



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

76/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/07/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Monica Profili

CF:PRFMNC71P54D749R
con studio in FOSSOMBRONE (PU) via Entraigues Sur La Sorgue, 41
telefono: 3391813699
email: geom.profilimonica@gmail.com
PEC: monica.profilimonica@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a URBANIA via XXIV Maggio 27, della superficie commerciale di **164,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato principale in cui insiste l'unità pignorata, si distribuisce su due blocchi principali, uno a livello inferiore, a quota stradale di Via XXIV Maggio, in cui una volta c'era la Fornace del Gesso costruita negli anni sessanta, poi con questa costruzione è stata demolita; uno a livello superiore, circa a quota sei metri in più rispetto al livello inferiore, dove in passato, ai tempi della Fornace era adibito a deposito di materiali di cava gessosi, dove oggi si trova l'unità staggita.

L'attuale costruzione è stata realizzata tra gli anni 2004 ed ultimata nel 2009, e suddivisa in sette appartamenti ognuno con il proprio garage. L'accesso all'unità pignorata è da una strada privata comune agli appartamenti, poi attraverso una scala esterna esclusiva dell'alloggio si accede ad un ampio terrazzo per poi arrivare alla porta d'ingresso dell'unità immobiliare. L'appartamento è al piano primo ed è suddiviso in un'ampia zona giorno, di circa mq.44,00, dove un muretto basso divide il soggiorno dalla cucina, e una zona notte che si distribuisce con 3 camere da letto e quella matrimoniale è dotata di vano destinato a guardaroba, poi un piccolo ripostiglio ed uno spazioso bagno. Lungo i due lati esterni della zona giorno si sviluppa il terrazzo principale, comunicante attraverso un cancelletto con il terrazzo del vicino, poi altri due terrazzi sono sul prospetto, uno nella cameretta e l'altro nella camera matrimoniale che ha il parapetto arrotondato ed è comunicante con il terrazzo dell'alloggio del vicino (nei progetti depositati in Comune di Urbania è previsto un divisorio); poi sul retro c'è uno scoperto pavimentato, di circa 9mq., accessibile dal bagno. Al piano sottostante ci sono il garage, il wc e il locale lavanderia, accessibili sia dall'esterno e che dall'interno dell'alloggio attraverso una scala a chiocciola, posizionata nel soggiorno. Nel garage, nella parete interna confinante con altro proprietario c'è una porta per entrare nel garage vicino (non presente negli elaborati progettuali). Da un confronto con l'esecutato, mi ha spiegato che il vicino era un parente e per questo sono stati lasciati questi collegamenti che dovranno essere chiusi.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature a cassa vuota in laterizio, il tetto e ventaglie in legno, manto di copertura in tegola a coppo, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, infissi di porte e finestre in legno e serrande in PVC. Gli impianti sono indipendenti e del tipo ordinario : elettrico, idrico-sanitario, fognario, termico sono funzionanti ed allacciati alla rete pubblica, il riscaldamento è a pavimento, alimentato a gas metano, inoltre è stata prevista la predisposizione per l'impianto fotovoltaico.

La pavimentazione è in parquet in tutto l'appartamento a parte nel bagno che ci sono le piastrelle in gres di tipo porcellanato scuro, i terrazzi sono rifiniti con piastrelle e parapetti in ferro, il garage ed i locali al piano sottostante l'alloggio sono piastrellati. L'ampio bagno, dell'alloggio, con superficie utile di circa mq.12,00, è dotato di sanitari di tipo sospeso, di vasca idromassaggio ad angolo per 2 posti.

Il garage è pavimentato con piastrelle di ceramica, ha una superficie utile di mq.17,00 circa e un'altezza di ml. 2,40 circa, il wc è dotato di sanitari e box doccia; la zona lavanderia e wc è riscaldata da un radiatore a parete, allacciato all'impianto termico principale dell'appartamento.

Le aree comuni ai condomini come la strada, i piazzali sono inghiaiai e definiti con muretti in cemento armato, solo in parte hanno la sovrastante rete metallica.

Nei soffitti della camera da letto e nel bagno si evidenziano tracce di umidità causate dalle



infiltrazioni d'acqua dal terrazzo dell' appartamento posto al piano superiore.

L'alloggio si presenta in un grado di conservazione e manutenzione discreto. La zona in cui è ubicato è alle porte del centro storico di Urbania , gode di una buona vista panoramica sul paese e l'affaccio del retro fabbricato è sul bosco del Monte Santo .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70 m..Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 805 sub. 27 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: via ventiquattro maggio n.29, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 24/09/2024 Pratica n. PS0070302 in atti dal 24/09/2024- Variazione di toponomastica (n. 70302.1/2024)

Coerenze: L'unità immobiliare al piano primo confina a nord con unità distinta al NCEU al foglio 28 mappale 805 subalterno 5 di proprietà [REDACTED]; ad est con il sub. 29 di proprietà [REDACTED]. L'unità destinata ai vani accessori al piano terra confina a sud con la stessa proprietà , subalterno 28, ad est con il sub. 17 che è lo scoperto comune con altri; a nord con sub.33 di proprietà [REDACTED]; ad ovest con alloggio censito al sub. 25 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]. Salvo i diritti di terzi.

questo subalterno deriva dal subalterno 3 che era l'unità allo stato grezzo. Il subalterno 19 è il bene comune non censibile ai subalterni 4-5-6-12-27-28-32-33, lo scoperto.

