



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 86/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA (E PER ESSA QUALE MANDATARIA  
SPECIAL GARDANT SPA)

DEBITORE:

[REDACTED]

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Stefano Tontini**

CF:TNTSFN80D11I459Z

con studio in AUDITORE (PU) VIA VILLA DI SOTTO 51/C

telefono: 0722362411

email: info@studiotontini.it

PEC: stefano.tontini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2022

## LOTTO 1

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

**A** villetta a schiera laterale a ACQUALAGNA via Case Nuove 47, frazione loc. case nuove, della superficie commerciale di **244,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA 15774/0102/000)

Fabbricato di civile Abitazione ex fabbricato rurale, disposto su due piani e costituito da struttura portante in muratura di pietrame calcareo tipico della zona

Il fabbricato risulta inserito in testa ad una schiera di case in via Case Nuove n.47 nella zona periferica di Acqualagna e nelle immediate vicinanze della Superstrada "Fano Grossetto"

Il fabbricato acquistato nel 2003 è stato negli anni ristrutturato apportando modifiche alle partizioni interne di piano terra e primo, le opere hanno inoltre interessato parti strutturali dell'edificio con il rifacimento del solaio intermedio tra piano terra e primo, modifiche alla scala di accesso al piano primo e rimaneggiamento di alcune bucatore interne e rifacimento degli impianti e posa in opera di isolamenti; i locali accessori un tempo presenti sul retro del fabbricato, allo stato attuale del luogo non sono più presenti, sono riscontrabili sulla muratura esterna l'impronta del fabbricato con la sede delle travature di copertura ed a terra l'ingombro della vecchia fondazione con scavi predisposti per il futuro ripristino.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Acqualagna, non sono state reperite specifiche pratiche edilizie ad esclusione di una comunicazione di attività edilizia libera del 15/01/2015 prot. 309; a detta dei proprietari le opere sopra descritte sono state realizzate in economia successivamente alla comunicazione e terminate nel 2019

L'epoca di costruzione del fabbricato risale a prima dell'anno 1967.

Allo stato attuale

il piano terra si presenta così composto:

Ingresso di mq 14,50 circa; locale ripostiglio di mq 23 circa; locale ad uso taverna-studio di mq 38 circa, piccolo bagno lavanderia e loggia di ingresso per mq 6,50 circa

superficie lorda 110 mq circa

Superficie locali accessori esterni demoliti: 25 mq circa

il piano primo si presenta così composto:

Scala e ballatoio mq 6,00 circa, bagnetto su ballatoio 1,40 mq circa Sala e cucina-pranzo di mq 38 circa, stanza ad uso camera con cabine armadio di complessivi mq 30 circa, bagno principale di mq 6 circa

superficie lorda 110 mq circa

Descrizione delle opere realizzate:

rifacimento solaio tra piano terra e primo con travi uso fiume di abete travicelli 8\*8 e soprastante



tavolato in abete maschiato, isolamento per bio-architettura con 8, doppio foglio di cartongesso e soprastante pavimento in parquet tipo laminato

Inserimento di carta catramata in copertura sopra pianellato esistente ed inserimento di isolamento all'intradosso tra le travi esistenti con lana di vetro e sottostante pannello il polistirolo

Apertura di porta di accesso tra locale ingresso del piano terra e locale ad uso taverna, demolizione del vecchio forno e delle pareti esistenti, apertura porta per scala con accesso dall'interno al piano primo. Demolizione dei locali accessori esterni posti in adiacenza al muro del retro; al piano primo apertura di vano porta per accesso al bagno principale modifiche ai tramezzi esistenti con rifacimento in cartongesso

Sostituzione infissi in legno con nuovi infissi in pvc colore bianco dotati di vetro camera

Per l'impianto termico è stata eseguita predisposizione di tubazioni per impianto di riscaldamento con termosifoni al piano terra e primo, l'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico da lt 30.

L'impianto elettrico è stato aggiornato ed ampliato e integrato con linea tv

Nell'esterno del fabbricato è presente un'area parzialmente pavimentata con ghiaia di cava utilizzata come area di sosta e manovra, lo scoperto, anche lungo la strada è recintato con rete plastificata colore verde e paletti in ferro, l'area adibita a sosta e manovra è parzialmente delimitata con uno steccato in legno.

