RETRO.

LA STRUTTURA PORTANTE E' IN MURATURA CON SOLAI IN LATEROCEMENTO, LE PARETI ESTERNE SONO INTONACATE E TINTEGGIATE. GLI IMPIANTI ELETTRICI SONO DA REVISIONARE.

SI SPECIFICA CHE SUL RETRO E' STATO COSTRUITO UN AMPLIAMENTO CON STRUTTURA IN C.A. DI NOTEVOLI DIMENSIONI ALL'EDIFICIO PIGNORATO MA CHE ANCORA NON RISULTA COMPLETATO E ACCATASTATO CHE HA COME AREA DI SEDIME ALTRE PARTICELLE NON OGGETTO DI IPOTECHE O PIGNORAMENTO (DISTINTE A CATASTO AL F.42 MAPPALE 137 E 474 INTESTATI A *****), IN PARTICOLARE IN CORRISPONDENZA DEL BAR L'AMPLIAMENTO E' COSTITUITO DA UN AMPIO TERRAZZONE E WC ESTERNO, MA NON E OGGETTO DEL LOTTO DI VENDITA.

PER TALE MOTIVO LE PIANTINE CATASTALI E URBANISTICHE NON RISULTANO AGGIORNATE SOPRATTUTTO PER LE APERTURE PRESENTI IN CORRISPONDENZA

DELL'AMPLIAMENTO PER CUI DOVRANNO ESSERE AGGIORNATE DAGLI ACQUIRENTI CON PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI PER DIVIDERLO DALL'AMPLIAMENTO NON OGGETTO DI VENDITA .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 334 CM. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 133 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 44 mq, rendita 602,19 Euro, indirizzo catastale: STRADA FANGACCI piano T, piano: PIANO TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CONFINANTE CON CORTE COMUNE, ***** E ALTRI, STESSA DITTA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono ACQUALAGNA, CAGLI, URBANIA, PIOBBICO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

tangenziale distante **SUL FRONTE**

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus distante **SUL FRONTE**

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

superstrada distante 4

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NON ESSENDO REGISTRATO L'IMPIANTO TERMICO AL CATASTO IMPIANTI NON E' POSSIBILE ESEGUIRE IL CERTIFICATO ENERGETICO



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ZONA BAR	47,00	x	100 %	=	47,00
ZONA SERVIZI IGIENICI ESCLUSIVI	14,00	x	100 %	=	14,00
TERRAZZO	4,00	x	33 %	=	1,32
Totale:	65,00				62,32

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VISTO LO STATO DELL'IMMOBILE, VISTI I VALORI OMI DI RIFERIMENTO DELLA ZONA, VISTI I BOLLETTINI IMMOBILIARI, VISTE LE INDAGINI DI MERCATO DEL LUOGO, VISTE LE ULTIME VENDITE IN SITO, VISTO LO STATO DI CONSERVAZIONE, VISTA LA POSIZIONE E LA VETUSTA', SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE COMMERCIALE UNITARIO DEL BENE DI 700 EURO/MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,32 x 700,00 = **43.624,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.624,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.624,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO E URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO E URBINO, ufficio tecnico di ACQUALAGNA, agenzie: VARIE, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO IMMOBILIARE FIAIP DELLA PROVINCIA DI PESARO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	bar	62,32	0,00	43.624,00	43.624,00
				43.624,00 €	43.624,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.624,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 3.362,40**

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: **€. 30.261,60**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A bar a ACQUALAGNA STRADA FANGACCI/VIA BELLARIA 35, della superficie commerciale di **41,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA:

- DA UN LOCALE DESTINATO A BAR SITUATO AL PIANO TERRA ACCESSIBILE SIA DA ENTRATA ESCLUSIVA PRINCIPALE CON VETRINA SUL FRONTE STRADA TRAMITE CORTE COMUNE CHE DA ZONA DI DISIMPEGNO DI ALTRA UNITA' SUB1 (A CUI E' ANNESSO URBANISTICAMENTE PER PRECEDENTE ATTIVITA' DI BAR MA CHE PUO' ESSERE SEPARATO PER DESTINARE AD ALTRA DESTINAZIONE DA DEFINIRE);

- DA UN LOCALE RIPOSTIGLIO ANNESSO ALLA ZONA BAR,

L'UNITA' IMMOBILIARE HA ANCHE DIRITTI SULLA CORTE COMUNE MAPPALE 136, CON ALTRE UNITA' CONFINANTI.

LE FINITURE SONO DI TIPO ECONOMICHE, CON PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN CERAMICA, PORTA SU VETRINA IN ALLUMINO CON VETRO NON TERMICO, SERRANDA ESTERNA IN LAMIERA ZICATA, PICCOLO VENTIL DI CLIMATIZZAZIONE COLLEGATO PROBABILMENTE AD ALTRA UNITA'.

LA STRUTTURA PORTANTE E' IN MURATURA CON SOLAI IN LATEROCEMENTO, LE PARETI ESTERNE SONO INTONACATE E TINTEGGIATE. GLI IMPIANTI ELETTRICI SONO DA REVISIONARE.

SI SPECIFICA CHE SUL RETRO E' STATO COSTRUITO UN AMPLIAMENTO CON STRUTTURA IN C.A. DI NOTEVOLI DIMENSIONI ALL'EDIFICIO PIGNORATO MA CHE ANCORA NON RISULTA COMPLETATO E ACCATASTATO CHE HA COME AREA DI SEDIME ALTRE PARTICELLE NON OGGETTO DI IPOTECHE O PIGNORAMENTO (DISTINTE A CATASTO AL F.42 MAPPALI 137 E 474 INTESTATI A *****). IN PARTICOLARE IN CORRISPONDENZA DEL BAR L'AMPLIAMENTO E' COSTITUITO DA UN AMPIO LOCALE ACCESSIBILE SOLO DALL'ESTERNO, MA NON E' OGGETTO DEL LOTTO DI VENDITA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 350 CM. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 133 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 27 mq, rendita 369,52 Euro, indirizzo catastale: VIA BELLARIA N.35, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: CONFINANTE CON CORTE COMUNE SUL FRONTE STRADA, CON STESSA DITTA, CON DEMANIO DELLO STATO

E' PRESENTE UNA DIFFORMITA' TRA CATASTO URBANO E CATASTO TERRENI IN QUANTO UNA PORZIONE DI EDIFICIO ACCATASTATO ALL'URBANO SI SOVRAPPONE AL CATASTO TERRENI SU PARTE DI ALTRE PARTICELLE: - UNA PICCOLA PARTE SULLA PARTICELLA 160 DI PROPRIETA' DEL DEMANIO DELLO STATO IN USO A ANAS COME ZONA DI SCARPATA A STRADA, ANCHE SE LA SUA

COSTRUZIONE E' ANTE 1942 NON E' MAI STATA AGGIORNATA, PER CUI L'ACQUIRENTE DOVRA' SDEMAGNALIIZARE TALE AREA E ACQUISTARLA PER POI ESEGUIRE IL TIPO MAPPALE DI AGGIORNAMENTO; - UNA PARTE SULLA PARTICELLA 173 DI PROPRIETA' DI ***** , ANCHE SE LA SUA COSTRUZIONE E' ANTE 1942 NON E' MAI STATA AGGIORNATA, PER CUI L'ACQUIRENTE DOVRA' FRAZIONARE E ACQUISTARE TALE AREA PER POI ESEGUIRE IL TIPO MAPPALE DI AGGIORNAMENTO IN COMPROPRIETA' CON GLI ACQUIRENTI DEI LOTTI SOPRASTANTI E SOTTOSTANTI; INOLTRE IL TIPO MAPPALE NON E' AGGIORNATO NEMMENO SULLA PARTICELLA GRAFFATA 136 BUB1 IN QUANTO NON RISULTANO ATTI DI FRAZIONATA AI TERRENI DELLA CORTE COMUNE 136 (COMUNE AD ALTRE UNITA' CONFINANTI) E QUINDI L'ACQUIRENTE DOVRA' AGGIORNARE ANCHE QUESTA SITUAZIONE .

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	41,38 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.966,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.769,40
Data di conclusione della relazione:	07/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONI :

n. 1900 del 06-08-2004 (Ipoteca volontaria) - Rinnovata con Iscrizione n. 525 del 01-08-2024

Contratto di mutuo a rogito del not. Manfucci Stefano di Cagli in data 29-07-2004, rep. n. 25647/8615, mediante il quale la

***** (Ancona)

ha concesso a

***** (Cagli, 12-07-49),

***** (Cagli, 03-06-69),

un mutuo di € 150.000,00 della durata di anni 10. Ipoteca volontaria iscritta ad Urbino il 06-08-2004 al n. 1900, per la somma di € 300.000,00, sui seguenti beni:

Beni di proprietà di *****:

Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/1, Cat. C/1, mq. 44, P.T.;

F. 42 MAP. 133/5, Cat. C/1, mq. 35, P.T..

Beni di proprietà di ***** per 3/4 e ***** per 1/4 :

Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/6, Cat. A/2, vani 7, piani S1-T.

Annotazione n. 286 del 20-02-2007 (Atto aggiuntivo)

Atto a rogito del not. Manfucci Stefano di Cagli in data 18-01-2007, rep. n. 29802, annotato ad Urbino il 20-02-2007 al n. 286. A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 1900 del 06-08-2004, viene annotata la variazione della durata del mutuo da anni 10 a 20 e del tasso.

Annotazione n. 946 del 14-10-2011 (Modifica del contratto di mutuo)

Atto a a rogito del not. Manfucci Stefano di Cagli in data 28-09-2011, rep. n. 35055/14567, annotato ad Urbino il 14-10-2011 al n. 946. A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 1900 del 06-08-2004, viene annotata la rinegoziazione del contratto di mutuo e precisamente in 360 rate mensili dal 30-09-2011 al n. 31-08-2041.

n. 169 del 26-01-2007 (Ipoteca volontaria)

Contratto di mutuo a rogito del not. Manfucci Stefano di Cagli in data 18-01-2007, rep. n. 29801/10583, mediante il quale la

***** (Ancona)

ha concesso a

***** (Cagli, 12-07-49),

***** (Cagli, 03-06-69),

un mutuo di € 80.000,00 della durata di anni 20. Ipoteca volontaria iscritta ad Urbino il 26-01-2007 al n. 169, per la somma di € 160.000,00, sui seguenti beni:

Beni di proprietà di *****:

Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/1, Cat. C/1, mq. 44, P.T.;

F. 42 MAP. 133/5, Cat. C/1, mq. 35, P.T..

Beni di proprietà di ***** per 3/4 e ***** per 1/4

: Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/6 – 136/1, graffata, Cat. A/2, vani 7, piani S1-T.

Annotazione n. 947 del 14-10-2011 (Modifica del contratto di mutuo)

Atto a a rogito del not. Manfucci Stefano di Cagli in data 28-09-2011, rep. n. 35056/14568, annotato ad Urbino il 14-10-2011 al n. 947. A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 169 del 26-01-2007, viene annotata la rinegoziazione del contratto di mutuo e precisamente in 360 rate mensili dal 30-09-2011 al n. 31-08-2041.

n. 1278 del 24-07-2009 (Ipoteca volontaria)

Contratto di mutuo a rogito del not. Manfucci Stefano di Cagli in data 15-07-2009, rep. n. 32673/12759, mediante il quale la

***** (Ancona)

ha concesso a

***** (Cagli, 12-07-49),

***** (Cagli, 03-06-69),

un mutuo fondiario di € 55.000,00 della durata di anni 20. Ipoteca volontaria iscritta ad Urbino il 24-07-2009 al n. 1278 per la somma di € 110.000,00, sui seguenti beni:

Beni di proprietà di *****:

Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/1, Cat. C/1, mq. 44, P.T.;

F. 42 MAP. 133/5, Cat. C/1, mq. 35, P.T..

Beni di proprietà di ***** per 3/4 e ***** per 1/4 :

Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/6 – 136/1, graffata, Cat. A/2, vani 7, piani S1-T-1.