- foglio 28 particella 805 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via XXIV Maggio n. 29, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 24/09/2024. Pratica n. PS0070304 in atti dal 24/09/2024. Variazione di toponomastica (n. 70304.1/2024)

Coerenze: L'unità confina a nord con la stessa proprietà , sub. 27; ad est con la rampa di accesso ai garage , bene comune non censibile, subalterno 17; a sud con altro garage , sub. 12 di proprietà [REDACTED]; ad ovest con unità di proprietà [REDACTED] e [REDACTED] sub. 25. Salvo diritti di terzi.

questo subalterno deriva dal subalterno 10 che era l'unità allo stato grezzo. Il subalterno 19 è il bene comune non censibile ai subalterni 4-5-6-12-27-28-32-33, lo scoperto. Il subalterno 17 è il bene comune non censibile ai subalterni 5-12-28-32-33, la rampa di accesso ai garage.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	164,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 229.568,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 224.900,00
Data di conclusione della relazione:	03/07/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'alloggio è abitato [REDACTED] ed un figlio, [REDACTED].

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, stipulata il 05/12/2008 a firma di Notaio Manfucci Stefano sede Cagli (PU) ai nn. 32052/12263 di repertorio, iscritta il 16/12/2008 a Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 9466/1972, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: €370.000,00.

Importo capitale: €185.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Grava su Immobili siti in Urbania e censiti al foglio 91 mappale 188 subalterni 13-26 e al foglio 28 mappale 805 subalterni 3-10.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/10/2012 a firma di Notaio Mancini Giuseppe ai nn. 117416/24506 di repertorio, iscritta il 19/10/2012 a Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 5233/853, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: €146.000,00.

Importo capitale: €73.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Grava su Immobili siti in Urbania e censiti al foglio 91 mappale 188 subalterni 13-26 e al foglio 28 mappale 805 subalterni 27-28.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/09/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Urbino sede Urbino ai nn. 635 di repertorio, trascritta il 01/10/2024 a Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 5630/4237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili .

Grava su Immobili siti in Urbania e censiti al foglio 91 mappale 188 subalterni 13-26 e al foglio 28 mappale 805 subalterni 27-28.



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:

Al giorno del sopralluogo, 09/05/2025, non è stato nominato un amministratore di condominio.

Sono previsti dei lavori per cementare i percorsi comuni e l'importo complessivo del preventivo (del 05/04/2025) è di circa € 27.800,00 della ditta [REDACTED] ma a documentare questa spesa c'è solo un documento su carta semplice e nessuna firma.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/2008), con atto stipulato il 05/12/2008 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. 32051/12262 di repertorio, trascritto il 16/12/2008 a Agenzia del Territorio ai nn. 9465/5974.

[REDACTED] acquistò in piena proprietà in regime di separazione dei beni. Gli immobili erano identificati con altri numeri di subalterno, quali 3-10 (le unità immobiliari erano allo stato grezzo) dell'attuale mappale 805 , foglio 28.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/05/2001 fino al 05/12/2008), con atto stipulato il 17/05/2001 a firma di Notaio Mancini Giuseppe sede Urbana (PU) ai nn. 81667 di repertorio, trascritto il 04/06/2001 a Agenzia del Territorio ai nn. 3490/2434.

Il titolo è riferito solamente a quota dell'intero in piena proprietà dei predetti immobili, già identificati al Catasto al foglio 28 mappale 314..

[REDACTED] acquistò da [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 4911/2004 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione fabbricato civile abitazione a più alloggi nell'ex-fornace di gesso, presentata il 20/05/2004 con il n. 597 di protocollo, rilasciata il 13/07/2004 con il n. 4911 di protocollo, agibilità del 03/12/2009 con il n. 63 di protocollo.



Successive varianti con Permesso di costruire in data 15/03/2005 n.5023/2004, con Permesso di Costruire n.5130 del 20/09/2005 e Denunce di Inizio Attività prot. N.8919 del 11/09/2006, prot. n. 385 del 15/01/2008 e prot. n. 4818 del 29/05/2008.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera nr.168 del 26/11/2001, l'immobile ricade in zona B1.b1-zona residenziale di completamento dell'edificazione esistente: in esse sono ammessi tutti gli usi urbano-residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 4.03 - Zona B1.b:

- Lotto minimo: libero;
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 1,50 mc/mq.;
- Rapporto di Copertura: 25%;
- Altezza Massima: ml. 10,50;
- Numero dei piani: 3 + piano seminterrato;
- Distanze: (dai confini): ml. 5,00 dai confini;(dai fabbricati) ml. 10,00 dagli edifici;
- Parcheggi privati: mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione.

Nella Zona B1.b1 è ammesso l'allineamento sul fronte stradale delle nuove costruzioni con quello del fabbricato ubicato nel lotto limitrofo; è ammessa anche come altezza massima l'altezza pari a quella del fabbricato più alto esistente all'interno della zona.

Il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto mediante la predisposizione di un planivolumetrico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il terrazzo della zona d'ingresso dell'alloggio si sviluppa anche lungo il fianco destro non solo sul prospetto principale, invece nel progetto sia nell'elaborato in pianta e nei prospetti è rappresentata una pensilina. Inoltre nel prospetto principale le finestre della zona giorno sono rappresentate con le altezze invertite mentre nell'elaborato in pianta sono esatte. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 T.U. edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di accertamento conformità.