Nel corso del sopralluogo si è rilevato che gli scarichi del fabbricato sono convogliati a fossa biologica ed a pozzetto condensagrassi, le uscite a detta del proprietario sono poi convogliate ad una sub-irrigazione.

Complessivamente la proprietà, al suo interno si presenta in buone condizioni e ben rifinita anche se parte delle opere non sono completamente ultimate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 362 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 288,70 Euro, indirizzo catastale: VIA NUOVE n. 47, piano: T-1, intestato a **[REDACTED]** **[REDACTED]** (CE 04730000000000000000) derivante da COSTITUZIONE del 03/05/1993 in atti dal 03/05/1993 (n. 5450/1993)  
Coerenze: Ferri, Orlandi, Masciotti salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2018.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>244,75 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 152.763,50  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 145.000,00  
Data di conclusione della relazione: 25/03/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 26/07/2003 a urbino ai nn. 5341/1132, iscritta il 26/07/2003 a urbino ai nn. 5341/1132, a favore di Banca Toscana spa, contro **[REDACTED]**, derivante da mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 360000.

Importo capitale: 180000.

Iscrizione 334 del 14/06/2023 IPOTECA IN RINNOVAZIONE

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/01/2020 a firma di tribunale civile di Roma ai nn. 3617 di repertorio, registrata il 22/05/2020 a urbino ai nn. 1988/233, iscritta il 22/05/2020 a urbino ai nn. 1988/233, a favore di Sonia Maldacea, **[REDACTED]**.

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 9000

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/09/2022 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 575 di repertorio, registrata il 15/11/2022 a urbino ai nn. 6886/5128, trascritta il 15/11/2022 a urbino ai nn. 6886/5128, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, **[REDACTED]** derivante da atto di pignoramento immobiliare

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:

l'unità immobiliare non presenta parti comuni con altre unità e non risulta costituito condominio.  
coordinate geografiche 43.63686226534788, 12.688059263093018

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ad oggi il debitore esecutato risulta proprietario per la quota di 1/1 a seguito dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 24/04/2015

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/07/2003), con atto stipulato il 18/07/2003 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 92424/11451 di repertorio, registrato il 26/07/2003 a Urbino ai nn. 5340/3568, trascritto il 26/07/2003 a Urbino ai nn. 5340/3568

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 24/04/2015), con atto stipulato il 24/04/2015 a firma di Notaio De Pascalis Giuseppe ai nn. 21592/14879 di repertorio, registrato il 12/05/2015 a Urbino ai nn. 2229/1728, trascritto il 12/05/2015 a Urbino ai nn. 2229/1728

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Luciano Pagnetti per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/12/1972 fino al 18/07/2003), con atto stipulato il 09/12/1972 a firma di Notaio Gattini di Fossombrone ai nn. 45504 di repertorio.

Repertorio 45504 Notaio Gattini di Fossombrone atto del 09/12/1972

Valeria Bostrenghi per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/07/2003 fino al 24/04/2015), con atto stipulato il 18/07/2003 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 92424/11451 di repertorio, registrato il 26/07/2003 a Urbino ai nn. 5340/3568, trascritto il 26/07/2003 a Urbino ai nn. 5340/3568

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione Inizio Lavori attività edilizia libera N. Prot. 309 del 15/01/2015, intestata a ██████████  
██████████ per lavori di filettatura/intonaci di porzioni di muratura interna, trattamento di travi in legno, pulizia e trattamento del portoncino di ingresso in legno., presentata il 15/01/2015 con il n. 309 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera CC n.63 del 18/12/2017



(Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva) Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018, l'immobile ricade in zona B4. Norme tecniche di attuazione ed indici:

**Art. 55 - Zona di conservazione volumetrica B4**

Tali zone individuano le parti di territorio edificate da strutture edilizie per le quali, per la presenza di vincoli di diversa natura, non è possibile realizzare ampliamenti significativi. In tali zone gli interventi ammessi, oltre alla demolizione anche totale con ricostruzione delle volumetrie demolite anche con traslazione delle stesse, sono quelli previsti dalla L. 457/78 art. 30 commi a, b, c, d.

Per il fabbricato esistente in località Pole, originariamente destinato ad essiccatoio del tabacco, al fine di preservare il valore testimoniale della tipologia rurale di tale edificio, dovrà essere comunque mantenuta la sagoma del fabbricato esistente oltre a quanto indicato nel primo comma dell'Art. 60 delle presenti N.T.A.