Annotazione n. 921 del 05-10-2011 (Modifica del contratto di mutuo)

Annotazione a a rogito del not. Manfucci Stefano di Cagli in data 20-09-2011, rep. n. 35021/14553, annotato ad Urbino il 05-10-2011 al n. 921. A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 1278 del 24-07-2009, viene annotata la rinegoziazione del contratto di mutuo e precisamente in 360 rate mensili dal 30-09-2011 al n. 31-08-2041.

n. 525 del 01-08-2024 (Ipoteca volontaria in Rinnovazione)

Rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria n. 1900 del 06-08-2004,

a favore di ***** (Ancona) contro

***** (Cagli, 12-07-49),

***** (Cagli, 03-06-69),

Rinnovazione di ipoteca volontaria iscritta ad Urbino il 01-08-2024 al n. 525, per la somma di € 300.000,00, di cui 150.000,00 per capitale, sui seguenti beni:

Beni di proprietà di *****:

Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/1, Cat. C/1, mq. 44, P.T.;

F. 42 MAP. 133/7 (ex 133/5), Cat. C/1, mq. 27, P.T..

Beni di proprietà di ***** per 3/4 e ***** per 1/4 :

Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/6 – 136/1, graffata, Cat. A/2, vani 7, piani S1-T-1.

TRASCRIZIONI CONTRO :

n. 4398 del 10-10-2024 (Pignoramento immobiliare)

Pignoramento immobiliare notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Urbino il data 20-09-2024, rep. n. 683, trascritto ad Urbino il 10-10-2024 al n. 4398,

a favore di ***** (Milano)

contro ***** (Cagli, 12-07-49) e

***** (Cagli, 03-06-69),

sui seguenti beni per il credito di € 99.474,85:

Beni di proprietà di *****:

Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/1, Cat. C/1, mq. 44, P.T.;

F. 42 MAP. 133/7, Cat. C/1, mq. 36, P.T..

Beni di proprietà di ***** per 3/4 e ***** per 1/4 :

Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/6 – 136/1, graffata, Cat. A/2, vani 7, piani S1-T-1.

TRASCRIZIONI CONTRO :

n. 1184 del 06-04-84 (Patti mutuo)

Atto a rogito del not. Angelo Colangeli di Cagli in data 30-03-84, rep. n. 1469/465, da registrare e trascritto ad Urbino il 06-04-84 al n. 1184.

n. 1351 del 28-05-85 (Patti mutuo)

Atto a rogito del not. Angelo Colangeli di Cagli in data 22-05-85, rep. n. 4510/1002, da registrare e trascritto ad Urbino il 28-05-85 al n. 1351.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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

Ulteriori avvertenze:

SI EVIDENZIA CHE UNA PORZIONE DI EDIFICIO ACCATASTATO ALL'URBANO E' PRIVO DI TIPO MAPPALE IN QUANTO AL CATASTO TERRENI INSISTE SU AREA DI SEDIME DI PARTE DELLA PARTICELLA 137 DI PROPRIETA' DI ***** SU CUI E' PRESENTE IL SEGUENTE VINCOLO:*vincolo a favore del Ministero della Pubblica Istruzione-Direzione Generale Antichità e Belle Arti – ai sensi della Legge n. 1089/1939, trascritto ad Urbino il 06-10-67 al n. 2581. COMUNQUE TALE VINCOLO RISULTA ESSERE STATO CANCELLATO URBANISTICAMENTE SUL PRG VIGENTE PER CUI DOVRA' ESSERE CANCELLATO ANCHE ALL'UFFICIO DEL REGISTRO CON RICHIESTA DI ANNULLAMENTO PREVIA AUTORIZZAZIONE DELLA SOPRINTENDENZA.*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

BENE di proprietà di ***** per 1/1:

- **Negozi o bottega in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 133/7.**

Al N.C.E.U.,

Il MAP. 133/7 deriva dal MAP. 133/5, giusta variazione prot. n. PS0000155 del 03/01/2013.

Il MAP. 133/5, deriva dai MAP. 133/2; 133/3-136 (graffata); 133/4; giusta variazione prot. n. 2431 del 06/03/87.

PERVENUTO CON ATTO :

n. 2204 del 14-05-2002 (Successione)

Trascrizione contro l'eredità di ***** (Acqualagna 28-10-40) deceduto il 14-01-2000 a favore della figlia per l'intero

***** (Cagli, 03-06-69) per l'intero.

Successione registrata ad Urbino il 27-06-2000, den. n. 8, vol. 357, devoluta per legge e trascritta ad Urbino il 14-05-2002 al n. 2204.

Diritti di 3/4 su immobili in Acqualagna, Via Bellaria, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/1, Cat. C/1, mq. 44;

F. 42 MAP. 133/5, Cat. C/1, mq. 35;

F. 42 MAP. 133/6, Cat. A/2, vani 7.

Ed altri beni.

n. 3845 del 08-08-2003 (Donazione accettata)

Atto a rogito del not. Rizzi Roberto di Cagli in data 31-07-2003, rep. n. 19901, trascritta ad Urbino il 08-08-2003 al n. 3845. Mediante tale atto

***** (Cagli, 12-07-49),

ha donato a

***** (Cagli, 03-06-69), il seguente bene:

Diritti di 1/4 su immobili in Acqualagna, Via Bellaria, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/1, Cat. C/1, mq. 44;

F. 42 MAP. 133/5, Cat. C/1, mq. 35

2. Visura a carico di :*****

Dante causa trascrizione n. 2204 del 14-05-2002 e n. 3845 del 08-08-2003

***** 28-10-40 Acqualagna

***** 12-07-49 Cagli

BENE PERVENUTO CON ATTO :

n. 2359 del 05-11-62 (Successione)

Trascrizione contro l'eredità di ***** fu Carlo (Acqualagna, 23-12-04),
deceduto in Cagli il 18-01-62, a favore

dei figli ***** (Acqualagna 28-10-40)

***** (Acqualagna 31-07-29), in parti uguali,

salvo l'usufrutto di 1/3 a favore del c.s. ***** (Cagli, 13-04-09).

Successione registrata a Cagli, den. n. 35, vol. 164, devoluta per legge e trascritta ad Urbino il 05-11-62 al n. 2359.

Fabbricato in Acqualagna, distinto al F. 42 MAP 133/1 – 133/2 – 133/3 – 136 – 133/4, Cat. A/4, vani 9,5.

Ed altri beni.

n. 622 del 16-02-83 (Compra)

Atto a rogito del not. Gattini Alberto di Fossombrone, in data 27-01-83, registrato a Fano il 11-02-83 al n. 420, vol. 158, Mod. I e trascritto ad Urbino il 16-02-83 al n. 622.

Mediante tale atto

***** (Acqualagna 28-10-40) e ***** (Cagli, 12-07-49), coniugi
in regime di comunione dei beni,

hanno acquistato da

***** (Acqualagna, 31-07-29),

il seguente bene:

Diritti di 1/2 su immobili in Acqualagna, loc. Bellaria, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/1, Cat. A/4, vani 2, piani 1;

F. 42 MAP. 133/2, Cat. A/4, vani 2,5, piani 2;

F. 42 MAP. 133/3 – 136, Cat. A/4, vani 2,5, piani 2;

F. 42 MAP. 133/4, Cat. A/4, vani 2,5, piani 2.

N.B. SI RIPORTANO ALTRE PROPRIETA'
CONFINANTI CHE DOVRANNO ESSERE
INTERESSATE DA FUTURI
AGGIUSTAMENTI CATASTALI
DELL'INTERO EDIFICIO MA NON
OGGETTO DI IPOTECHE E
PIGNORAMENTO,

MAPPALE 137 DEL F.42 DA VISURE RISULTA:

1. Visura a carico di :

03-06-69

Cagli

BENE:

Terreno in Acqualagna, distinto al C.T., F. 42 MAP. 137 di Ha 0.05.60.

(Catastalmente la Ditta non risulta allineata per mancata Voltura dell'atto a rogito del not. Rizzi Roberto di Cagli in data 31-07-2003, rep. n. 19903/2806, trascritto ad Urbino il 08-08-2003 al n. 3847).

Area urbana in Acqualagna, distinta al N.C.E.U., F. 42 MAP. 474, Cat. F/1, mq. 170.

PERVENUTO CON ATTO :

n. 2204 del 14-05-2002 (Successione)

Trascrizione contro l'eredità di ***** (Acqualagna 28-10-40)
deceduto il 14-01-2000 a favore della figlia per l'intero

***** (Cagli, 03-06-69) per l'intero.

Successione registrata ad Urbino il 27-06-2000, den. n. 8, vol. 357, devoluta per legge e trascritta ad Urbino il 14-05-2002 al n. 2204.

Diritti di 1/2 su terreno in Acqualagna, distinto al C.T.,

F. 42 MAP. 137, mq. 560.

Diritti di 1/2 su area urbana in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 474, mq. 170.

Ed altri beni.

n. 3846 del 08-08-2003 (Compra)

Atto a rogito del not. Rizzi Roberto di Cagli in data 31-07-2003, rep. n. 19902/2805, trascritta ad Urbino il 08-08-2003 al n. 3846. Mediante tale atto

***** (Cagli, 03-06-69),

ha acquistato da

***** (Acqualagna, 31-07-29), il seguente bene:

Diritti di 1/2 su area urbana in Acqualagna, distinti al N.C.E.U., F. 42 MAP. 474.

Ed altri beni.

n. 3847 del 08-08-2003 (Compra)

Atto a rogito del not. Rizzi Roberto di Cagli in data 31-07-2003, rep. n. 19903/2806, trascritta ad Urbino il 08-08-2003 al n. 3847. Mediante tale atto

***** (Cagli, 03-06-69),

ha acquistato da

***** (Acqualagna, 31-07-29) bene personale, il seguente

bene: Diritti di 1/2 su immobile in Acqualagna, distinti al C.T., F. 42 MAP. 137,

mq. 560.

L'immobile in oggetto è gravato da vincolo a favore del Ministero della Pubblica Istruzione-Direzione Generale Antichità e Belle Arti – ai sensi della Legge n. 1089/1939, trascritto ad Urbino il 06-10-67 al n. 2581.

Le parti hanno precisato che il presente atto resta sospensivamente condizionato in tutti i suoi effetti, all'esercizio del diritto di prelazione disciplinato dal Decreto Legislativo 29-10-89 n. 490.

Annotazione n. 148 del 02-02-2004 (Cancellazione Condizione sospensiva)

TRASCRIZIONI CONTRO e ISCRIZIONI : NEGATIVE

MAPPALE 160 DEL F.42 DA VISURE RISULTA:

2. Visura a carico di :

BENE : Terreni in Acqualagna, distinti al C.T., F. 42 MAP. 160 di mq. 1392

Ditta catastale dall'impianto del 31-03-1971:

DEMANIO DELLO STATO (Roma) – proprietà;

AZIENDA NAZIONALE AUTONOMA DELLE STRADE – uso;

Dall'ispezione telematica a partire dal 28-01-1998 non è stato reperito l'immobile sopra descritto.