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

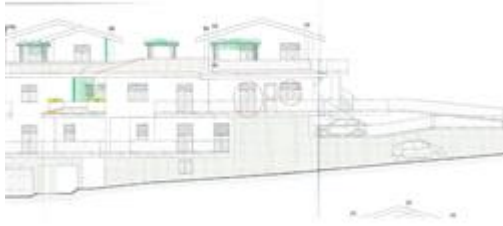
Costi di regolarizzazione:

- Sanzione e pratica edilizia per accertamento conformità secondo l'art. 37 del DPR 380/2001.:
€2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni circa

Questa situazione è riferita solamente a terrazzo della zona giorno e finestre nel prospetto





Prospetto



fianco destro



pianta-alloggio

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Legge 52/1985 art.29)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBANIA VIA XXIV MAGGIO 27

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBANIA via XXIV Maggio 27, della superficie commerciale di **164,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato principale in cui insiste l'unità pignorata, si distribuisce su due blocchi principali, uno a livello inferiore, a quota stradale di Via XXIV Maggio, in cui una volta c'era la Fornace del Gesso costruita negli anni sessanta, poi con questa costruzione è stata demolita; uno a livello superiore, circa a quota sei metri in più rispetto al livello inferiore, dove in passato, ai tempi della Fornace era adibito a deposito di materiali di cava gessosi, dove oggi si trova l'unità staggita.

L'attuale costruzione è stata realizzata tra gli anni 2004 ed ultimata nel 2009, e suddivisa in sette



appartamenti ognuno con il proprio garage. L'accesso all'unità pignorata è da una strada privata comune agli appartamenti, poi attraverso una scala esterna esclusiva dell' alloggio si accede ad un ampio terrazzo per poi arrivare alla porta d'ingresso dell'unità immobiliare. L'appartamento è al piano primo ed è suddiviso in un' ampia zona giorno, di circa mq.44,00, dove un muretto basso divide il soggiorno dalla cucina, e una zona notte che si distribuisce con 3 camere da letto e quella matrimoniale è dotata di vano destinato a guardaroba, poi un piccolo ripostiglio ed uno spazioso bagno. Lungo i due lati esterni della zona giorno si sviluppa il terrazzo principale, comunicante attraverso un cancelletto con il terrazzo del vicino, poi altri due terrazzi sono sul prospetto, uno nella cameretta e l'altro nella camera matrimoniale che ha il parapetto arrotondato ed è comunicante con il terrazzo dell'alloggio del vicino (nei progetti depositati in Comune di Urbania è previsto un divisorio); poi sul retro c'è uno scoperto pavimentato, di circa 9mq., accessibile dal bagno. Al piano sottostante ci sono il garage, il wc e il locale lavanderia, accessibili sia dall'esterno e che dall'interno dell' alloggio attraverso una scala a chiocciola, posizionata nel soggiorno. Nel garage, nella parete interna confinante con altro proprietario c'è una porta per entrare nel garage vicino (non presente negli elaborati progettuali). Da un confronto con l'esecutato, mi ha spiegato che il vicino era un parente e per questo sono stati lasciati questi collegamenti che dovranno essere chiusi.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature a cassa vuota in laterizio, il tetto e ventaglie in legno, manto di copertura in tegola a coppo, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, infissi di porte e finestre in legno e serrande in PVC. Gli impianti sono indipendenti e del tipo ordinario : elettrico, idrico-sanitario, fognario, termico sono funzionanti ed allacciati alla rete pubblica, il riscaldamento è a pavimento, alimentato a gas metano, inoltre è stata prevista la predisposizione per l'impianto fotovoltaico.

La pavimentazione è in parquet in tutto l'appartamento a parte nel bagno che ci sono le piastrelle in gres di tipo porcellanato scuro, i terrazzi sono rifiniti con piastrelle e parapetti in ferro, il garage ed i locali al piano sottostante l'alloggio sono piastrellati. L'ampio bagno, dell'alloggio, con superficie utile di circa mq.12,00, è dotato di sanitari di tipo sospeso, di vasca idromassaggio ad angolo per 2 posti.

Il garage è pavimentato con piastrelle di ceramica, ha una superficie utile di mq.17,00 circa e un'altezza di ml. 2,40 circa, il wc è dotato di sanitari e box doccia; la zona lavanderia e wc è riscaldata da un radiatore a parete, allacciato all'impianto termico principale dell'appartamento.

Le aree comuni ai condomini come la strada, i piazzali sono inghiaciati e definiti con muretti in cemento armato, solo in parte hanno la sovrastante rete metallica.

Nei soffitti della camera da letto e nel bagno si evidenziano tracce di umidità causate dalle infiltrazioni d'acqua dal terrazzo dell' appartamento posto al piano superiore.

L'alloggio si presenta in un grado di conservazione e manutenzione discreto. La zona in cui è ubicato è alle porte del centro storico di Urbania , gode di una buona vista panoramica sul paese e l'affaccio del retro fabbricato è sul bosco del Monte Santo .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70 m..Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 805 sub. 27 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: via ventiquattro maggio n.29, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 24/09/2024 Pratica n. PS0070302 in atti dal 24/09/2024- Variazione di toponomastica (n. 70302.1/2024)

Coerenze: L'unità immobiliare al piano primo confina a nord con unità distinta al NCEU al foglio 28 mappale 805 subalterno 5 di proprietà ██████████; ad est con il sub. 29 di proprietà ██████████. L'unità destinata ai vani accessori al piano terra confina a sud con la stessa proprietà , subalterno 28, ad est con il sub. 17 che è lo scoperto comune con altri; a nord con sub.33 di proprietà ██████████; ad ovest con alloggio censito al sub. 25 di proprietà ██████████



██████████ e ██████████. Salvo i diritti di terzi.

questo subalterno deriva dal subalterno 3 che era l'unità allo stato grezzo. Il subalterno 19 è il bene comune non censibile ai subalterni 4-5-6-12-27-28-32-33, lo scoperto.