**Art. 55.bis – Norme comportamentali per l'edificazione nelle zone residenziali di completamento**  
Nelle aree urbanizzate le nuove costruzioni singole devono adeguarsi al tessuto edilizio circostante, per quanto riguarda le altezze, le tipologie edilizie, gli assi di orientamento e gli allineamenti.

Volume e composizione architettonica dei costruendi manufatti dovranno assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con questa (in luoghi caratterizzati dalla prevalenza di superfici e piani orizzontali si eviteranno forme a sviluppo prevalentemente verticale, in luoghi orograficamente "mossi", sono da escludere corpi di fabbrica monolitici, con ampie superfici continue, a favore di soluzioni che prevedono volumi articolati, gradonati etc.).

Salvo situazioni particolari oggetto di progettazione comprensiva di previsioni planivolumetriche, sono in genere da escludersi le coperture piane.

Dovrà essere valutata con estrema attenzione da parte della C.E.C. l'opportunità dell'impiego di materiali diversi in ambiti ristretti (più materiali o colori usati nella stessa facciata o nella stessa porzione di fabbricato) come pure l'uso di lasciare singoli elementi di cemento a faccia vista (ad esempio travi, cordoli, cornicioni).

Va preferita l'adozione di forme architettoniche e materiali tipici della zona per quanto riguarda le murature, i serramenti, gli infissi, i colori ed i tipi di intonaci e paramenti esterni.

Nei terreni in pendenza è importante minimizzare gli scavi ed i riporti.

La pubblicità commerciale dovrà essere vietata nei luoghi e sui manufatti tutelati e limitata nel loro immediato intorno.

Parte integrante di ogni progetto edilizio deve essere sia il rilevamento puntuale della vegetazione esistente sia la previsione dettagliata delle sistemazioni degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde che dovrà comunque essere sempre presente secondo quantità adeguate alle aree di pertinenza.

Come principali criteri ispiratori di queste sistemazioni del verde privato di pertinenza degli edifici si possono indicare le seguenti norme:

- nei parchi e giardini privati dovranno essere limitati tutti gli interventi che comportano una eccessiva

impermeabilizzazione del suolo (in genere nelle superfici libere di pertinenza non dovrebbe essere superato un indice di impermeabilizzazione pari al 50% );

- dovranno essere preferite le recinzioni integrate da siepi vive;

- nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni

150 metri quadrati di superficie di lotto non coperta (sarebbe opportuno aggiungere anche delle specie

arbustive nella misura di 2 gruppi ogni 150 metri di superficie di lotto non coperta).



- le essenze arboree ed arbustive dovranno essere scelte tra le specie autoctone tradizionali per almeno

l'80%;

dovrà essere perseguita la progressiva sostituzione delle conifere e delle latifoglie esotiche esistenti, quando queste siano prevalenti.

Sono fatte salve e prevalgono sulle presenti disposizioni le norme del Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle zone residenziali di completamento B1, B2, B3 e B4, in caso di edifici, preesistenti alla data di prima adozione del vigente P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R., composti da un numero di piani fuori terra superiore a n. 2, è consentito il mantenimento del numero attuale dei piani nonché l'utilizzo dei piani sottotetto, o parti di essi, a scopo abitativo purché provvisti di altezza interna conforme al Regolamento Edilizio.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne ed esterne, demolizione dei locali accessori sul retro con esecuzione di opere strutturali (normativa di riferimento: T.U. edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

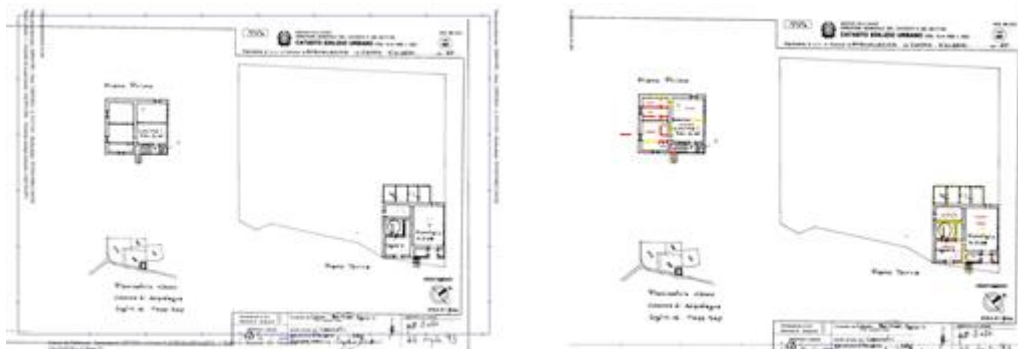
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri e costi tecnici potranno essere quantificati solo previo specifico incarico tecnico per la definizione delle necessarie pratiche in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale

Tempi necessari per la regolarizzazione: da valutare attraverso una approfondita analisi della casistica assieme all'Ufficio Tecnico Comunale.

Per l'analisi delle modalità e dei tempi per la sanatoria delle opere difformi, sarà necessario l'incarico di tecnico abilitato trattandosi di specifico incarico professionale non oggetto del presente mandato.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PARTIZIONI INTERNE E BUCATURE SU MURATURE



INTERNE ED ESTERNE, INGOMBRO FABBRICATO (normativa di riferimento: T.U. EDILIZIA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: tipo mappale e pratica docfa di variazione

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

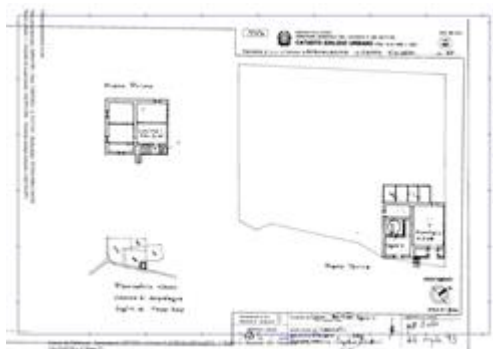
Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali : € 179,00
- tipo mappale di modesta entità e accatastamento Docfa: € 1.250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a piano terra e primo.

Si considera la pratica di variazione al catasto urbano ed al catasto terreni,



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ACQUALAGNA VIA CASE NUOVE 47, FRAZIONE LOC. CASE NUOVE

## VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera laterale** a ACQUALAGNA via Case Nuove 47, frazione loc. case nuove, della superficie commerciale di **244,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Fabbricato di civile Abitazione ex fabbricato rurale, disposto su due piani e costituito da struttura portante in muratura di pietrame calcareo tipico della zona

Il fabbricato risulta inserito in testa ad una schiera di case in via Case Nuove n.47 nella zona periferica di Acqualagna e nelle immediate vicinanze della Superstrada "Fano Grosseto"

Il fabbricato acquistato nel 2003 è stato negli anni ristrutturato apportando modifiche alle partizioni interne di piano terra e primo, le opere hanno inoltre interessato parti strutturali dell'edificio con il rifacimento del solaio intermedio tra piano terra e primo, modifiche alla scala di accesso al piano primo e rimaneggiamento di alcune bucatore interne e rifacimento degli impianti e posa in opera di isolamenti; i locali accessori un tempo presenti sul retro del fabbricato, allo stato attuale del luogo non sono più presenti, sono riscontrabili sulla muratura esterna l'impronta del fabbricato con la sede delle travature di copertura ed a terra l'ingombro della vecchia fondazione con scavi predisposti per il futuro ripristino.



Presso l'ufficio tecnico del Comune di Acqualagna, non sono state reperite specifiche pratiche edilizie ad esclusione di una comunicazione di attività edilizia libera del 15/01/2015 prot. 309; a detta dei proprietari le opere sopra descritte sono state realizzate in economia successivamente alla comunicazione e terminate nel 2019

L'epoca di costruzione del fabbricato risale a prima dell'anno 1967.

