# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 50/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**ARCH. MAURO VESCHI**

CF:VSCMRA61B26L498E
con studio in FERMIGNANO (PU) Via G.Mazzini, n.18
telefono: 0722331256
fax: 0722331256
email: veschi.m@alice.it
PEC: mauro.veschi@archiworldpec.it



Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b68f0ea88f18c83a02a5e002ad834af

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2025

# LOTTO 1

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

A **appartamento** a APECCHIO Via Circonvallazione 25/A, frazione Serravalle di Carda, della superficie commerciale di **123,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )
- 1/2 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

L'immobile oggetto di stima consiste in un alloggio residenziale sito in Via Circonvallazione n.25/a - Loc. Serravalle di Carda in Comune di Apecchio. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra oltre a piano sottotetto. l'alloggio è sito al piano primo ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere da letto, disimpegno, w.c. e balcone. Esternemente il fabbricato è dotato di scoperto di proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2.80.Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 933 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Loc. Valdara, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

B **box doppio** a APECCHIO Via Circonvallazione 25/A, frazione Serravalle di Carda, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )
- 1/2 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

L'immobile oggetto di stima consiste in un garage a servizio dell'abitazione sita in Via Circonvallazione n.25/a - Loc. Serravalle di Carda in Comune di Apecchio. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra oltre a piano sottotetto. L'autorimessa è posta al piano terra ed è dotata di accesso carrabile che la collega allo scoperto di proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.80.Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 933 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 95 mq, rendita 132,47 Euro, indirizzo catastale: Loc. Valdara, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.

C **terreno (parte edificabile e parte agricolo)** a APECCHIO Via Circonvallazione 25/A, frazione



Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b68f0ea88f18c83a02a5e002ad834af

Serravalle di Carda, della superficie commerciale di **237,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )
- 1/2 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

L'immobile oggetto di stima consiste in un terreno che ricade parte in Zona di completamento B e parte in Zona agricola (come specificato nell'allegato CDU). Tale bene consiste di fatto nello scopeto di pertinenza dell'immobile residenziale sito in Via Circonvallazione n.25/a - Loc. Serravalle di Carda in Comune di Apecchio. Il terreno si presenta in parte pianeggiante e in parte in pendio. Il presente immobile risulta avere un basso valore commerciale pertanto viene valutato assieme al fabbricato in quanto risulterebbe poco appetibile se valutato autonomamente.

Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 645 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 237, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Il terreno presenta una forma regolare

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **462,60 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 116.990,00** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 105.291,00** |
| Data di conclusione della relazione: | **27/03/2026** |

## 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.***



Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b68f0ea88f18c83a02a5e002ad834af

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/05/2007 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 30125/10810 di repertorio, registrata il 16/05/2007 ai nn. 990, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: €. 170.000,00.
Importo capitale: €. 85.000,00.
Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/04/2010 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 33558/13455 di repertorio, registrata il 06/05/2010 ai nn. 712, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: €. 100.000,00.
Importo capitale: €. 50.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 08/08/2025 ai nn. 626 di repertorio, trascritta il 24/09/2025 ai nn. 4371, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

*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 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/05/2007), con atto stipulato il 03/05/2007 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 30124/10809 di repertorio, registrato il 16/05/2007 a Urbino ai nn. 2231

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/1971 fino al 04/08/1973), con atto stipulato il 03/02/1971 a firma di Notaio Silvio Manfucci ai nn. 17434 di repertorio, trascritto il 23/02/1971 a Urbino ai nn. 555

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/08/1973 fino al 21/07/1992), con atto stipulato il 04/08/1973 a firma di Notaio Silvio Manfucci ai nn. 24849 di



Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b68f0ea88f18c83a02a5e002ad834af

repertorio, trascritto il 25/08/1973 a Urbino ai nn. 2842

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 21/07/1992 fino al 03/05/2007), registrato il 21/07/1992 a Urbino ai nn. 51/315, trascritto il 10/01/1996 a Urbino ai nn. 199.
Non risulta trascritta accettazione di eredità