- foglio 28 particella 805 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via XXIV Maggio n. 29, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 24/09/2024. Pratica n. PS0070304 in atti dal 24/09/2024. Variazione di toponomastica (n. 70304.1/2024)

Coerenze: L'unità confina a nord con la stessa proprietà , sub. 27; ad est con la rampa di accesso ai garage , bene comune non censibile, subalterno 17; a sud con altro garage , sub. 12 di proprietà ██████████; ad ovest con unità di proprietà ██████████ e ██████████ sub. 25. Salvo diritti di terzi.

questo subalterno deriva dal subalterno 10 che era l'unità allo stato grezzo. Il subalterno 19 è il bene comune non censibile ai subalterni 4-5-6-12-27-28-32-33, lo scoperto. Il subalterno 17 è il bene comune non censibile ai subalterni 5-12-28-32-33, la rampa di accesso ai garage.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



Scivolo per ingresso garage sul fianco dx



Fianco dx



Interno zona giorno



Retro, porta-finestra bagno





Terrazzo rotondo, camera



Portone d'ingresso al garage

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre portefinestre realizzati in legno al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: porte interne realizzati in legno tamburato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in gres mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in parquet in legno nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in pvc , gli accessori presenti sono: blindato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scaie: interna con rivestimento in legno a chiocciola nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in pilastri in cemento armato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



solai: solaio misto in cemento armato/laterizio
copertura: a due falde costruita in legno

nella media 
 nella media 

Degli Impianti:

gas: autonomo con alimentazione a metano
 conformità: presente , libretto delle manutenzioni
 aggiornato

nella media 

idrico: per civile abitazione con alimentazione in
 di condotte di metallo o polietilenici , la rete di
 distribuzione è realizzata in allacciata
 all'acquedotto comunale

nella media 

elettrico: per civile abitazione , la tensione è di
 220 v conformità: presente l'agibilità

nella media 

termico: caldaia esterna ed autonoma con
 alimentazione in gas metano i diffusori sono in
 radianti sotto il pavimento conformità: presente
 l'agibilità

nella media 

fognatura: per civili abitazioni la reti di
 smaltimento è realizzata in in condotte di cemento
 o materiali plastici con recapito in fognatura
 pubblica conformità: presente agibilità

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[140,07 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250619-041066-71856 registrata in data
 16/06/2025

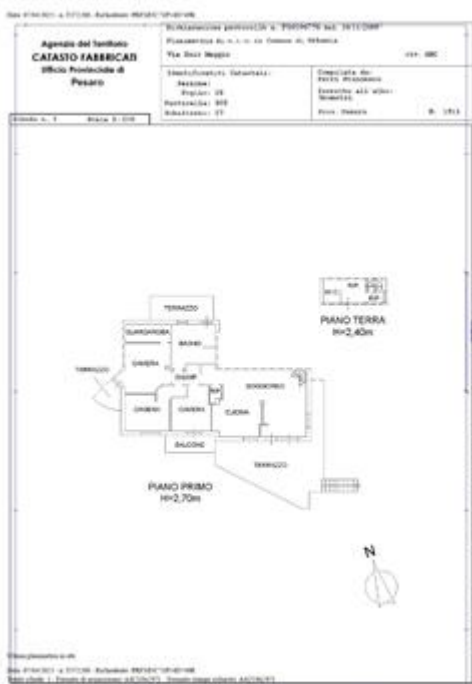
CONSISTENZA:

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	127,40	x	100 %	=	127,40
Wc e Lavanderia al Piano Garage	12,50	x	50 %	=	6,25
terrazzi	62,00	x	30 %	=	18,60
Garage	24,50	x	50 %	=	12,25
Totale:	226,40				164,50





Planimetria catastale Foglio 28-Map805-sub27-
 PROT.PS0196758 del 16/11/2009



Planimetria catastale Foglio 28, mappale 805, sub 28 - PROT.
 PS0196758 del 16/11/2009

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: 23/06/2025
 Fonte di informazione: Casa.it/47026716/
 Descrizione: appartamento in vendita
 Indirizzo: via IV Novembre, Urbania
 Superfici principali e secondarie: 175
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 225.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 23/06/2025
 Fonte di informazione: immobiliare.it/119035149
 Descrizione: trilocale in ottimo stato , piano primo e posto auto
 Indirizzo: via Cattaneo, Urbania



Superfici principali e secondarie: 101
Superfici accessorie:
Prezzo: 145.000,00 pari a 1.435,64 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/06/2025
Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare " Il Casale"
Descrizione: Appartamento ristrutturato con ottime finiture
Indirizzo: via Pompeo Savini, Urbania
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.444,44 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/12/2024
Fonte di informazione: Banca dati osservatorio immobiliare
Descrizione: abitazione civile
Indirizzo: centrale
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Studio tecnico d'urbania (20/06/2025)
Valore minimo: 1.300,00
Valore massimo: 1.600,00
Agente immobiliare di Urbania (23/06/2025)
Valore minimo: 1.400,00
Valore massimo: 1.700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene viene svolta ricorrendo al metodo comparativo attraverso le indagini di mercato, il valore unitario di unità immobiliari simili a quello pignorato moltiplicando tale cifra per il coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche specifiche del bene staggito. Il coefficiente tiene conto del piano in cui è collocato l'appartamento, dell'esposizione, dell'orientamento, della vetustà, della dotazione di servizi, della conservazione, del tipo di finiture, della distribuzione interna dei vani, dell'estensione planimetrica, della capacità di resistere ad eventi sismici.