Allo stato attuale

il piano terra si presenta così composto:

Ingresso di mq 14,50 circa; locale ripostiglio di mq 23 circa; locale ad uso taverna-studio di mq 38 circa, piccolo bagno lavanderia e loggia di ingresso per mq 6,50 circa

superficie lorda 110 mq circa

Superficie locali accessori esterni demoliti: 25 mq circa

il piano primo si presenta così composto:

Scala e ballatoio mq 6,00 circa, bagnetto su ballatoio 1,40 mq circa Sala e cucina-pranzo di mq 38 circa, stanza ad uso camera con cabine armadio di complessivi mq 30 circa, bagno principale di mq 6 circa

superficie lorda 110 mq circa

Descrizione delle opere realizzate:

rifacimento solaio tra piano terra e primo con travi uso fiume di abete travicelli 8\*8 e soprastante tavolato in abete maschiato, isolamento per bio-architettura con 8, doppio foglio di cartongesso e soprastante pavimento in parquet tipo laminato

Inserimento di carta catramata in copertura sopra pianellato esistente ed inserimento di isolamento all'intradosso tra le travi esistenti con lana di vetro e sottostante pannello il polistirolo

Apertura di porta di accesso tra locale ingresso del piano terra e locale ad uso taverna, demolizione del vecchio forno e delle pareti esistenti, apertura porta per scala con accesso dall'interno al piano primo. Demolizione dei locali accessori esterni posti in adiacenza al muro del retro; al piano primo apertura di vano porta per accesso al bagno principale modifiche ai tramezzi esistenti con rifacimento in cartongesso

Sostituzione infissi in legno con nuovi infissi in pvc colore bianco dotati di vetro camera

Per l'impianto termico è stata eseguita predisposizione di tubazioni per impianto di riscaldamento con termosifoni al piano terra e primo, l'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico da lt 30.

L'impianto elettrico è stato aggiornato ed ampliato e integrato con linea tv

Nell'esterno del fabbricato è presente un'area parzialmente pavimentata con ghiaia di cava utilizzata come area di sosta e manovra, lo scoperto, anche lungo la strada è recintato con rete plastificata colore verde e paletti in ferro, l'area adibita a sosta e manovra è parzialmente delimitata con uno steccato in legno.

Nel corso del sopralluogo si è rilevato che gli scarichi del fabbricato sono convogliati a fossa biologica ed a pozzetto condensagrassi, le uscite a detta del proprietario sono poi convogliate ad una sub-irrigazione.



Complessivamente la proprietà, al suo interno si presenta in buone condizioni e ben rifinita anche se parte delle opere non sono completamente ultimate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 362 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 288,70 Euro, indirizzo catastale: VIA NUOVE n. 47, piano: T-1, intestato a [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 03/05/1993 in atti dal 03/05/1993 (n. 5450/1993)  
Coerenze: Ferri, Orlandi, Masciotti salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2018.



*vista facciata di ingresso, lato sud*



*vista area scoperta*



*particolare ingresso*



*vista facciata retro*



*vista facciata retro con particolare sede travi e scavo fondazioni accessori demoliti*      *vista dello scoperto con ricovero provvisorio in telo di pvc*

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 Cagli, Pergola, Urbino, Gubbio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: urbino, gubbio, monte catia e nerone.



*Urbino, patrimonio dell'Unesco*

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato di civile Abitazione ex fabbricato rurale, disposto su due piani e costituito da struttura portante in muratura di pietrame calcareo tipico della zona

Il fabbricato risulta inserito in testa ad una schiera di case in via Case Nuove n.47 nella zona periferica di Acqualagna e nelle immediate vicinanze della Superstrada “Fano Grossetto”

Il fabbricato acquistato nel 2003 è stato negli anni ristrutturato apportando modifiche alle partizioni interne di piano terra e primo, le opere hanno inoltre interessato parti strutturali dell'edificio con il rifacimento del solaio intermedio tra piano terra e primo, modifiche alla scala di accesso al piano primo e rimaneggiamento di alcune bucatore interne e rifacimento degli impianti e posa in opera di isolamenti; i locali accessori un tempo presenti sul retro del fabbricato, allo stato attuale del luogo non sono più presenti, sono riscontrabili sulla muratura esterna l'impronta del fabbricato con la sede delle travature di copertura ed a terra l'ingombro della vecchia fondazione con scavi predisposti per il futuro ripristino.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Acqualagna, non sono state reperite specifiche pratiche edilizie ad esclusione di una comunicazione di attività edilizia libera del 15/01/2015 prot. 309; a detta dei



proprietari le opere sopra descritte sono state realizzate in economia successivamente alla comunicazione e terminate nel 2019

L'epoca di costruzione del fabbricato risale a prima dell'anno 1967.