MAPPALE 136 DEL F.42 CORTE COMUNE DA VISURE RISULTA:

Da Ricerca effettuata all'Archivio di Stato di Pesaro, risulta quanto segue:

il MAP. 136 del F. 42

è corte comune

ai MAP. 134 sub 1 – 133 – 135 sub 1 – 135 sub2.

PER CUI SONO STATE ESEGUITE ANCHE VISURE DEI MAPPALI 134 SUB 1 E 135 SUB2
PER VERIFICARE LE PROVENIENZE DEI DIRITTI

ACCERTAMENTO IMMOBILIARE DEL MAPPALE 134 SUB1

ACCERTAMENTI IMMOBILIARI EFFETTUATI IN DATA : 22-05-2025 PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

2. Visura a carico di :

*****	15-09-86	Urbino
*****	08-08-83	Urbino
*****	14-05-64	Urbania
*****	22-10-38	Cagli
*****	23-04-69	Acqualagna

BENE :

Immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 134/5 – 230/1 (graffato, Cat. A/3, vani 6,5).

Immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 230/2 (Cat. C/3, mq. 27).

Al N.C.E.U.,

il MAP. 134/5-230/1 graffato, deriva dal MAP. 134/1 – 138 graffato, giusta variazione prot. n. C01663.1 del 16-10-97.

il MAP. 230/2, deriva dal MAP. 134/1 – 138 graffato, giusta variazione prot. n. C01663.1 del 16-10-97.

PERVENUTO CON ATTO :

n. 5142 del 05-12-2016 (Successione di *****, deceduto il 25-10-2013) eredi per legge in ragione di 1/3 ciascuno:

c.s. *****,

figli, ***** (Cagli, 14-09-63), *****.

Immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 134/5 – 230/1 (graffato, Cat. A/3, vani 6,5).

Immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 230/2 (Cat. C/3, mq. 27).

n. 3689 del 05-09-2019 (Successione di *****, deceduto il 17-08-2018)

eredi per legge in ragione di 1/3 ciascuno:

c.s. *****,

figli, *****, *****.

Diritti di 1/3 su immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 134/5 – 230/1 (graffato, Cat. A/3, vani 6,5).

Diritti di 1/3 su immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 230/2 (Cat. C/3, mq. 27).

n. 1846 del 21-04-2023 (Accettazione tacita di eredità di *****)

eredi per legge in ragione di 1/3 ciascuno:

c.s. *****,

figli, *****, *****.

Diritti di 1/3 su immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 134/5 – 230/1 (graffato, Cat. A/3, vani 6,5).

Diritti di 1/3 su immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 230/2 (Cat. C/3, mq. 27).

TRASCRIZIONI CONTRO e ISCRIZIONI: NEGATIVE

Ricerca nel ventennio

14-09-63

Cagli

BENE PERVENUTO CON ATTO :

n. 5142 del 05-12-2016 (Successione di *****, deceduto il 25-10-2013) eredi per legge in ragione di 1/3 ciascuno:

c.s. *****,

figli, ***** (Cagli, 14-09-63), *****.

Immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 134/5 – 230/1 (graffato, Cat. A/3, vani 6,5).

Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U., F. 42 MAP. 230/2 (Cat. C/3, mq. 27).

TRASCRIZIONI CONTRO e ISCRIZIONI: NEGATIVE

30-04-37

Cagli

BENE PERVENUTO CON ATTO :

n. 844 del 09-04-60 (Compra)

***** e *****,

acquistano da

*****,

il seguente bene :

Fabbricato in Acqualagna, di piani 2 e vani 3, distinto al F. 42 MAP. 134 sub 2;

e di piani 3 e vani 3 distinto al F. 42 MAP. 134 sub 1, con diritto alla corte unita al MAP. 134 sub 1, distinta al F. 42 MAP. 138/b, di mq. 200.

Terreno, in Acqualagna, distinto al F. 42 MAP. 137/b, di mq. 26.

I beni sono trasferiti con tutte le servitù attive e passive ad esse inerenti.

n. 1400 del 27-04-77 (Compra)

*****,

acquista da

***** il seguente bene :

diritti di 1/2 su fabbricato in Acqualagna, distinta al N.C.E.U., F. 42 MAP. 134 sub 1 – 138, Cat. A/4, vani 5.

diritti di 1/2 su terreno, accessorio al fabbricato in Acqualagna, distinta al F. 42 MAP. 229 di Ha 0.00.26.

I beni sono trasferiti con tutte le servitù attive e passive ad esse inerenti.

TRASCRIZIONI CONTRO e ISCRIZIONI: NEGATIVE

***** o *****

24-05-1894

Acqualagna

BENE PERVENUTO CON ATTO :

n. 174 del 04-02-40 (Successione di *****, deceduta il 22-07-39) eredi per 1/2 ciascuno

***** e *****

usufrutto di 1/4 al c.s. ***** fu Andrea

Casa in Acqualagna, di piani 2 e vani 3 distinta al F. 42 MAP. 134/1.

n. 1170 del 30-07-40 (Successione di *****, deceduta il 23-07-39) eredi per 1/2 ciascuno

***** e *****

usufrutto di 1/4 al c.s. ***** fu Andrea

Casa in Acqualagna, di piani 3 e vani 3 distinta al F. 42 MAP. 134/1.

n. 1406 del 01-11-42 (Successione di *****, deceduto il 23-04-42) eredi per 1/2 ciascuno

Diritti di 1/2 su Casa in Acqualagna, di piani 2 e vani 3 distinta al F. 42 MAP. 134/2 e di piani 3 e vani 3 distinta al F. 42 MAP. 134/1.

n. 1893 del 20-11-49 (Compra)

***** di Francesco

acquista da

***** fu Francesco

Diritti di 1/4 su Casa in Acqualagna, di piani 2 e vani 6 distinta al F. 42 MAP. 134/1 – 134/2.

N.B. Nel Titolo non viene menzionato il diritto alla corte.

ACCERTAMENTO IMMOBILIARE DEL MAPPALE 135 SUB1-SUB2

ACCERTAMENTI IMMOBILIARI EFFETTUATI IN DATA : 22-05-2025 PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

1. Visura a carico di :

21-01-72

Cagli

BENE :

Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U., F. 42 MAP. 135/6 (Cat. C/3, mq. 26) – 135/7 (cat. A/3, vani 5,5)

Al N.C.E.U.,

i MAP. 135/6-135/7 derivano dal MAP. 135/5, giusta divisione prot. n. PS0020375 del 25-02-2005.

Il MAP. 135/5, deriva dai MAP. 135/1 – 135/2 – 135/3 – 135/4 giusta fusione prot. n. 15076 del 16-06-86.

PERVENUTO CON ATTO :

n. 2000 del 21-05-2008 (Compra)

*****, acquista

da ***** il seguente

bene :

Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U., F. 42 MAP. 135/6 (Cat. C/3, mq. 26) – 135/7 (Cat. A/3, vani 5,5).

Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U., F. 42 MAP. 139, (Cat. C/6, mq. 19).

TRASCRIZIONI CONTRO e ISCRIZIONI: NEGATIVE

Ricerca nel ventennio

23-04-42

Cagli

BENE PERVENUTO CON ATTO :

n. 1145 del 14-05-65 (Compra)

*****, acquista da

***** il seguente bene :

Area urbana in Acqualagna, distinta al N.C.E.U., F. 42 MAP. 139.

Fabbricato in Acqualagna, distinti al N.C.E.U., F. 42 MAP. 135 sub 1-2-3-4.

Detto fabbricato ha diritto alla corte comune, distinta al F. 42 MAP. 136.

ED ALTRE convenzioni su altre parti comuni.

TRASCRIZIONI CONTRO e ISCRIZIONI: NEGATIVE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

LA PRIMA COSTRUZIONE ORIGINARIA (COSTITUITA SOLO DAI LOCALI SUL FRONTE STRADA) E' ANTI 1942 IN QUANTO IN TALE DATA RISULTAVA GIA' ACCATASTATA ALL'URBANO ANCHE SE IL TIPO MAPPALE NON ERA STATO AGGIORNATO. INFATTI IN TALE DATA ERA GIA' EVIDENTE L'INTERFERENZA CON ALTRI MAPPALI 160, 137, 136 MA NON E' MAI STATO AFFRONTATO IL PROBLEMA PER LA REGOLARIZZAZIONE.

INFATTI RISULTA:

- Mancanza di corrispondenza tra catasto Urbano e catasto Terreni, parte del fabbricato oggetto di procedura individuato catastalmente all'urbano al f.42 mapp 133 sub 1-sub 6 (graf.136 sub1)-sub7 va a sovrapporsi ai terreni oltre che sul mappale 133 e 136 su altri mappali 137 e 160; il mappale 137 non

ipotecato è di proprietà di ***** (anche se catastalmente risulta di comproprietà anche di ***** in quanto l'atto di acquisto non è stato allineato), mentre il mappale 160 è di proprietà del Demanio dello Stato in uso all'ANAS, la porzione di edificio che cade nel 160 è comunque stato accatastato all'urbano nel 1942 ma la situazione ai terreni non è mai stata sistemata in quanto si doveva procedere ad una procedura lunga di sdemagnalizzazione e poi di aggiornamento tipo mappale solo quando le proprietà erano della stessa intestazione;

- il mappale 136 è un'area urbana su cui è stato costruito una parte di edificio, comune ad altre proprietà ed indiviso al catasto terreni come risulta da un frazionamento del 13/10/2000 n.5014 (firmato da *****, *****, *****, *****) per cui non è possibile aggiornare il tipo mappale, ma si potrà fare solo dopo un frazionamento ai terreni e una divisione fra i vari eredi;

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **CONCESSIONE N.4/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO ESISTENTE AD USO BAR, NEGOZIO, E ABITAZIONE SITO IN LOC. BELLARIA IN COMUNE DI ACQUALAGNA, rilasciata il 19/03/1983 con il n. PROT.5227/82 di protocollo, agibilità del 15/06/1984 con il n. 06/84 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. N. **2003/23 CONCESSIONE N.2003/21** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO FABBRICATO, rilasciata il 03/04/2003 con il n. 638 13-02-2004 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

TALE CONCESSIONE RIGUARDA MODIFICHE A TUTTE LE UNITA' ESISTENTI CHE COMPONGONO L'EDIFICIO OLTRE CHE ALL'AMPLIAMENTO SU ALTRI MAPPALI NON OGGETTO DI VENDITA

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **14/2005 PC N.21-2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE AMPLIAMENTO FABBRICATO ALLA CONCESSIONE N.21 DEL 03-04-2003, rilasciata il 28/04/2005 con il n. 922 DEL 18-05-2005 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

TALE CONCESSIONE RIGUARDA MODIFICHE A TUTTE LE UNITA' ESISTENTI CHE COMPONGONO L'EDIFICIO OLTRE CHE ALL'AMPLIAMENTO SU ALTRI MAPPALI NON OGGETTO DI VENDITA DI CUI I LAVORI NON SONO COMPLETATI

PERMESSO DI COSTRUIRE N. N.2012/185 PC N.62, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA NEGOZIO A BAR CON FUSIONE DI UNITA' IMMOBILIARE PER AMPLIAMENTO BAR, rilasciata il 20/12/2012 con il n. 1983 di protocollo, agibilità del 17/01/2013 con il n. 0000484 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a RIFERITA A TUTTE LE UNITA' CATASTALI DELL'EDIFICIO CHE COMPONGONO IL BAR

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona B2 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 53 - Zona residenziale di Completamento B2

Trattasi della restante parte del Capoluogo e di tutte le frazioni, la struttura edilizia, risalente agli anni 60-70

ed agli ultimi anni, risulta caratterizzata da una densità edilizia non ancora satura che necessita di numerose

azioni di ricucitura urbana.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento $F_m = mq. 500$

(od inferiore purché il lotto sia già individuato in data antecedente alla prima adozione del presente Piano) in

base ai seguenti indici:

U_f (Indice di utilizzazione fondiaria) = mq/mq 0,50

H (Altezza massima) = ml 7,50

D_c (Distanza dai confini) = ml 5,00

D_s (Distanza dalle strade) = ml 5,00

D_f (Distanza dai fabbricati) = ml 10,00

W (Indice di visuale libera) = 0,50

N (Numero massimo dei piani abitabili) = n 2

R_c (Rapporto massimo di copertura) = 40%

P (Aree private per parcheggi) = mq/mc 1/10

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..