- Coefficiente di piano (Piano Primo con ingresso esclusivo da scala esterna)= 1,00
- Coefficiente di esposizione (l'affaccio principale è su zona panoramica)= 1,00
- Coefficiente di orientamento (Sud) = 1,00
- Coefficiente di vetustà e conservazione (anno di costruzione 2009)-Vetustà: circa 16 anni e conservazione: sufficiente dell' edificio= 0,90



- Coefficiente del rapporto superficie/servizi (numero dei servizi igienici : 2) = 1,05
- Coefficiente del tipo di finiture (tipo di finiture discrete) = 1,00
- Coefficiente di distribuzione interna dei vani (funzionale) = 1,05
- Coefficiente dell' estensione planimetrica (regolare e nello standard della zona) = 1,00
- Coefficiente di rischio sismico (fabbricato secondo le normative antisismiche con struttura portante in cemento-armato pre-compresso) = 1,00

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopra descritti = 0,99

La superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali, computando in percentuale le superfici dei vani accessori, sviluppando un totale di mq.164,50. Dalle indagini di mercato svolte si può sintetizzare un prezzo medio di mercato di €/mq 1.500,00 per immobili simili a questo e nuovi. A tale valore applico il coefficiente correttivo che tiene conto delle specifiche caratteristiche dell' immobile da stimare.

$$\text{€/mq } 1.500,00 \times 0,99 = \text{€ } 1.485,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	164,50	x	1.485,00	=	244.282,50
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 244.282,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 244.282,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del più probabile valore di mercato dell' unità immobiliare si è sviluppata applicando il metodo sintetico comparativo: mono-parametrico in base al prezzo medio, tenendo conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica e dell' esposizione. Il prezzo medio di mercato è stato determinato attraverso le indagini di mercato di immobili simili, consultando : gli annunci immobiliari, le banche dati delle quotazioni immobiliari, i tecnici e gli agenti immobiliari della zona. Poi a questo valore è stato applicato un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene staggito per raggiungere il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbania, agenzie: Urbania, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Studi tecnici della zona e paesi limitrofi

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	164,50	0,00	244.282,50	244.282,50
				244.282,50 €	244.282,50 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€ 12.214,13
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:	€ 229.568,38

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% 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:	€ 4.591,37
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:	€ 77,01
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 224.900,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a URBANIA via delle Maioliche 22, della superficie commerciale di **117,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato principale in cui insiste l'appartamento in oggetto è ubicato all'interno del centro storico, interposto ad altre case che si sviluppano linearmente e danno origine all'insediamento antico di Urbania; dal punto di vista architettonico non sono presenti elementi di pregio. L'intero edificio è suddiviso in sei unità immobiliari, di cui due al piano terra con ingresso indipendente, e due al piano primo e le ultime due al piano secondo e terzo, al piano interrato si trovano le cantine; ai quattro alloggi dei piani superiori si accede da un unico portone d'ingresso, dalla via delle Maioliche, attraverso le scale condominiali che si sviluppano dal piano terra al piano secondo si arriva agli ingressi dei quattro alloggi, poi per accedere al piano interrato si percorre sempre una scala interna ma scomoda perchè stretta e abbastanza ripida.

L'unità immobiliare pignorata si sviluppa su due piani, al secondo c'è un unico locale destinato alla zona giorno, con angolo cottura che è dotato di finestra con affaccio su cavedio interno comune alle altre unità, nel salone c'è un camino a legna funzionante, e poi è stato realizzato un bagno compreso di anti-bagno. Per accedere al piano terzo si sale una scala interna, di tipo a vista e d'arredo, costruita in ferro e legno, posizionata in un angolo del salone; al piano terzo si sviluppa la zona notte con una camera di circa mq. 13.40, due ripostigli, uno di mq. 11 e l'altro mq. 7.70, un bagno di circa mq. 5.70 e il disimpegno; la caratteristica di questo piano è che il soffitto corrisponde con il solaio di copertura ed è inclinato con un'unica falda, quindi le altezze interne variano, la minima è di m. 1,80 circa e la massima di m.3,62. I ripostigli sono privi di finestre però nei soffitti sono stati installati dei lucernari, uno per stanza mentre nella camera, nel bagno e nel disimpegno ci sono una finestra per stanza e i davanzali sono abbastanza alti che non permettono l'affaccio immediato.