# 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 30/68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di civile abitazione, rilasciata il 31/08/1968 con il n. 30/68 di protocollo, agibilità del 04/11/2006

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n.5 del 08/02/1999, l'immobile ricade in zona Zona di completamento B1 (mapp. 933 e 645 parte) - Zona Agricola (mapp. 645 parte)

# 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alla distribuzione interna e lievi modifiche alle bucature esterne
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accertamento di conformità
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- pratica di accertamento di conformità: €.2.500,00

.
In sede di sopralluogo è stato rilevato che le bucature sul lato nord-ovest risultano parzialmente tamponate. Gli esecutati hanno riferito che tale tamponamento è stato realizzato a seguito di causa civile con il confinante. Il sottoscritto ha tenuto conto di tale peculiarità nella valutazione dell'immobile.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alla distribuzione interna e lievi modifiche alle bucature esterne
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accertamento di conformità
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**..
In sede di sopralluogo è stato rilevato che le bucature sul lato nord-ovest risultano parzialmente tamponate. Gli esecutati hanno riferito che tale tamponamento è stato realizzato a seguito di causa



Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b68f0ea88f18c83a02a5e002ad834af

civile con il confinante. Il sottoscritto ha tenuto conto di tale peculiarità nella valutazione dell'immobile.

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

BENI IN APECCHIO VIA CIRCONVALLAZIONE 25/A, FRAZIONE SERRAVALLE DI CARDA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a APECCHIO Via Circonvallazione 25/A, frazione Serravalle di Carda, della superficie commerciale di **123,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )
- 1/2 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

L'immobile oggetto di stima consiste in un alloggio residenziale sito in Via Circonvallazione n.25/a - Loc. Serravalle di Carda in Comune di Apecchio. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra oltre a piano sottotetto. l'alloggio è sito al piano primo ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere da letto, disimpegno, w.c. e balcone. Esternemente il fabbricato è dotato di scoperto di proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2.80.Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 933 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Loc. Valdara, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Apecchio (10 km)). Il traffico nella zona è locale, i



Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b68f0ea88f18c83a02a5e002ad834af

parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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: | nella media |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La costruzione del fabbricato risale all'anno 1968. La struttura portante è del tipo in muratura, i solai sono del tipo travetti e pignatte, la copertura è a falde inclinate con manto in coppi. Sono presenti doppi infissi (interni in legno ed esterni in alluminio entrambi con vetro singolo) e tapparelle. L'impianto di riscaldamento è alimentato da stufa a legna posizionata nel locale garage al piano terra. Internamente l'alloggio presenta finiture datate che necessiterebbero di interventi di rinnovamento. Nel complesso il fabbricato si trova in mediocre stato di manutenzione. Durante il sopralluogo non è stato possibile reperire la documentazione relativa all'impianto termico e le relative manutenzioni periodiche, pertanto non è stato possibile redigere l'ape.








Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b68f0ea88f18c83a02a5e002ad834af



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 |
|---|---|---|---|---|---|
| Alloggio P1 | 102,00 | x | 100 % | = | 102,00 |
| Sottotetto (grezzo) | 102,00 | x | 20 % | = | 20,40 |
| Balcone | 4,00 | x | 30 % | = | 1,20 |
| **Totale:** | **208,00** | | | | **123,60** |




**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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



Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b68f0ea88f18c83a02a5e002ad834af

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 700,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è 700*123,60= 86.520,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 123,60 | x | 700,00 | = | **86.520,00** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.520,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 86.520,00**

BENI IN APECCHIO VIA CIRCONVALLAZIONE 25/A, FRAZIONE SERRAVALLE DI CARDA

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a APECCHIO Via Circonvallazione 25/A, frazione Serravalle di Carda, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )
- 1/2 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