INTERO BAR AUTORIZZATO



STATO DI FATTO PORZIONE DI BAR SUB 7

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' NECESSARIO AGGIORNARE IL TIPO MAPPALE GENERALE DELL'EDIFICIO DOPO AVER SISTEMATO LE PROPRIETA' DELLE PARTICELLE AI TERRENI GIA' DESCRITTE

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

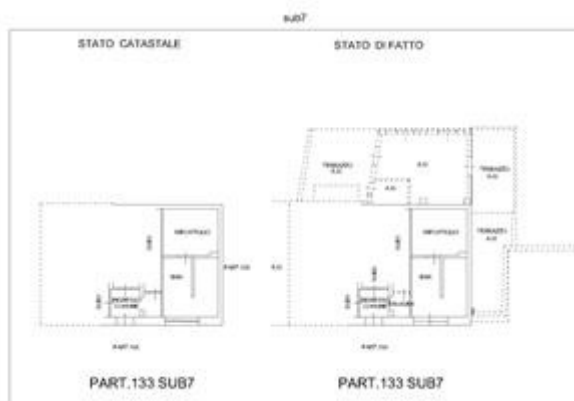
Costi di regolarizzazione:

- COMPARTICIPAZIONE A 3 FRAZIONAMENTI AREA DI SEDIME, TIPO MAPPALE : €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MINIMO 8 MESI



PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI



CONFRONTO CON STATO ATTUALE



SCHEMA GENERALE INGOMBRO EDIFICIO PER TIPO MAPPALE DA AGGIORNARE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

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

Costi di regolarizzazione:

- ATTI DI TRASFERIMENTO E DIVISIONE: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 MESI

Questa situazione è riferita solamente a PARTECIPAZIONE A COINTESTAZIONE DI PORZIONE AREA DI SEDIME PER POTER REALIZZARE TIPO MAPPALE DELL'EDIFICIO, CON ACCORDO TRA LE PARTI O ANCHE TRAMITE EVENTUALE USUCAPIONE

BENI IN ACQUALAGNA STRADA FANGACCI/VIA BELLARIA 35

BAR

DI CUI AL PUNTO A

bar a ACQUALAGNA STRADA FANGACCI/VIA BELLARIA 35, della superficie commerciale di **41,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA:

- DA UN LOCALE DESTINATO A BAR SITUATO AL PIANO TERRA ACCESSIBILE SIA DA ENTRATA ESCLUSIVA PRINCIPALE CON VETRINA SUL FRONTE STRADA TRAMITE CORTE COMUNE CHE DA ZONA DI DISIMPEGNO DI ALTRA UNITA' SUB1 (A CUI E' ANNESSO URBANISTICAMENTE PER PRECEDENTE ATTIVITA' DI BAR MA CHE PUO' ESSERE SEPARATO PER DESTINARE AD ALTRA DESTINAZIONE DA DEFINIRE);
- DA UN LOCALE RIPOSTIGLIO ANNESSO ALLA ZONA BAR,

L'UNITA' IMMOBILIARE HA ANCHE DIRITTI SULLA CORTE COMUNE MAPPALE 136, CON ALTRE UNITA' CONFINANTI.

LE FINITURE SONO DI TIPO ECONOMICHE, CON PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN CERAMICA, PORTA SU VETRINA IN ALLUMINO CON VETRO NON TERMICO, SERRANDA ESTERNA IN LAMIERA ZICATA, PICCOLO VENTIL DI CLIMATIZZAZIONE COLLEGATO PROBABILMENTE AD ALTRA UNITA'.

LA STRUTTURA PORTANTE E' IN MURATURA CON SOLAI IN LATEROCEMENTO, LE PARETI ESTERNE SONO INTONACATE E TINTEGGIATE. GLI IMPIANTI ELETTRICI SONO DA REVISIONARE.

SI SPECIFICA CHE SUL RETRO E' STATO COSTRUITO UN AMPLIAMENTO CON STRUTTURA IN C.A. DI NOTEVOLI DIMENSIONI ALL'EDIFICIO PIGNORATO MA CHE ANCORA NON RISULTA COMPLETATO E ACCATASTATO CHE HA COME AREA DI SEDIME ALTRE PARTICELLE NON OGGETTO DI IPOTECHE O PIGNORAMENTO (DISTINTE A CATASTO AL F.42 MAPPALI 137 E 474 INTESTATI A *****). IN PARTICOLARE IN CORRISPONDENZA DEL BAR L'AMPLIAMENTO E' COSTITUITO DA UN AMPIO LOCALE ACCESSIBILE SOLO DALL'ESTERNO, MA NON E' OGGETTO DEL LOTTO DI VENDITA.

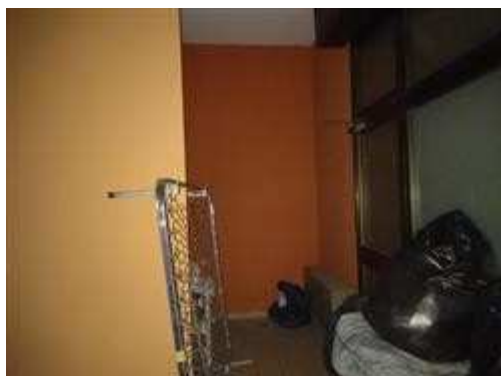
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 350 CM. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 133 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 27 mq, rendita 369,52 Euro, indirizzo catastale: VIA BELLARIA N.35, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: CONFINANTE CON CORTE COMUNE SUL FRONTE STRADA, CON STESSA DITTA, CON DEMANIO DELLO STATO

E' PRESENTE UNA DIFFORMITA' TRA CATASTO URBANO E CATASTO TERRENI IN QUANTO UNA PORZIONE DI EDIFICIO ACCATASTATO ALL'URBANO SI SOVRAPPONE AL CATASTO TERRENI SU PARTE DI ALTRE PARTICELLE: - UNA PICCOLA PARTE SULLA PARTICELLA 160 DI PROPRIETA' DEL DEMANIO DELLO STATO IN USO A ANAS COME ZONA DI SCARPATA A STRADA, ANCHE SE LA SUA COSTRUZIONE E' ANTE 1942 NON E' MAI STATA AGGIORNATA, PER CUI L'ACQUIRENTE DOVRA' SDEMAGNALIIZARE TALE AREA E ACQUISTARLA PER POI ESEGUIRE IL TIPO MAPPALE DI AGGIORNAMENTO; - UNA PARTE SULLA PARTICELLA 173 DI PROPRIETA' DI ***** , ANCHE SE LA SUA COSTRUZIONE E' ANTE 1942 NON E' MAI STATA AGGIORNATA, PER CUI L'ACQUIRENTE DOVRA' FRAZIONARE E ACQUISTARE TALE AREA PER POI ESEGUIRE IL TIPO MAPPALE DI AGGIORNAMENTO IN COMPROPRIETA' CON GLI ACQUIRENTI DEI LOTTI SOPRASTANTI E SOTTOSTANTI; INOLTRE IL TIPO MAPPALE NON E' AGGIORNATO NEMMENO SULLA PARTICELLA GRAFFATA 136 BUB1 IN QUANTO NON RISULTANO ATTI DI FRAZIONATA AI TERRENI DELLA CORTE COMUNE 136 (COMUNE AD ALTRE UNITA' CONFINANTI) E QUINDI L'ACQUIRENTE DOVRA' AGGIORNARE ANCHE QUESTA SITUAZIONE .

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2013.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono ACQUALAGNA, CAGLI, URBANIA, PIOBBICO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

tangenziale distante SUL FRONTE
autobus distante SUL FRONTE
superstrada distante 4



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

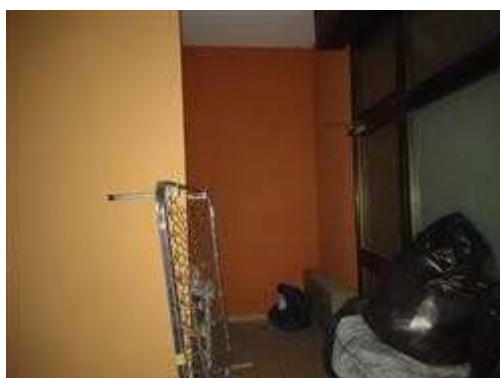
esposizione:



panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NON E' REGISTRATO SU CATASTO IMPIANTI QUINDI NON E' POSSIBILE ESEGUIRE IL CERTIFICATO ENERGETICO



CONSISTENZA:

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

Criteriono di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ZONA BAR	41,38	x	100 %	=	41,38
Totale:	41,38				41,38

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VISTO LO STATO DELL'IMMOBILE, VISTI I VALORI OMI DI RIFERIMENTO DELLA ZONA, VISTI I BOLLETTINI IMMOBILIARI, VISTE LE INDAGINI DI MERCATO DEL LUOGO, VISTE LE ULTIME VENDITE IN SITO, VISTO LO STATO DI CONSERVAZIONE, VISTA LA POSIZIONE E LA VETUSTA', SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE COMMERCIALE UNITARIO DEL BENE DI 700 EURO/MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 41,38 x 700,00 = **28.966,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 28.966,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 28.966,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO E URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO E URBINO, ufficio tecnico di ACQUALAGNA, agenzie: VARIE DELLA ZONA, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO IMMOBILIARE FIAIP DELLA PROVINCIA DI PESARO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	bar	41,38	0,00	28.966,00	28.966,00
				28.966,00 €	28.966,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 7.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.966,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 2.196,60
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:	€. 19.769,40

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ACQUALAGNA STRADA FANGACCI/VIA BELLARIA 35, della superficie commerciale di **154,91** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA:

- APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO RAGGIUNGIBILE DA UNA SCALA INTERNA ESCLUSIVA ACCESSIBILE DA UN INGRESSO SITUATO AL PIANO TERRA COMUNE CON LE DUE UNITA' ADIACENTI DESTINATE A BAR DI ALTRI LOTTI, ED E' COMPOSTO DA UN SOGGIORNO, UNA CUCINA-PRANZO, 2 CAMERE DA LETTO, UN LOC. SGOMBERO (EX CAMERA), UN BAGNO, UN INGRESSO E DISIMPEGNO, UN TERRAZZINO SULLA ZONA GIORNO, MENTRE IL TERRAZZO SULLA ZONA NOTTE NON E' PIU' ESISTENTE;

- ACCESSORI AL PIANO SEMINTERRATO COSTITUITI DA DUE LOCALI MAGAZZINO/SGOMBERO, UN LOCALE TAVERNA /SGOMBERO (EX-GARAGE), UNO SGOMBERO, UN LOCALE WC, UN DISIMPEGNO, ACCESSIBILI SOLO DA SCALA INTERNA ESCLUSIVA,

- UNA CENTRALE TERMICA SEMPRE SUL PIANO SEMINTERRATO ACCESSIBILE DA UN LOCALE DI STESSA DITTA MA NON OGGETTO DI VENDITA,

L'UNITA' IMMOBILIARE HA ANCHE DIRITTI SULLA CORTE COMUNE MAPPALE 136, CON ALTRE UNITA' CONFINANTI.