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1999 e l'appartamento ha delle rifiniture interne di qualità in particolare i solai realizzati con travi e impalcato tutto di legno su entrambi i piani, i pavimenti in piastrelle in gres porcellanato, le porte interne in legno tamburato sbiancate, gli infissi in legno tinto noce, il bagno posto nella zona giorno è provvisto di box -doccia invece quello nella zona notte di vasca. Il locale al piano interrato è un vano privo di finestre, destinato a ripostiglio, si accede solo dalla scala interna comune con le altre unità, la porta d'ingresso in alluminio, il pavimento è piastrellato e le pareti sono tinteggiate; l'altezza interna è di ml. 2,10 circa.

La struttura portante dell'immobile è in muratura di tipo a sacco in pietra e mattoni, i solai sono in legno, la copertura è in coppi ed è coibentata ed impermeabilizzata, le grondaie ed i pluviali sono in rame, le soglie in pietra serena, le persiane di legno tinteggiato sono sulla facciata principale, le pareti esterne sono state tinteggiate tipo intonachino con colorazione a base di terre naturali e banda in basso grigia.

Gli impianti: elettrico, idrico-sanitario, idraulico, termico sono funzionanti ed allacciati alle utenze, la caldaia è autonoma ed installata all'interno della zona giorno, alimentata a gas metano.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, scala condominiale, ha un'altezza interna di al P.2 è di m. 2,70 e al P.3 la media è m.2,70. Identificazione catastale:



- foglio 91 particella 188 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via delle Maioliche n.9, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 21/03/2023. Pratica n. PS0020131 in atti dal 21/03/2023 -Variazione di toponomastica (n.20131.1/2023)
Coerenze: Confina sul prospetto principale con la via "delle Maioliche"; sul fianco dx con la con la scala condominiale e alloggio (sub. 14) di proprietà [REDACTED]; sul retro con unità immobiliare di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]; sul fianco sx con immobile (mapp.523) di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]. Salvo diritti di terzi.
- foglio 91 particella 188 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 10,74 Euro, indirizzo catastale: Via delle Maioliche, 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica del 21/03/2023 Pratica n. PS0020141 in atti dal 21/03/2023 Variazione di toponomastica (n. 20141.1/2023)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 145.961,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 143.000,00
Data di conclusione della relazione:	03/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'alloggio è occupato [REDACTED] e il figlio [REDACTED].

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, stipulata il 16/10/2012 a firma di Notaio Mancini Giuseppe ai nn. 117416/24506 di repertorio, iscritta il 19/10/2012 a Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 5233/853, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: €146.000,00.

Importo capitale: €73.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Grava su Immobili siti in Urbania e censiti al foglio 91 mappale 188 subalterni 13-26 e al foglio 28 mappale 805 subalterni 27-28.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/12/2008 a firma di Notaio Manfucci Stefano sede Cagli (PU) ai nn. 32052/12263 di repertorio, iscritta il 16/12/2008 a Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 9466/1972, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: €370.000,00.

Importo capitale: €185.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Grava su Immobili siti in Urbania e censiti al foglio 91 mappale 188 subalterni 13-26 e al foglio 28 mappale 805 subalterni 3-10.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/08/2000 a firma di Notaio Mancini Giuseppe sede Urbania (PU) ai nn. 77840 di repertorio, iscritta il 27/07/2020 a Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 3220/357, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: €191.089,05.

Importo capitale: €95.544,53.

Ipoteca in rinnovazione , grava su Urbania, Foglio 91 mappale 188 subb. 13-26.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/09/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Urbino sede Urbino ai nn. 635 di repertorio, trascritta il 01/10/2024 a Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 5630/4237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili .

Grava su Immobili siti in Urbania e censiti al foglio 91 mappale 188 subalterni 13-26 e al foglio 28 mappale 805 subalterni 27-28.

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:

Il fabbricato non è gestito da un amministratore di condominio e non c'è un regolamento condominiale e non è stata calcolata la tabella dei millesimi. La pulizia della scala condominiale viene gestita direttamente dai condomini con una turnazione periodica. La luce condominiale della scala è pagata direttamente da uno dei condomini perchè allacciata al suo contatore e poi suddivisa tra tutti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/08/2000), con atto stipulato il 03/08/2000 a firma di Notaio Mancini Giuseppe sede Urbania (PU) ai nn. 77839 di repertorio, trascritto il 07/08/2000 a Agenzia del Territorio ai nn. 5233/3816.

Da potere di [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED]. Acquistano i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione (dal 05/12/2005), con atto stipulato il 05/12/2008 a firma di Notaio Manfucci Stefano sede Cagli (PU) ai nn. 32050/12261 di repertorio, trascritto il 16/12/2008 a Agenzia del Territorio ai nn. 9464/5973.

Da potere di [REDACTED]. In regime di separazione dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/08/2000 fino al 05/12/2008), con atto stipulato il 03/08/2000 a firma di Notaio Mancini Giuseppe sede Urbania (PU) ai nn. 77839 di repertorio, trascritto il 07/08/2000 a Agenzia del Territorio ai nn. 5233/3816.

Da potere di [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED]. Acquistano i [REDACTED] e [REDACTED] per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **3819/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia fabbricato via delle Maioliche n-22-24., rilasciata il 25/05/1998 con il n. 3819 di protocollo

Concessione edilizia N. **3927/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e sopraelevazione fabbricato - variante alla C.E. 3819 e tinteggiatura , rilasciata il 20/02/1999 con il n. 3927 di protocollo

Concessione edilizia N. **4472/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne al piano interrato con sdoppiamento delle cantine, presentata il 07/03/2002 con il n. 2903 di protocollo, rilasciata il 30/07/2002 con il n. 4472 di protocollo, agibilità del 17/05/2004 con il n. 6139 di protocollo.