Allo stato attuale

il piano terra si presenta così composto:

Ingresso di mq 14,50 circa; locale ripostiglio di mq 23 circa; locale ad uso taverna-studio di mq 38 circa, piccolo bagno lavanderia e loggia di ingresso per mq 6,50 circa

superficie lorda 110 mq circa

Superficie locali accessori esterni demoliti: 25 mq circa

il piano primo si presenta così composto:

Scala e ballatoio mq 6,00 circa, bagnetto su ballatoio 1,40 mq circa Sala e cucina-pranzo di mq 38 circa, stanza ad uso camera con cabine armadio di complessivi mq 30 circa, bagno principale di mq 6 circa

superficie lorda 110 mq circa

Descrizione delle opere realizzate:

rifacimento solaio tra piano terra e primo con travi uso fiume di abete travicelli 8\*8 e soprastante tavolato in abete maschiato, isolamento per bio-architettura con 8, doppio foglio di cartongesso e soprastante pavimento in parquet tipo laminato

Inserimento di carta catramata in copertura sopra pianellato esistente ed inserimento di isolamento all'intradosso tra le travi esistenti con lana di vetro e sottostante pannello il polistirolo

Apertura di porta di accesso tra locale ingresso del piano terra e locale ad uso taverna, demolizione del vecchio forno e delle pareti esistenti, apertura porta per scala con accesso dall'interno al piano primo. Demolizione dei locali accessori esterni posti in adiacenza al muro del retro; al piano primo apertura di vano porta per accesso al bagno principale modifiche ai tramezzi esistenti con rifacimento in cartongesso

Sostituzione infissi in legno con nuovi infissi in pvc colore bianco dotati di vetro camera

Per l'impianto termico è stata eseguita predisposizione di tubazioni per impianto di riscaldamento con termosifoni al piano terra e primo, l'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico da lt 30.

L'impianto elettrico è stato aggiornato ed ampliato e integrato con linea tv

Nell'esterno del fabbricato è presente un'area parzialmente pavimentata con ghiaia di cava utilizzata come area di sosta e manovra, lo scoperto, anche lungo la strada è recintato con rete plastificata colore verde e paletti in ferro, l'area adibita a sosta e manovra è parzialmente delimitata con uno steccato in legno.

Nel corso del sopralluogo si è rilevato che gli scarichi del fabbricato sono convogliati a fossa biologica ed a pozzetto condensagrassi, le uscite a detta del proprietario sono poi convogliate ad una sub-irrigazione.

Complessivamente la proprietà, al suo interno si presenta in buone condizioni e ben rifinita anche se parte delle opere non sono completamente ultimate.



Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* finestre realizzati in pvc. infissi di recente sostituzione

buono 

*pareti esterne:* costruite in muratura di pietra della Cesana con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in parzialmente intonacate

al di sotto della media 

*pavimentazione interna:* realizzata in parquet laminato. al piano primo

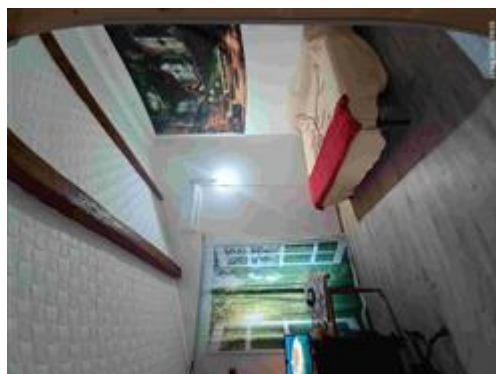
nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in mattoni. mattoni provenienti dal recupero

al di sopra della media 



*infissi in pvc*



*camera piano primo*



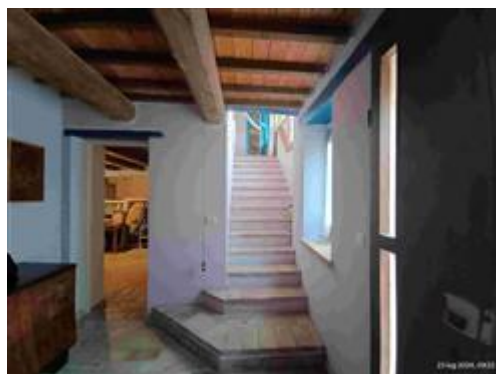
*vista soggiorno con camino*



*vista bagno principale*



*vista pranzo-cucina*



*vista scala interna e porta per taverna*



CLASSE ENERGETICA:

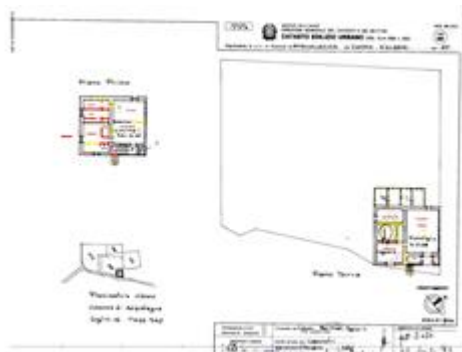
[182,49 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20240913-041001-33829 registrata in data 13/09/2024

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
piano terra locali allo stato grezzo uso ripostiglio	32,50	x	50 %	=	16,25
piano terra locale uso taverna-studio ed ingresso	68,00	x	100 %	=	68,00
piano terra, locali uso lavanderia - loggia sottoscala	10,00	x	50 %	=	5,00
piano terra, scoperto esclusivo	1.000,00	x	5 %	=	50,00
piano primo, ballatoio scala e bagno su scala	9,00	x	50 %	=	4,50
piano primo, locali di abitazione	101,00	x	100 %	=	101,00
<b>Totale:</b>	<b>1.220,50</b>				<b>244,75</b>



planimetria con indicazione dello stato di fatto reale

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/03/2025



Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: rilevazione prezzo medio di vendita febbraio 2025  
Indirizzo: territorio comunale  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 822,00 pari a 822,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/03/2025  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: palazzo indipendente composto da 3 appartamenti  
Indirizzo: loc. furlo  
Superfici principali e secondarie: 552  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 180.000,00 pari a 326,09 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/03/2025  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Villa unifamiliare  
Indirizzo: via Bellaria, 42, Bellaria Pole Petriccio, Acqualagna  
Superfici principali e secondarie: 320  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 165.000,00 pari a 515,63 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/03/2025  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Terratetto unifamiliare 130 m<sup>2</sup>,  
Indirizzo: Acqualagna  
Superfici principali e secondarie: 130  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 153.000,00 pari a 1.176,92 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Casale 380 m<sup>2</sup>



Indirizzo: loc. Pianacce Acqualagna  
Superfici principali e secondarie: 380  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 118.000,00 pari a 310,53 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 30/12/2024  
Fonte di informazione: agenzia delle entrate. Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Descrizione: Abitazione di tipo economico  
Indirizzo: Acqualagna zone periferiche  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 840,00 pari a 840,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 26 %  
Prezzo: 621,60 pari a 621,60 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 30/12/2024  
Fonte di informazione: agenzia delle entrate. Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Descrizione: Abitazione di tipo civile  
Indirizzo: Acqualagna zone periferiche  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 26 %  
Prezzo: 740,00 pari a 740,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario di stima da attribuire all'unità immobiliare è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi. La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) e dei Borsini Immobiliari. Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alla superficie dell'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene.

Tenuto conto delle condizioni del bene, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, si adatterà per la stima il valore unitario al metroquadrato di



superficie commerciale, calcolate secondo i coefficienti indicati nell'apposita tabella. Data la difficile determinazione degli oneri per provvedere alla sanatoria delle difformità urbanistiche riscontrate, si applicherà una riduzione del valore stimato del 10%

Il valore espresso ricomprende anche il valore dello scoperto annesso al fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 244,75 x 700,00 = **171.325,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
oneri per pratiche di sanatoria e spese tecniche per la redazione delle pratiche e opere di ripristino o adeguamento strutturale	-17.132,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 154.192,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 154.192,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Pesaro ed Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Comune di Acqualagna, agenzie: Agenzie immobiliari locali e portali di annunci online, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, valori Omi, ed inoltre: annunci immobiliari e aste immobiliari, osservatorio immobiliare FIAIP

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
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



	villetta a				
A	schiera	244,75	0,00	154.192,50	154.192,50
	laterale				
				<b>154.192,50 €</b>	<b>154.192,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.429,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 152.763,50**

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

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 7.638,18**

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: **€. 125,33**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 145.000,00**

data 25/03/2025

il tecnico incaricato  
Stefano Tontini