LE FINITURE SONO DI TIPO ECONOMICHE E ORMAI DATATE, CON PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN CERAMICA, FINESTRE IN LEGNO CON PICCOLO VETRO TERMICO, E SCURONI IN LEGNO, RADIATORI IN GHISA CHE ERANO COLLEGATI A CALDAIA POSTA SU C.T. NEL SEMINTERRATO MA NON PIU' ESISTENTE , E' PRESENTE SOLO UN BOILER ELETTRICO PER ACQUA CALDA SANITARIA .

LA STRUTTURA PORTANTE E' IN MURATURA MISTA C.A. CON SOLAI IN LATEROCEMENTO, LE PARETI ESTERNE SONO INTONACATE E TINTEGGIATE MA RISULTAMO DETERIORATE DALLA PIOGGIA. GLI IMPIANTI ELETTRICI SONO DA REVISIONARE. GLI INTONACI NEL SEMINTERRATO SONO DETERIORATI DA PRESENZA DI UMIDITA'.

SI SPECIFICA CHE SUL RETRO E' STATO COSTRUITO UN AMPLIAMENTO CON STRUTTURA IN C.A. DI NOTEVOLI DIMENSIONI ALL'EDIFICIO PIGNORATO MA CHE ANCORA NON RISULTA COMPLETATO E ACCATASTATO CHE HA COME AREA DI SEDIME ALTRE PARTICELLE NON OGGETTO DI IPOTECHE O PIGNORAMENTO (DISTINTE A CATASTO AL F.42 MAPPALI 137 E 474 INTESTATI A *****).

IN PARTICOLARE IN CORRISPONDENZA DELL' APPARTAMENTO L'AMPLIAMENTO E' COSTITUITO DA UN AMPIO LOCALE ACCESSIBILE MOMENTANEAMENTE SOLO DALL'APPARTAMENTO E DA DESTINARE A CAMERE MA NON COMPLETATO, DOVRANNO ESSERE SEPARATE FISICAMENTE LE UNITA' IN CORRISPONDENZA DELLE

APERTURE ATTUALMENTE COMUNICANTI.

IN CORRISPONDENZA DEL PIANO TERRA E DEL PIANO SEMINTERRATO L'AMPLIAMENTO E' AUTONOMO E ACCESSIBILE ESTERNAMENTE, MA DOVRANNO ESSERE SEPARATE FISICAMENTE LE UNITA' IN CORRISPONDENZA DELLE APERTURE ATTUALMENTE COMUNICANTI.

TALE AMPLIAMENTO NON E' OGGETTO DEL LOTTO DI VENDITA, PER CUI IN CASO DI AGGIUDICAZIONE DEL LOTTO 3 L'ACQUIRENTE DOVRA' PROVVEDERE A ESEGUIRE PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI PER REALIZZARE LAVORI DI SEPARAZIONE FISICA DELLE DUE UNITA' SUI VARI PIANI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 280 CM. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 133 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: STRADA FANGACCI piano S1-T-1, piano: piano S1-T-1

Coerenze: CONFINANTE CON CORTE COMUNE SU FRONTE STRADA SP257, ***** E ALTRI, STESSA DITTA, DEMANIO DELLO STATO

IL MAPPALE 133 SUB 6 E' GRAFFATO AL MAPPALE 136 SUB1 E' PRESENTE UNA DIFFORMITA' TRA CATASTO URBANO E CATASTO TERRENI IN QUANTO UNA PORZIONE DI EDIFICIO ACCATASTATO ALL'URBANO SI SOVRAPPONE AL CATASTO TERRENI SU PARTE DI ALTRE PARTICELLE: - UNA PICCOLA PARTE SULLA PARTICELLA 160 DI PROPRIETA' DEL DEMANIO DELLO STATO IN USO A ANAS COME ZONA DI SCARPATA A STRADA, ANCHE SE LA SUA COSTRUZIONE E' ANTE 1942 NON E' MAI STATA AGGIORNATA, PER CUI L'ACQUIRENTE DOVRA' SDEMAGNALIZZARE TALE AREA E ACQUISTARLA PER POI ESEGUIRE IL TIPO MAPPALE DI AGGIORNAMENTO; - UNA PARTE SULLA PARTICELLA 173 DI PROPRIETA' DI ***** , ANCHE SE LA SUA COSTRUZIONE E' ANTE 1942 NON E' MAI STATA AGGIORNATA, PER CUI L'ACQUIRENTE DOVRA' FRAZIONARE E ACQUISTARE TALE AREA PER POI ESEGUIRE IL TIPO MAPPALE DI AGGIORNAMENTO IN COMPROPRIETA' CON GLI ACQUIRENTI DEI LOTTI SOPRASTANTI E SOTTOSTANTI; INOLTRE IL TIPO MAPPALE NON E' AGGIORNATO NEMMENO SULLA PARTICELLA GRAFFATA 136 SUB1 IN QUANTO NON RISULTANO ATTI DI FRAZIONATA AI TERRENI DELLA CORTE COMUNE 136 (COMUNE AD ALTRE UNITA' CONFINANTI) E QUINDI L'ACQUIRENTE DOVRA' AGGIORNARE ANCHE QUESTA SITUAZIONE .

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	154,91 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.428,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 112.428,00

trova:

Data di conclusione della relazione:

07/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
E DAI SUOI FAMILIARI

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONI :

n. 1900 del 06-08-2004 (Ipoteca volontaria) - Rinnovata con Iscrizione n. 525 del 01-08-2024

Contratto di mutuo a rogito del not. Manfucci Stefano di Cagli in data 29-07-2004, rep. n. 25647/8615, mediante il quale la

***** (Ancona)

ha concesso a

***** (Cagli, 12-07-49),

***** (Cagli, 03-06-69),

un mutuo di € 150.000,00 della durata di anni 10. Ipoteca volontaria iscritta ad Urbino il 06-08-2004 al n. 1900, per la somma di € 300.000,00, sui seguenti beni:

Beni di proprietà di *****:

Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/1, Cat. C/1, mq. 44, P.T.;

F. 42 MAP. 133/5, Cat. C/1, mq. 35, P.T..

Beni di proprietà di ***** per 3/4 e *****

per 1/4 : Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/6, Cat. A/2, vani 7, piani S1-T.

Annotazione n. 286 del 20-02-2007 (Atto aggiuntivo)

Atto a rogito del not. Manfucci Stefano di Cagli in data 18-01-2007, rep. n. 29802, annotato ad Urbino il 20-02-2007 al n. 286. A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 1900 del 06-08-2004, viene annotata la variazione della durata del mutuo da anni 10 a 20 e del tasso.

Annotazione n. 946 del 14-10-2011 (Modifica del contratto di mutuo)

Atto a a rogito del not. Manfucci Stefano di Cagli in data 28-09-2011, rep. n. 35055/14567, annotato ad Urbino il 14-10-2011 al n. 946. A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 1900 del 06-08-2004, viene annotata la rinegoziazione del contratto di mutuo e precisamente in 360 rate mensili dal 30-09-2011 al n. 31-08-2041.

n. 169 del 26-01-2007 (Ipoteca volontaria)

Contratto di mutuo a rogito del not. Manfucci Stefano di Cagli in data 18-01-2007, rep. n.

29801/10583, mediante il quale la

***** (Ancona)

ha concesso a

***** (Cagli, 12-07-49),

***** (Cagli, 03-06-69),

un mutuo di € 80.000,00 della durata di anni 20. Ipoteca volontaria iscritta ad Urbino il 26-01-2007 al n. 169, per la somma di € 160.000,00, sui seguenti beni:

Beni di proprietà di *****:

Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/1, Cat. C/1, mq. 44, P.T.;

F. 42 MAP. 133/5, Cat. C/1, mq. 35, P.T..

Beni di proprietà di ***** per 3/4 e ***** per 1/4 : Immobili in

Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/6 – 136/1, graffata, Cat. A/2, vani 7, piani S1-T.

Annotazione n. 947 del 14-10-2011 (Modifica del contratto di mutuo)

Atto a a rogito del not. Manfucci Stefano di Cagli in data 28-09-2011, rep. n. 35056/14568, annotato ad Urbino il 14-10-2011 al n. 947. A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 169 del 26-01-2007, viene annotata la rinegoziazione del contratto di mutuo e precisamente in 360 rate mensili dal 30-09-2011 al n. 31-08-2041.

n. 1278 del 24-07-2009 (Ipoteca volontaria)

Contratto di mutuo a rogito del not. Manfucci Stefano di Cagli in data 15-07-2009, rep. n. 32673/12759, mediante il quale la

***** (Ancona)

ha concesso a

***** (Cagli, 12-07-49),

***** (Cagli, 03-06-69),

un mutuo fondiario di € 55.000,00 della durata di anni 20. Ipoteca volontaria iscritta ad Urbino il 24-07-2009 al n. 1278 per la somma di € 110.000,00, sui seguenti beni:

Beni di proprietà di *****:

Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/1, Cat. C/1, mq. 44, P.T.;

F. 42 MAP. 133/5, Cat. C/1, mq. 35, P.T..

Beni di proprietà di ***** per 3/4 e ***** per 1/4 :

Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/6 – 136/1, graffata, Cat. A/2, vani 7, piani S1-T-1.

Annotazione n. 921 del 05-10-2011 (Modifica del contratto di mutuo)

Annotazione a a rogito del not. Manfucci Stefano di Cagli in data 20-09-2011, rep. n. 35021/14553, annotato ad Urbino il 05-10-2011 al n. 921. A margine dell'iscrizione ipotecaria n. 1278 del 24-07-2009, viene annotata la rinegoziazione del contratto di mutuo e precisamente in 360 rate mensili dal 30-09-2011 al n. 31-08-2041.

n. 525 del 01-08-2024 (Ipoteca volontaria in Rinnovazione)

Rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria n. 1900 del 06-08-2004,

a favore di ***** (Ancona) contro

***** (Cagli, 12-07-49),

***** (Cagli, 03-06-69),

Rinnovazione di ipoteca volontaria iscritta ad Urbino il 01-08-2024 al n. 525, per la somma di € 300.000,00, di cui 150.000,00 per capitale, sui seguenti beni:

Beni di proprietà di *****:

Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/1, Cat. C/1, mq. 44, P.T.;

F. 42 MAP. 133/7 (ex 133/5), Cat. C/1, mq. 27, P.T..

Beni di proprietà di ***** per 3/4 e ***** per 1/4 :

Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/6 – 136/1, graffata, Cat. A/2, vani 7, piani S1-T-1.

TRASCRIZIONI CONTRO :

n. 4398 del 10-10-2024 (Pignoramento immobiliare)

Pignoramento immobiliare notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Urbino il data 20-09-2024, rep. n. 683, trascritto ad Urbino il 10-10-2024 al n. 4398,

a favore di ***** (Milano)

contro ***** (Cagli, 12-07-49) e

***** (Cagli, 03-06-69),

sui seguenti beni per il credito di € 99.474,85:

Beni di proprietà di *****:

Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/1, Cat. C/1, mq. 44, P.T.;

F. 42 MAP. 133/7, Cat. C/1, mq. 36, P.T..

Beni di proprietà di ***** per 3/4 e ***** per 1/4 :

Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/6 – 136/1, graffata, Cat. A/2, vani 7, piani S1-T-1.