L'immobile oggetto di stima consiste in un garage a servizio dell'abitazione sita in Via Circonvallazione n.25/a - Loc. Serravalle di Carda in Comune di Apecchio. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra oltre a piano sottotetto. L'autorimessa è posta al piano terra ed è dotata di accesso carrabile che la collega allo scoperto di proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.80.Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 933 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 95 mq, rendita 132,47 Euro, indirizzo catastale: Loc. Valdara, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di



Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b68f0ea88f18c83a02a5e002ad834af

superficie
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Apecchio (10 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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: | nella media |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La costruzione del fabbricato risale all'anno 1968. La struttura portante è del tipo in muratura, i solai sono del tipo travetti e pignatte, la copertura è a falde inclinate con manto in coppi. Il locale garage al piano terra risulta essere allo stato grezzo, privo di opere di finitura.







Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b68f0ea88f18c83a02a5e002ad834af

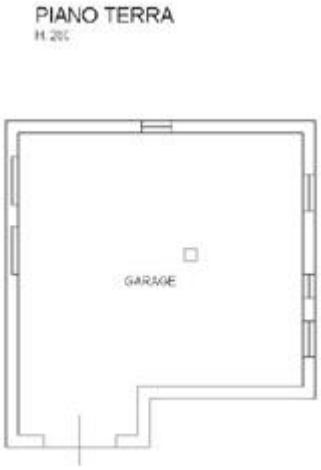


CONSISTENZA:

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 |
|---|---|---|---|---|---|
| Garage | 102,00 | x | 100 % | = | 102,00 |
| **Totale:** | **102,00** | | | | **102,00** |




## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento



Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b68f0ea88f18c83a02a5e002ad834af

assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 300,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è 300*102,00= 30.600,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 102,00 | x | 300,00 | = | **30.600,00** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.600,00**

BENI IN APECCHIO VIA CIRCONVALLAZIONE 25/A, FRAZIONE SERRAVALLE DI CARDA

## TERRENO (PARTE EDIFICABILE E PARTE AGRICOLO)

DI CUI AL PUNTO C

**terreno (parte edificabile e parte agricolo)** a APECCHIO Via Circonvallazione 25/A, frazione Serravalle di Carda, della superficie commerciale di **237,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )
- 1/2 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

L'immobile oggetto di stima consiste in un terreno che ricade parte in Zona di completamento B e parte in Zona agricola (come specificato nell'allegato CDU). Tale bene consiste di fatto nello scopeto di pertinenza dell'immobile residenziale sito in Via Circonvallazione n.25/a - Loc. Serravalle di Carda in Comune di Apecchio. Il terreno si presenta in parte pianeggiante e in parte in pendio. Il presente immobile risulta avere un basso valore commerciale pertanto viene valutato assieme al fabbricato in quanto risulterebbe poco appetibile se valutato autonomamente.

Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 645 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 237, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Il terreno presenta una forma regolare



Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b68f0ea88f18c83a02a5e002ad834af





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Apecchio (10 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| terreno | 237,00 | x | 100 % | = | 237,00 |
| **Totale:** | **237,00** | | | | **237,00** |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie catastale derivante dalle visure catastali.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 10,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad immobili simili e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è 10*237,00= 2.370,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 237,00 | x | 10,00 | = | **2.370,00** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b68f0ea88f18c83a02a5e002ad834af

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.370,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.370,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Apecchio, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|---|---|---|---|---|---|
| A | appartamento | 123,60 | 0,00 | 86.520,00 | 86.520,00 |
| B | box doppio | 102,00 | 0,00 | 30.600,00 | 30.600,00 |
| C | terreno (parte edificabile e parte agricolo) | 237,00 | 0,00 | 2.370,00 | 2.370,00 |
| | | | | **119.490,00 €** | **119.490,00 €** |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 116.990,00**

**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: **€. 11.699,00**

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**



Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b68f0ea88f18c83a02a5e002ad834af

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.291,00**

data 27/03/2026

il tecnico incaricato
ARCH. MAURO VESCHI



Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b68f0ea88f18c83a02a5e002ad834af