L'abitabilità e l'agibilità viene rilasciata al fabbricato distinto al Catasto Fabbricati al foglio MU mappali 174-188 subb. 11-12-13-14-16-24-25-26-27-28.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 168 del 26/11/2001, l'immobile ricade in zona A1 - zone ed edifici storici. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le Zone A1 sono zone di valore storico, artistico e ambientale, soggette a vincolo di conservazione e risanamento conservativo; comprendono il Centro Storico del capoluogo. In esse sono ammessi tutti gli usi urbano-residenziali. Il P.R.G. si attua applicando le norme e le prescrizioni del vigente Piano Particolareggiato, che ne definisce le modalità d'intervento. Le Zone A1 si individuano come Zone di Recupero ai sensi della Legge n. 457/78.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal mio sopralluogo del 09/05/2025, ho verificato lo stato di fatto del bene in oggetto che corrisponde al progetto edilizio depositato in Comune di Urbania, ma solo nella camera da letto al piano terzo (sottotetto) non è presente il lucernario a tetto ma solo la finestra. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 del 2001 -T.U. edilizia-)

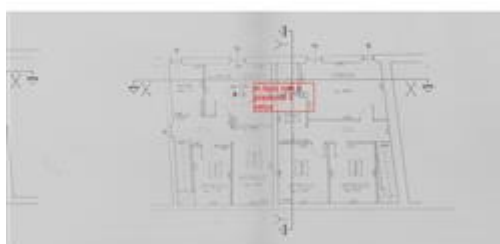
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di accertamento di conformità in base all'art. 36 del DPR 380 del 2001

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per accertamento conformità ed oneri : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni circa



Stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN URBANIA VIA DELLE MAIOLICHE 22

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBANIA via delle Maioliche 22, della superficie commerciale di **117,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato principale in cui insiste l'appartamento in oggetto è ubicato all'interno del centro storico, interposto ad altre case che si sviluppano linearmente e danno origine all'insediamento antico di Urbania; dal punto di vista architettonico non sono presenti elementi di pregio. L'intero edificio è suddiviso in sei unità immobiliari, di cui due al piano terra con ingresso indipendente, e due al piano primo e le ultime due al piano secondo e terzo, al piano interrato si trovano le cantine; ai quattro alloggi dei piani superiori si accede da un unico portone d'ingresso, dalla via delle Maioliche, attraverso le scale condominiali che si sviluppano dal piano terra al piano secondo si arriva agli ingressi dei quattro alloggi, poi per accedere al piano interrato si percorre sempre una scala interna ma scomoda perchè stretta e abbastanza ripida.

L'unità immobiliare pignorata si sviluppa su due piani, al secondo c'è un unico locale destinato alla zona giorno, con angolo cottura che è dotato di finestra con affaccio su cavedio interno comune alle altre unità, nel salone c'è un camino a legna funzionante, e poi è stato realizzato un bagno compreso di anti-bagno. Per accedere al piano terzo si sale una scala interna, di tipo a vista e d'arredo, costruita in ferro e legno, posizionata in un angolo del salone; al piano terzo si sviluppa la zona notte con una camera di circa mq. 13.40, due ripostigli, uno di mq. 11 e l'altro mq. 7.70, un bagno di circa mq. 5.70 e il disimpegno; la caratteristica di questo piano è che il soffitto corrisponde con il solaio di copertura ed è inclinato con un'unica falda, quindi le altezze interne variano, la minima è di m. 1,80 circa e la massima di m.3,62. I ripostigli sono privi di finestre però nei soffitti sono stati installati dei lucernari, uno per stanza mentre nella camera, nel bagno e nel disimpegno ci sono una finestra per stanza e i davanzali sono abbastanza alti che non permettono l'affaccio immediato.

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1999 e l'appartamento ha delle rifiniture interne di qualità in particolare i solai realizzati con travi e impalcato tutto di legno su entrambi i piani, i pavimenti in piastrelle in gres porcellanato, le porte interne in legno tamburato sbiancate, gli infissi in legno tinto noce, il bagno posto nella zona giorno è provvisto di box -doccia invece quello nella zona notte di vasca. Il locale al piano interrato è un vano privo di finestre, destinato a ripostiglio, si accede solo dalla scala interna comune con le altre unità, la porta d'ingresso in alluminio, il pavimento è piastrellato e le pareti sono tinteggiate; l'altezza interna è di ml. 2,10 circa.

La struttura portante dell'immobile è in muratura di tipo a sacco in pietra e mattoni, i solai sono in legno, la copertura è in coppi ed è coibentata ed impermeabilizzata, le grondaie ed i pluviali sono in rame, le soglie in pietra serena, le persiane di legno tinteggiato sono sulla facciata principale, le pareti esterne sono state tinteggiate tipo intonachino con colorazione a base di terre naturali e banda in basso grigia.

Gli impianti: elettrico, idrico-sanitario, idraulico, termico sono funzionanti ed allacciati alle utenze, la caldaia è autonoma ed installata all'interno della zona giorno, alimentata a gas metano.



Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, scala condominiale, ha un'altezza interna di al P.2 è di m. 2,70 e al P.3 la media è m.2,70. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 188 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via delle Maioliche n.9, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 21/03/2023. Pratica n. PS0020131 in atti dal 21/03/2023 -Variazione di toponomastica (n.20131.1/2023)
Coerenze: Confina sul prospetto principale con la via "delle Maioliche"; sul fianco dx con la scala condominiale e alloggio (sub. 14) di proprietà [REDACTED]; sul retro con unità immobiliare di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]; sul fianco sx con immobile (mapp.523) di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]. Salvo diritti di terzi.
- foglio 91 particella 188 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 10,74 Euro, indirizzo catastale: Via delle Maioliche, 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica del 21/03/2023 Pratica n. PS0020141 in atti dal 21/03/2023 Variazione di toponomastica (n. 20141.1/2023)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1999.





Prospetto principale



zona giorno





scala interna di collegamento tra la zona giorno e quella notte



Particolare camino-zona giorno





wc della zona giorno



cameretta

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura. nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

costruzione degli anni 1900 poi ristrutturata nel 1999

solai: legno al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in legno al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: a battente realizzati in legno al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

tamburato

infissi esterni: a doppia anta realizzati in legno nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in coppi in laterizio nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

con coibentazione in presente

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pietrame con coibentazione in non presente , il rivestimento è realizzato in intonaco e tinteggiatura

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Cantina/ripostiglio nel piano interrato

CLASSE ENERGETICA:



[140,01 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250624-041066-72337 registrata in data 24/06/2025

CONSISTENZA:

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



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
zona giorno -Piano 2-	53,00	x	100 %	=	53,00
zona notte -Piano 3-	59,00	x	100 %	=	59,00
Legnaia/ Cantina	11,00	x	50 %	=	5,50
Totale:	123,00				117,50



Planimetria catastale Foglio 91 Mappale 188 sub 13- Prot. 781 del 23/02/1999



Planimetria catastale Foglio 91 Mappale 188 sub 26 - Prot.1310 del 07/04/1999

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: 26/06/2025

Fonte di informazione: casa.it/immobili/117724125

Descrizione: appartamento ristrutturato, al piano terra di un edificio storico

Indirizzo: via Garibaldi,  Urbania

Superfici principali e secondarie: 107



Superfici accessorie:

Prezzo: 157.000,00 pari a 1.467,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/06/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it/annunci/118784257

Descrizione: quadrilocale in buono stato al secondo piano (no ascensore)

Indirizzo: via Dante Alighieri ☒, centro di Urbania

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 142.000,00 pari a 1.420,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati osservatorio immobiliare

Descrizione: abitazione civile

Indirizzo: centrale

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Studio tecnico d'urbania (20/06/2025)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.600,00

Agente immobiliare di Urbania (23/06/2025)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene viene svolta ricorrendo al metodo comparativo attraverso le indagini di mercato, il valore unitario di unità immobiliari simili a quello pignorato moltiplicando tale cifra per il coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche specifiche del bene staggito. Il coefficiente tiene conto del piano in cui è collocato l'appartamento, dell'esposizione, dell'orientamento, della vetustà, della dotazione di servizi, della conservazione, del tipo di finiture, della distribuzione interna dei vani, dell'estensione planimetrica, della capacità di resistere ad eventi sismici.

- Coefficiente di piano (Piano Secondo-Terzo , niente ascensore solo scala condominiale a 4 unità)= 0,90

- Coefficiente di esposizione (l'affaccio principale è su un via principale del centro storico, delle Maioliche)= 1,05

- Coefficiente di orientamento (Nord-Est) = 1,00

- Coefficiente di vetustà e conservazione (anno di ristrutturazione 1999)-Vetustà: circa 26 anni e conservazione: discreta dell' edificio= 0,87



- Coefficiente del rapporto superficie/servizi (numero dei servizi igienici : 2) = 1,05
- Coefficiente del tipo di finiture (tipo di finiture buone) = 1,05
- Coefficiente di distribuzione interna dei vani (funzionale) = 1,05
- Coefficiente dell' estensione planimetrica (regolare e nello standard della zona) = 1,00
- Coefficiente di rischio sismico (fabbricato con struttura portante in muratura) =1,00

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopra descritti = 0,95

La superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali, computando in percentuale le superfici dei vani accessori, sviluppando un totale di circa mq. 117,50. Dalle indagini di mercato svolte si può sintetizzare un prezzo medio di mercato di €/mq 1.400,00 per immobili simili a questo . A tale valore applico il coefficiente correttivo che tiene conto delle specifiche caratteristiche dell' immobile da stimare.

$$\text{€/mq } 1.400,00 \times 0,95 = \text{€ } 1.330,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	117,50	x	1.330,00	=	156.275,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 156.275,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 156.275,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del più probabile valore di mercato dell' unità immobiliare si è sviluppata applicando il metodo sintetico comparativo: mono-parametrico in base al prezzo medio, tenendo conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica e dell' esposizione. Il prezzo medio di mercato è stato determinato attraverso le indagini di mercato di immobili simili, consultando : gli annunci immobiliari, le banche dati delle quotazioni immobiliari, i tecnici e gli agenti immobiliari della zona. Poi a questo valore è stato applicato un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene staggito per raggiungere il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbania, agenzie: Urbania, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Studi tecnici della zona e paesi limitrofi

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	117,50	0,00	156.275,00	156.275,00
				156.275,00 €	156.275,00 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: € **7.813,75**

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: € **145.961,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **2.919,23**

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: € **42,03**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **143.000,00**

data 03/07/2025

il tecnico incaricato
Monica Profili

