

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2018

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

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

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

Identificazione catastale:

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

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante

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

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

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

Identificazione catastale:

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

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

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

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

Importo ipoteca: euro 30.000,00.

Importo capitale: euro 15.133,43.

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

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

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

Importo ipoteca: 36.000,00.

Importo capitale: 17.962,21

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

Importo ipoteca: euro 3.700,00.

Importo capitale: euro 1.822,18

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

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

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

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

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

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

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

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

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

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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

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

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

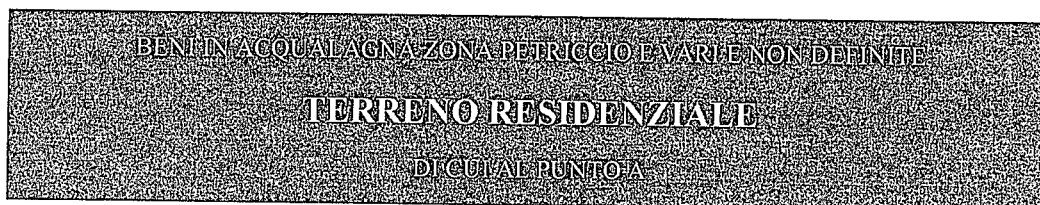
Le difformità sono regolarizzabili mediante: sarà necessario presentare presso il Catasto un'istanza per allineamento atti.

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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



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

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

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

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

Identificazione catastale:

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

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

colta intota ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

panoramicità:

colta intota ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

livello di piano:

colta intota ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

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

CONSISTENZA:

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

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

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

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

Indirizzo: Zona periferica, soggetta a piano attuativo C2

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

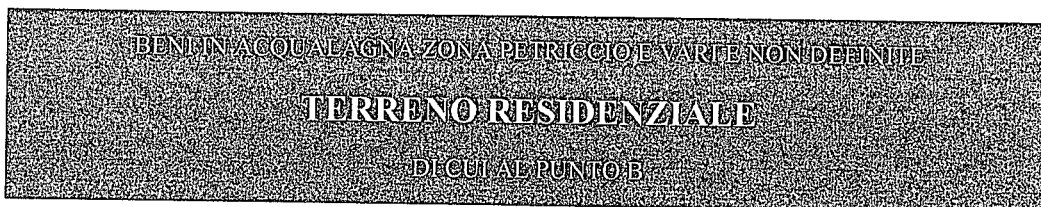
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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



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

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

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

Identificazione catastale:

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

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

CONSISTENZA:

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

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

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/02/2021

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

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Periferica/BELLARIA-POLE-PETRICCIO-FOSSATO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

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

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/02/2021

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

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Periferica/BELLARIA-POLE-PETRICCIO-FOSSATO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

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

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/02/2021

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

Descrizione: Abitazioni in stabili di 1^a fascia

Indirizzo: Bellaria Pole Petriccio Fossato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

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

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/02/2021

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

Descrizione: Abitazioni in stabili di prima fascia

Indirizzo: Bellaria Pole Petriccio Fossato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente immobiliare (31/05/2021)

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

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 9.920,00
---	------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 3.306,67
--	------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	647,00	0,00	9.640,30	3.213,43
B	terreno residenziale	49,60	0,00	9.920,00	3.306,67

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

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

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

data 26/11/2025

il tecnico incaricato
 Michele Fraternali