TRASCRIZIONI CONTRO :

n. 1184 del 06-04-84 (Patti mutuo)

Atto a rogito del not. Angelo Colangeli di Cagli in data 30-03-84, rep. n. 1469/465, da registrare e trascritto ad Urbino il 06-04-84 al n. 1184.

n. 1351 del 28-05-85 (Patti mutuo)

Atto a rogito del not. Angelo Colangeli di Cagli in data 22-05-85, rep. n. 4510/1002, da registrare e trascritto ad Urbino il 28-05-85 al n. 1351.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **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**

Ulteriori avvertenze:

SI EVIDENZIA CHE UNA PORZIONE DI EDIFICIO ACCATASTATO ALL'URBANO E' PRIVO DI TIPO MAPPALE IN QUANTO AL CATASTO TERRENI INSISTE SU AREA DI SEDIME DI PARTE DELLA PARTICELLA 137 DI PROPRIETA' DI ***** SU CUI E' PRESENTE IL SEGUENTE VINCOLO:vincolo a favore del Ministero della Pubblica Istruzione-Direzione Generale Antichità e Belle Arti – ai sensi della Legge n. 1089/1939, trascritto ad Urbino il 06-10-67 al n. 2581. COMUNQUE TALE VINCOLO RISULTA ESSERE STATO CANCELLATO URBANISTICAMENTE SUL PRG VIGENTE PER CUI DOVRA' ESSERE CANCELLATO ANCHE ALL'UFFICIO DEL REGISTRO CON RICHIESTA DI ANNULLAMENTO PREVIA AUTORIZZAZIONE DELLA SOPRINTENDENZA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

BENE di proprietà di ***** per 1/4 e ***** per 3/4:

- Appartamento in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 133/6 – 136/1 (graffata)

Al N.C.E.U.,

il MAP. 133/6-136/1 (graffata) deriva dal MAP. 133/6, giusta variazione per modifica identificativo prot. n. PS0075704 del 18/07/2006.

Il MAP. 133/6, deriva dai MAP. 133/2; 133/3-136 (graffata); 133/4; giusta variazione prot. n. 2431 del 06/03/87.

PERVENUTO CON ATTO :

n. 622 del 16-02-83 (Compra)

Atto a rogito del not. Gattini Alberto di Fossombrone, in data 27-01-83, registrato a Fano il 11-02-83 al n. 420, vol. 158, Mod. I e trascritto ad Urbino il 16-02-83 al n. 622.

Mediante tale atto

***** (Acqualagna 28-10-40) e ***** (Cagli, 12-07-49),

coniugi in regime di comunione dei beni,

hanno acquistato da

***** (Acqualagna, 31-07-29),

il seguente bene:

- Diritti di 1/2 su immobili in Acqualagna, loc. Bellaria, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/1, Cat. A/4, vani 2, piani 1;

F. 42 MAP. 133/2, Cat. A/4, vani 2,5, piani 2;

F. 42 MAP. 133/3 – 136, Cat. A/4, vani 2,5, piani 2;

F. 42 MAP. 133/4, Cat. A/4, vani 2,5, piani 2.

n. 2204 del 14-05-2002 (Successione)

Trascrizione contro l'eredità di ***** (Acqualagna 28-10-40) deceduto il 14-01-2000 a favore della figlia per l'intero

***** (Cagli, 03-06-69) per l'intero.

Successione registrata ad Urbino il 27-06-2000, den. n. 8, vol. 357, devoluta per legge e trascritta ad Urbino il 14-05-2002 al n. 2204.

- Diritti di 3/4 su immobili in Acqualagna, Via Bellaria, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/1, Cat. C/1, mq. 44;

F. 42 MAP. 133/5, Cat. C/1, mq. 35;

F. 42 MAP. 133/6, Cat. A/2, vani 7.

Ed altri beni.

2. Visura a carico di :*****

Dante causa trascrizione n. 2204 del 14-05-2002 e n. 3845 del 08-08-2003

***** 28-10-40 Acqualagna

***** 12-07-49 Cagli

BENE PERVENUTO CON ATTO :

n. 2359 del 05-11-62 (Successione)

Trascrizione contro l'eredità di *****fu Carlo (Acqualagna, 23-12-04),
deceduto in Cagli il 18-01-62, a favore

dei figli ***** (Acqualagna 28-10-40)

***** (Acqualagna 31-07-29), in parti uguali,

salvo l'usufrutto di 1/3 a favore del c.s. ***** (Cagli, 13-04-09).

Successione registrata a Cagli, den. n. 35, vol. 164, devoluta per legge e trascritta ad Urbino il
05-11-62 al n. 2359.

Fabbricato in Acqualagna, distinto al F. 42 MAP 133/1 – 133/2 – 133/3 – 136 – 133/4, Cat. A/4,
vani 9,5.

Ed altri beni.

n. 622 del 16-02-83 (Compra)

Atto a rogito del not. Gattini Alberto di Fossombrone, in data 27-01-83, registrato a Fano il 11-02-83
al n. 420, vol. 158, Mod. I e trascritto ad Urbino il 16-02-83 al n. 622.

Mediante tale atto

***** (Acqualagna 28-10-40) e ***** (Cagli, 12-07-49),

coniugi

in regime di comunione dei beni,

hanno acquistato da

***** (Acqualagna, 31-07-29),

il seguente bene:

Diritti di 1/2 su immobili in Acqualagna, loc. Bellaria, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 133/1, Cat. A/4, vani 2, piani 1;

F. 42 MAP. 133/2, Cat. A/4, vani 2,5, piani 2;

F. 42 MAP. 133/3 – 136, Cat. A/4, vani 2,5, piani 2;

F. 42 MAP. 133/4, Cat. A/4, vani 2,5, piani 2.

**N.B. SI RIPORTANO ALTRE PROPRIETA'
CONFINANTI CHE DOVRANNO ESSERE
INTERESSATE DA FUTURI
AGGIUSTAMENTI CATASTALI
DELL'INTERO EDIFICIO MA NON
OGGETTO DI IPOTECHE E
PIGNORAMENTO,**

MAPPAL 137 DEL F.42 DA VISURE RISULTA:

1. Visura a carico di :

03-06-69

Cagli

BENE:

Terreno in Acqualagna, distinto al C.T., F. 42 MAP. 137 di Ha 0.05.60.

(Catastalmente la Ditta non risulta allineata per mancata Voltura dell'atto a rogito del not. Rizzi Roberto di Cagli in data 31-07-2003, rep. n. 19903/2806, trascritto ad Urbino il 08-08-2003 al n. 3847).

Area urbana in Acqualagna, distinta al N.C.E.U., F. 42 MAP. 474, Cat. F/1, mq. 170.

PERVENUTO CON ATTO :

n. 2204 del 14-05-2002 (Successione)

Trascrizione contro l'eredità di ***** (Acqualagna 28-10-40) deceduto il 14-01-2000 a favore della figlia per l'intero

***** (Cagli, 03-06-69) per l'intero.

Successione registrata ad Urbino il 27-06-2000, den. n. 8, vol. 357, devoluta per legge e trascritta ad Urbino il 14-05-2002 al n. 2204.

Diritti di 1/2 su terreno in Acqualagna, distinto al C.T.,

F. 42 MAP. 137, mq. 560.

Diritti di 1/2 su area urbana in Acqualagna, distinti al N.C.E.U.,

F. 42 MAP. 474, mq. 170.

Ed altri beni.

n. 3846 del 08-08-2003 (Compra)

Atto a rogito del not. Rizzi Roberto di Cagli in data 31-07-2003, rep. n. 19902/2805, trascritta ad Urbino il 08-08-2003 al n. 3846. Mediante tale atto

***** (Cagli, 03-06-69),

ha acquistato da

***** (Acqualagna, 31-07-29), il seguente bene:

Diritti di 1/2 su area urbana in Acqualagna, distinti al N.C.E.U., F. 42 MAP. 474.

Ed altri beni.

n. 3847 del 08-08-2003 (Compra)

Atto a rogito del not. Rizzi Roberto di Cagli in data 31-07-2003, rep. n. 19903/2806, trascritta ad Urbino il 08-08-2003 al n. 3847. Mediante tale atto

***** (Cagli, 03-06-69),

ha acquistato da

***** (Acqualagna, 31-07-29) bene personale, il seguente bene:

Diritti di 1/2 su immobile in Acqualagna, distinti al C.T., F. 42 MAP. 137, mq. 560.

L'immobile in oggetto è gravato da vincolo a favore del Ministero della Pubblica Istruzione-Direzione Generale Antichità e Belle Arti – ai sensi della Legge n. 1089/1939, trascritto ad Urbino il 06-10-67 al n. 2581.

Le parti hanno precisato che il presente atto resta sospensivamente condizionato in tutti i suoi effetti, all'esercizio del diritto di prelazione disciplinato dal Decreto Legislativo 29-10-89 n. 490.

Annotazione n. 148 del 02-02-2004 (Cancellazione Condizione sospensiva)

TRASCRIZIONI CONTRO e ISCRIZIONI : NEGATIVE

MAPPALE 160 DEL F.42 DA VISURE RISULTA:

2. Visura a carico di :

BENE : Terreni in Acqualagna, distinti al C.T., F. 42 MAP. 160 di mq. 1392

Ditta catastale dall'impianto del 31-03-1971:

DEMANIO DELLO STATO (Roma) – proprietà;

AZIENDA NAZIONALE AUTONOMA DELLE STRADE – uso;

Dall'ispezione telematica a partire dal 28-01-1998 non è stato reperito l'immobile sopra descritto.

MAPPALE 136 DEL F.42 CORTE COMUNE DA VISURE RISULTA:

Da Ricerca effettuata all'Archivio di Stato di Pesaro, risulta quanto segue:

il MAP. 136 del F. 42

è corte comune

ai MAP. 134 sub 1 – 133 – 135 sub 1 – 135 sub2.

**PER CUI SONO STATE ESEGUITE ANCHE VISURE DEI MAPPALI
134 SUB 1 E 135 SUB2 PER VERIFICARE LE PROVENIENZE DEI
DIRITTI**

ACCERTAMENTO IMMOBILIARE DEL MAPPALE 134 SUB1

ACCERTAMENTI IMMOBILIARI EFFETTUATI IN DATA : 22-05-2025 PRESSO AGENZIA
DELLE ENTRATE

2. Visura a carico di :

*****	15-09-86	Urbino
*****	08-08-83	Urbino
*****	14-05-64	Urbania
*****	22-10-38	Cagli

23-04-69

Acqualagna

BENE :

Immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 134/5 – 230/1 (graffato, Cat. A/3, vani 6,5).

Immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 230/2 (Cat. C/3, mq. 27).

Al N.C.E.U.,

il MAP. 134/5-230/1 graffato, deriva dal MAP. 134/1 – 138 graffato, giusta variazione prot. n. C01663.1 del 16-10-97.

il MAP. 230/2, deriva dal MAP. 134/1 – 138 graffato, giusta variazione prot. n. C01663.1 del 16-10-97.

PERVENUTO CON ATTO :

n. 5142 del 05-12-2016 (Successione di *****, deceduto il 25-10-2013) eredi per legge in ragione di 1/3 ciascuno:

c.s. *****,

figli, ***** (Cagli, 14-09-63), *****.

Immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 134/5 – 230/1 (graffato, Cat. A/3, vani 6,5).

Immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 230/2 (Cat. C/3, mq. 27).

n. 3689 del 05-09-2019 (Successione di *****, deceduto il 17-08-2018) eredi per legge in ragione di 1/3 ciascuno:

c.s. *****,

figli, *****, *****.

Diritti di 1/3 su immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 134/5 – 230/1 (graffato, Cat. A/3, vani 6,5).

Diritti di 1/3 su immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 230/2 (Cat. C/3, mq. 27).

n. 1846 del 21-04-2023 (Accettazione tacita di eredità di *****) eredi per legge in ragione di 1/3 ciascuno:

c.s. *****,

figli, *****, *****.

Diritti di 1/3 su immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 134/5 – 230/1 (graffato, Cat. A/3, vani 6,5).

Diritti di 1/3 su immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 230/2 (Cat. C/3, mq. 27).

TRASCRIZIONI CONTRO e ISCRIZIONI: NEGATIVE

Ricerca nel ventennio

14-09-63

Cagli

BENE PERVENUTO CON ATTO :

n. 5142 del 05-12-2016 (Successione di *****, deceduto il 25-10-2013) eredi per legge in ragione di 1/3 ciascuno:

c.s. *****,

figli, *****, (Cagli, 14-09-63), *****.

Immobile in Acqualagna, distinto al N.C.E.U., F. 42 MAP. 134/5 – 230/1 (graffato, Cat. A/3, vani 6,5).

Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U., F. 42 MAP. 230/2 (Cat. C/3, mq. 27).

TRASCRIZIONI CONTRO e ISCRIZIONI: NEGATIVE

30-04-37

Cagli

BENE PERVENUTO CON ATTO :

n. 844 del 09-04-60 (Compra)

*****e *****,

acquistano da

*****,

il seguente bene :

Fabbricato in Acqualagna, di piani 2 e vani 3, distinto al F. 42 MAP. 134 sub 2;

e di piani 3 e vani 3 distinto al F. 42 MAP. 134 sub 1, con diritto alla corte unita al MAP. 134 sub 1, distinta al F. 42 MAP. 138/b, di mq. 200.

Terreno, in Acqualagna, distinto al F. 42 MAP. 137/b, di mq. 26.

I beni sono trasferiti con tutte le servitù attive e passive ad esse inerenti.

n. 1400 del 27-04-77 (Compra)

*****,

acquista da

*****il seguente bene :

diritti di 1/2 su fabbricato in Acqualagna, distinta al N.C.E.U., F. 42 MAP. 134 sub 1 – 138, Cat. A/4, vani 5.

diritti di 1/2 su terreno, accessorio al fabbricato in Acqualagna, distinta al F. 42 MAP. 229 di Ha 0.00.26.

I beni sono trasferiti con tutte le servitù attive e passive ad esse inerenti.

TRASCRIZIONI CONTRO e ISCRIZIONI: NEGATIVE

***** o *****24-05-1894

Acqualagna

BENE PERVENUTO CON ATTO :

n. 174 del 04-02-40 (Successione di *****, deceduta il 22-07-39) eredi per 1/2 ciascuno

*****e *****,

usufrutto di 1/4 al c.s. *****fu Andrea

Casa in Acqualagna, di piani 2 e vani 3 distinta al F. 42 MAP. 134/1.

n. 1170 del 30-07-40 (Successione di *****, deceduta
il 23-07-39) eredi per 1/2 ciascuno
*****e *****
usufrutto di 1/4 al c.s. *****fu Andrea
Casa in Acqualagna, di piani 3 e vani 3 distinta al F. 42 MAP. 134/1.

n. 1406 del 01-11-42 (Successione di *****, deceduto
il 23-04-42) eredi per 1/2 ciascuno

*****fu Francesco
Diritti di 1/2 su Casa in Acqualagna, di piani 2 e vani 3 distinta al F. 42 MAP. 134/2 e di piani 3
e vani 3 distinta al F. 42 MAP. 134/1.

n. 1893 del 20-11-49 (Compra)
*****acquista
da
*****Diritti di 1/4 su Casa in Acqualagna, di piani 2 e vani 6 distinta al F. 42
MAP. 134/1 – 134/2.
N.B. Nel Titolo non viene menzionato il diritto alla corte.

ACCERTAMENTO IMMOBILIARE DEL MAPPALE 135 SUB1-SUB2

ACCERTAMENTI IMMOBILIARI EFFETTUATI IN DATA : 22-05-2025 PRESSO AGENZIA
DELLE ENTRATE

1. Visura a carico di :
***** 21-01-72 Cagli
BENE :
Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U., F. 42 MAP. 135/6 (Cat. C/3, mq. 26) – 135/7 (cat.
A/3, vani 5,5)
Al N.C.E.U.,
i MAP. 135/6-135/7 derivano dal MAP. 135/5, giusta divisione prot. n. PS0020375 del 25-02-2005.
Il MAP. 135/5, deriva dai MAP. 135/1 – 135/2 – 135/3 – 135/4 giusta fusione prot. n. 15076 del
16-06-86.

PERVENUTO CON ATTO :

n. 2000 del 21-05-2008 (Compra)
***** , acquista da
***** il seguente
bene :
Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U., F. 42 MAP. 135/6 (Cat. C/3, mq. 26) –
135/7 (Cat. A/3, vani 5,5).

Immobili in Acqualagna, distinti al N.C.E.U., F. 42 MAP. 139, (Cat. C/6, mq. 19).

TRASCRIZIONI CONTRO e ISCRIZIONI: NEGATIVE

Ricerca nel ventennio

23-04-42

Cagli

BENE PERVENUTO CON ATTO :

n. 1145 del 14-05-65 (Compra)

***** , acquista

da

*****il seguente bene :

Area urbana in Acqualagna, distinta al N.C.E.U., F. 42 MAP. 139.

Fabbricato in Acqualagna, distinti al N.C.E.U., F. 42 MAP. 135 sub 1-2-3-4.

Detto fabbricato ha diritto alla corte comune, distinta al F. 42 MAP. 136.

ED ALTRE convenzioni su altre parti comuni.

TRASCRIZIONI CONTRO e ISCRIZIONI: NEGATIVE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

LA PRIMA COSTRUZIONE ORIGINARIA (COSTITUITA SOLO DAI LOCALI SUL FRONTE STRADA) E' ANTI 1942 IN QUANTO IN TALE DATA RISULTAVA GIA' ACCATASTATA ALL'URBANO ANCHE SE IL TIPO MAPPALE NON ERA STATO AGGIORNATO. INFATTI IN TALE DATA ERA GIA' EVIDENTE L'INTERFERENZA CON ALTRI MAPPALI 160, 137, 136 MA NON E' MAI STATO AFFRONTATO IL PROBLEMA PER LA REGOLARIZZAZIONE.

INFATTI RISULTA:

- Mancanza di corrispondenza tra catasto Urbano e catasto Terreni, parte del fabbricato oggetto di procedura individuato catastalmente all'urbano al f.42 mapp 133 sub 1-sub 6 (graf.136 sub1)-sub7 va a sovrapporsi ai terreni oltre che sul mappale 133 e 136 su altri mappali 137 e 160; il mappale 137 non ipotecato è di proprietà di ***** (anche se catastalmente risulta di comproprietà anche di *****in quanto l'atto di acquisto non è stato allineato), mentre il mappale 160 è di proprietà del Demanio dello Stato in uso all'ANAS, la porzione di edificio che cade nel 160 è comunque stato accatastato all'urbano nel 1942 ma la situazione ai terreni non è mai stata sistemata in quanto si doveva procedere ad una procedura lunga di sdemagnalizzazione e poi di aggiornamento tipo mappale solo quando le proprietà erano della stessa intestazione;

- il mappale 136 è un'area urbana su cui è stato costruito una parte di edificio, comune ad altre proprietà ed indiviso al catasto terreni come risulta da un frazionamento del 13/10/2000 n.5014 (firmato da ***** , ***** , ***** , *****) per cui non è possibile aggiornare il tipo mappale, ma si potrà fare solo dopo un frazionamento ai terreni e una divisione fra i vari eredi;

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **CONCESSIONE N.4/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO ESISTENTE AD USO BAR, NEGOZIO, E ABITAZIONE SITO IN LOC. BELLARIA IN COMUNE DI ACQUALAGNA, rilasciata il 19/03/1983 con il n. PROT.5227/82 di protocollo, agibilità del 15/06/1984 con il n. 06/84 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. N. 2003/23 CONCESSIONE N.2003/21 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO FABBRICATO, rilasciata il 03/04/2003 con il n. 638 13-02-2004 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

TALE CONCESSIONE RIGUARDA MODIFICHE A TUTTE LE UNITA' ESISTENTI CHE COMPONGONO L'EDIFICIO OLTRE CHE ALL'AMPLIAMENTO SU ALTRI MAPPALI NON OGGETTO DI VENDITA

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 14/2005 PC N.21-2005, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE AMPLIAMENTO FABBRICATO ALLA CONCESSIONE N.21 DEL 03-04-2003, rilasciata il 28/04/2005 con il n. 922 DEL 18-05-2005 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

TALE CONCESSIONE RIGUARDA MODIFICHE A TUTTE LE UNITA' ESISTENTI CHE COMPONGONO L'EDIFICIO OLTRE CHE ALL'AMPLIAMENTO SU ALTRI MAPPALI NON OGGETTO DI VENDITA DI CUI I LAVORI NON SONO COMPLETATI

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona B2 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 53 - Zona residenziale di Completamento B2

Trattasi della restante parte del Capoluogo e di tutte le frazioni, la struttura edilizia, risalente agli anni 60-70

ed agli ultimi anni, risulta caratterizzata da una densità edilizia non ancora satura che necessita di

numerose

azioni di ricucitura urbana.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento Fm. = mq. 500

(od inferiore purché il lotto sia già individuato in data antecedente alla prima adozione del presente Piano) in

base ai seguenti indici:

Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = mq/mq 0,50

H (Altezza massima) = ml 7,50

Dc (Distanza dai confini) = ml 5,00

Ds (Distanza dalle strade) = ml 5,00

Df (Distanza dai fabbricati) = ml 10,00

W (Indice di visuale libera) = 0,50

N (Numero massimo dei piani abitabili) = n 2

Rc (Rapporto massimo di copertura) = 40%

P (Aree private per parcheggi) = mq/mc 1/10

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ALCUNE DIFFORMITA' DI DIMENSIONI INTERNE LOCALI, DI SPESSORI PARETI, DI DIMENSIONI APERTURE CON NECESSITA' DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CON VARIANTE ALL'ULTIMA PRATICA DI AMPLIAMENTO NON TERMINATA PER SEPARARE FISICAMENTE LE PROPRIETA' NON OGGETTO DI VENDITA.

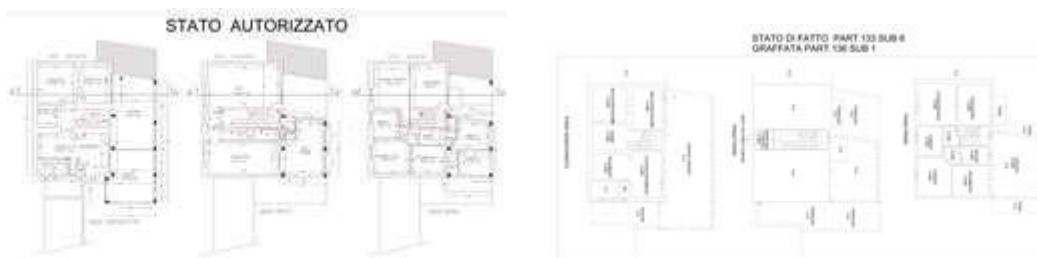
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CON VARIANTE ALL'ULTIMO PROGETTO APPROVATO ANCHE PER SEPARARE FISICAMENTE L'UNITA' SUB 6 DALL'AMPLIAMENTO NON OGGETTO DI PROCEDURA

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

Costi di regolarizzazione:

- ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN VARIANTE A ULTIMA PRATICA+ONERI: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6.



STATO AUTORIZZATO PROGETTO INTERO EDIFICIO NON TERMINATO

STATO DI FATTO APPARTAMENTO SUB 6

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ALCUNE DIFFORMITA' DI DIMENSIONI INTERNE LOCALI E APERTURE, SONO NECESSARI ANCHE AGGIUSTAMENTI DELLE PLANIMETRIE CATASTALI CORRELATE A FUTURO ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CON VARIANTE ALL'ULTIMA PRATICA EDILIZIA PER SEPARARE LE PROPRIETA' DELLE ZONE NON OGGETTO DI VENDITA. NON CORRISPONDENZA DELL'AREA DI SEDIME RISULTANTE DALLE PLANIMETRIE CATASTALI AI CATASTO FABBRICATI CON IL CATASTO TERRENI , QUINDI AGGIORNARE IL TIPO MAPPALE IN ACCORDO CON OGNI EVENTUALE ALTRO INTESTATARIO.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CHIEDERE AUTORIZZAZIONI AGLI INTESTATARI DELLE PARTICELLE CHE INTERFERISCONO COME DA SCHEMA RIPORTATO, IN ACCORDO CON GLI ALTRI INTESTATARI FARE FRAZIONAMENTI DELLE PARTICELLE CHE INTERFERISCONO CON L'EDIFICIO, FARE EVENTUALE SISTEMAZIONE DELLE INTESTAZIONI CON ATTI, FARE TIPO MAPPALE DI AGGIORNAMENTO, FARE VARIAZIONE CATASTALE DOCFA PER OGNI UNITA' CON ELABORATO PLANIMETRICO AGGIORNATO

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

Costi di regolarizzazione:

- FRAZIONAMENTO AREA DI SEDIME, TIPO MAPPALE E DOCFA : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MINIMO 8 MESI



PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI DA AGGIORNARE



SCHEMA GENERALE INGOMBRO EDIFICIO PER TIPO MAPPALE DA AGGIORNARE



CONFRONTO CATASTALE E STATO DI FATTO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

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

Costi di regolarizzazione:

- ATTI DI TRASFERIMENTO E DIVISIONE: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 MESI

Questa situazione è riferita solamente a PARTECIPAZIONE A COINTESTAZIONE DI PORZIONE AREA DI SEDIME PER POTER REALIZZARE TIPO MAPPALE DELL'EDIFICIO, CON ACCORDO TRA LE PARTI O ANCHE TRAMITE EVENTUALE USUCAPIONE

BENI IN ACQUALAGNA STRADA FANGACCI/VIA BELLARIA 35

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ACQUALAGNA STRADA FANGACCI/VIA BELLARIA 35, della superficie commerciale di **154,91** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA:

- APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO RAGGIUNGIBILE DA UNA SCALA INTERNA ESCLUSIVA ACCESSIBILE DA UN INGRESSO SITUATO AL PIANO TERRA COMUNE CON LE DUE UNITA' ADIACENTI DESTINATE A BAR DI ALTRI LOTTI, ED E' COMPOSTO DA UN SOGGIORNO, UNA CUCINA-PRANZO, 2 CAMERE DA LETTO, UN LOC. SGOMBERO (EX CAMERA), UN BAGNO, UN INGRESSO E DISIMPEGNO, UN TERRAZZINO SULLA ZONA GIORNO, MENTRE IL TERRAZZO SULLA ZONA NOTTE NON E' PIU' ESISTENTE;
- ACCESSORI AL PIANO SEMINTERRATO COSTITUITI DA DUE LOCALI MAGAZZINO/SGOMBERO, UN LOCALE TAVERNA /SGOMBERO (EX-GARAGE), UNO SGOMBERO, UN LOCALE WC, UN DISIMPEGNO, ACCESSIBILI SOLO DA SCALA INTERNA ESCLUSIVA,
- UNA CENTRALE TERMICA SEMPRE SUL PIANO SEMINTERRATO ACCESSIBILE DA UN LOCALE DI STESSA DITTA MA NON OGGETTO DI VENDITA,

L'UNITA' IMMOBILIARE HA ANCHE DIRITTI SULLA CORTE COMUNE MAPPALE 136, CON ALTRE UNITA' CONFINANTI.

LE FINITURE SONO DI TIPO ECONOMICHE E ORMAI DATATE, CON PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN CERAMICA, FINESTRE IN LEGNO CON PICCOLO VETRO TERMICO, E SCURONI IN LEGNO, RADIATORI IN GHISA CHE ERANO COLLEGATI A CALDAIA POSTA SU C.T. NEL SEMINTERRATO MA NON PIU' ESISTENTE , E' PRESENTE SOLO UN BOILER ELETTRICO PER ACQUA CALDA SANITARIA .

LA STRUTTURA PORTANTE E' IN MURATURA MISTA C.A. CON SOLAI IN LATEROCEMENTO, LE PARETI ESTERNE SONO INTONACATE E TINTEGGIATE MA RISULTAMO DETERIORATE DALLA PIOGGIA. GLI IMPIANTI ELETTRICI SONO DA REVISIONARE. GLI INTONACI NEL SEMINTERRATO SONO DETERIORATI DA PRESENZA DI UMIDITA'.

SI SPECIFICA CHE SUL RETRO E' STATO COSTRUITO UN AMPLIAMENTO CON STRUTTURA IN C.A. DI NOTEVOLI DIMENSIONI ALL'EDIFICIO PIGNORATO MA CHE ANCORA NON RISULTA COMPLETATO E ACCATASTATO CHE HA COME AREA DI SEDIME ALTRE PARTICELLE NON OGGETTO DI IPOTECHE O PIGNORAMENTO (DISTINTE A CATASTO AL F.42 MAPPALI 137 E 474 INTESTATI A *****).

IN PARTICOLARE IN CORRISPONDENZA DELL' APPARTAMENTO L'AMPLIAMENTO E' COSTITUITO DA UN AMPIO LOCALE ACCESSIBILE MOMENTANEAMENTE SOLO DALL'APPARTAMENTO E DA DESTINARE A CAMERE MA NON COMPLETATO, DOVRANNO ESSERE SEPARATE FISICAMENTE LE UNITA' IN CORRISPONDENZA DELLE APERTURE ATTUALMENTE COMUNICANTI.

IN CORRISPONDENZA DEL PIANO TERRA E DEL PIANO SEMINTERRATO L'AMPLIAMENTO E' AUTONOMO E ACCESSIBILE ESTERNAMENTE, MA DOVRANNO ESSERE SEPARATE FISICAMENTE LE UNITA' IN CORRISPONDENZA DELLE APERTURE ATTUALMENTE COMUNICANTI.

TALE AMPLIAMENTO NON E' OGGETTO DEL LOTTO DI VENDITA, PER CUI IN CASO DI AGGIUDICAZIONE DEL LOTTO 3 L'ACQUIRENTE DOVRA' PROVVEDERE A ESEGUIRE PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI PER REALIZZARE LAVORI DI SEPARAZIONE FISICA DELLE DUE UNITA' SUI VARI PIANI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 280 CM. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 133 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: STRADA FANGACCI piano S1-T-1, piano: piano S1-T-1

Coerenze: CONFINANTE CON CORTE COMUNE SU FRONTE STRADA SP257, ***** E ALTRI, STESSA DITTA, DEMANIO DELLO STATO

IL MAPPALE 133 SUB 6 E' GRAFFATO AL MAPPALE 136 SUB1 E' PRESENTE UNA DIFFORMITA' TRA CATASTO URBANO E CATASTO TERRENI IN QUANTO UNA PORZIONE DI EDIFICIO ACCATASTATO ALL'URBANO SI SOVRAPPONE AL CATASTO TERRENI SU PARTE DI ALTRE PARTICELLE: - UNA PICCOLA PARTE SULLA PARTICELLA 160 DI PROPRIETA' DEL DEMANIO DELLO STATO IN USO A ANAS COME ZONA DI SCARPATA A STRADA, ANCHE SE LA SUA COSTRUZIONE E' ANTE 1942 NON E' MAI STATA AGGIORNATA, PER CUI L'ACQUIRENTE DOVRA' SDEMAGNALIIZZARE TALE AREA E ACQUISTARLA PER POI ESEGUIRE IL TIPO MAPPALE DI AGGIORNAMENTO; - UNA PARTE SULLA PARTICELLA 173 DI PROPRIETA' DI ***** , ANCHE SE LA SUA COSTRUZIONE E' ANTE 1942 NON E' MAI STATA AGGIORNATA, PER CUI L'ACQUIRENTE DOVRA' FRAZIONARE E ACQUISTARE TALE AREA PER POI ESEGUIRE IL TIPO MAPPALE DI AGGIORNAMENTO IN COMPROPRIETA' CON GLI ACQUIRENTI DEI LOTTI SOPRASTANTI E SOTTOSTANTI; INOLTRE IL TIPO MAPPALE NON E' AGGIORNATO NEMMENO SULLA PARTICELLA GRAFFATA 136 SUB1 IN QUANTO NON RISULTANO ATTI DI FRAZIONATA AI TERRENI DELLA CORTE COMUNE 136 (COMUNE AD ALTRE UNITA' CONFINANTI) E QUINDI L'ACQUIRENTE DOVRA' AGGIORNARE ANCHE QUESTA SITUAZIONE .

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1983.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono ACQUALAGNA, CAGLI, URBANIA, PIOBBICO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

tangenziale distante SUL FRONTE
autobus distante SUL FRONTE
superstrada distante 4



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NON E REGISTRATO A CATASTO IMPIANTI QUINDI NON E' POSSIBILE FARE IL CERTIFICATO ENERGETICO



CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO SITO AL PRIMO PIANO	113,00	x	100 %	=	113,00
VANO SCALA INTERNA PER ACCEDERE AI VARI PIANI S1-T-1P	15,00	x	33 %	=	4,95

LOCALI ACCESSORI SITI AL PIANO SEMINTERRATO	112,00	x	33 %	=	36,96
Totale:	240,00				154,91

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VISTO LO STATO DELL'IMMOBILE, VISTI I VALORI OMI DI RIFERIMENTO DELLA ZONA, VISTI I BOLLETTINI IMMOBILIARI, VISTE LE INDAGINI DI MERCATO DEL LUOGO, VISTE LE ULTIME VENDITE IN SITO, VISTO LO STATO DI CONSERVAZIONE, VISTA LA POSIZIONE E LA VETUSTA', SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE COMMERCIALE UNITARIO DEL BENE DI 800 EURO/MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 154,91 x 800,00 = **123.928,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 123.928,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 123.928,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO IMMOBILIARE FIAIP DELLA PROVINCIA DI PESARO

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	154,91	0,00	123.928,00	123.928,00
				123.928,00 €	123.928,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.428,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 112.428,00

data 07/07/2025

il tecnico incaricato
Gianluca Catenacci