



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 15/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Sandro Sabbatini**

CF:SBBSDR67B13Z133Q

con studio in CAGLI (PU) STRADA PIGNO MONTE MARTELLO 52

telefono: 3388163027

email: [s.sandrosabbatini@gmail.com](mailto:s.sandrosabbatini@gmail.com)

PEC: [sandro.sabbatini@archiworldpec.it](mailto:sandro.sabbatini@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2025

# LOTTO 1

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

**A** cascina a URBINO Via Rancitella 21-23, frazione Ca' Giovannone, della superficie commerciale di **336,80** mq per la quota di:

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

L'immobile è costituito da un ex fabbricato rurale ristrutturato tra il 1997 e il 2000. Inserito nelle campagne del Montefeltro su Via Rancitella. Fa parte di un complesso edificato in zona agricola e costituito anche da un piccolo edificio destinato ad accessorio (Corpo B) e da una piscina (Corpo C) con relativi annessi tecnici. L'immobile versa in buono stato di conservazione ed è suddiviso in diversi alloggi formati da mini appartamenti, alcuni ma non tutti con ingresso indipendente. La struttura è in muratura con tetti a falde. La struttura è in parte su due piani fuori terra (piano S1 e T) e in parte su tre piani fuori terra (S1, T, P1). L'ingresso principale è dotato di una tettoia. Al piano terreno sono ubicati 4 piccoli appartamenti (sub 10, sub 11, sub 12 e sub 13). Al piano primo è sito un unico appartamento con ingresso indipendente con accesso dal piano terra tramite due rampe di scale, ha una superficie di mq. 45 circa con soppalco. Al piano seminterrato vi sono due piccoli appartamenti (sub 7 e sub 8) e degli ambienti adibiti ad accessori, cantine e pertinenze (sub 16 e sub 17). Le finiture sono decorose con pareti prevalentemente intonacate e tinteggiate. pavimenti in gres porcellanato, infissi interni ed esterni in legno, finestre con vetro camera e ante ad oscuro in legno. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato con inserti in mattone faccia vista e un marciapiede corre lungo tutto il perimetro con gradinate che permettono il salto di quota tra i diversi piani di calpestio. Internamente alcune pareti sono in mattoni faccia vista. I solai piani sono in latero cemento e in parte in legno, i solai di copertura sono in legno. Gli impianti sono sottotraccia e l'impianto di riscaldamento con termosifoni è centralizzato e serve tutte le unità immobiliari abitative. Nel complesso l'immobile, in buono stato di conservazione si presenta decoroso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 157 particella 88 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 15.05.2018 PRATICA N. PS0034753  
Coerenze: SUB 10 - SUB 11- SUB 12  
TRATTASI DI MONOLOCALE INSERITO ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO COSTITUITO DA PIU' UNITA' IMMOBILIARI IL TUTTO INTESTATO AGLI ESECUTATI
- foglio 157 particella 88 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: VIA RANCITELLA 21-23, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 07.10.2014 PRATICA N. PS0091009  
Coerenze: CONFINANTE CON SUB 13 E SUB 11  
TRATTASI DI MONOLOCALE INSERITO ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO

COSTITUITO DA PIU' UNITA' IMMOBILIARI IL TUTTO INTESTATO AGLI ESECUTATI

- foglio 157 particella 88 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: VIA RANCITELLA 21-23, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 11.05.2018 PRATICA N. PS0034751  
Coerenze: CONFINANTE CON SUB 13-SUB12-SUB14-SUB 10  
TRATTASI DI MONOLOCALE INSERITO ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO COSTITUITO DA PIU' UNITA' IMMOBILIARI IL TUTTO INTESTATO AGLI ESECUTATI
- foglio 157 particella 88 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 11/05/2018 Pratican. PS 0034754
- foglio 157 particella 88 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Varaizione toponomastica del 11.05.2018 pratica n. PS0034750  
Coerenze: Confina con sub 11 e sub 13
- foglio 157 particella 88 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 100,71 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 11.05.2018 pratica PS n. 0034748  
Coerenze: Confinante con sub 8, sub 16 e sub 17
- foglio 157 particella 88 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 11/05/2018  
Coerenze: Confinante con sub 7 e sub 16
- foglio 157 particella 88 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 81 mq, rendita 221,71 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica  
Coerenze: Confinante con sub 4, sub 8, sub 7 e sub 17

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1997.

**A.1 cantina**, composto da 3 vani adibiti a cantina e accessori, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 157 particella 88 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 81 mq, rendita 221,71 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 11/05/2018 pratica n. PS 0034761  
Coerenze: Confinante con sub 4, sub 7, sub 8 e sub 17

**A.2 box singolo**, composto da Una autorimessa e vani accessori, identificato con il numero 2.

Identificazione catastale:

- foglio 157 particella 88 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 11/\*05/2018 pratica n.

PS 0034762

Coerenze: Confinante con sub 16 e sub 7

**B cantina** a URBINO Via Rancitella 21-23, frazione Ca' Giovannone, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di:

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

L'immobile è costituito da una struttura in muratura con tetto a falde, accatastato come magazzino e dotato di 2 vani con w.c., i pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi in legno. La struttura è in muratura con solaio di copertura in legno. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni. Nell'insieme il fabbricato versa in buone condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,5. Identificazione catastale:

- foglio 157 particella 88 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 79,38 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 11/05/2018

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1997.

**C Piscina con annessi** a URBINO Via Rancitella 21-23, frazione Ca' Giovannone, della superficie commerciale di **50,90** mq per la quota di:

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

L'immobile è costituito da una piscina interrata con relativi accessori tecnici e ripostigli. La struttura è in cemento armato, le pareti intonacate e i pavimenti in gres porcellanato per le stanze interrate, la piscina ha rivestimento in mosaico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 157 particella 88 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/4, classe 1, consistenza 91 mq, rendita 343,08 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione toponomastica del 11/05/2018 pratica n. PS 0034747

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>405,70 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>72,68 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 448.596,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 358.876,96</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>22/10/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'immobile è attualmente utilizzato ed occupato dal debitore

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/12/2011 a firma di Notaio S. Manfucci ai nn. 35239/14706 di repertorio, iscritta il 09/12/2011 a Urbino ai nn. 7202/1435, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 906.000,00.

Importo capitale: 453.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/03/2013 a firma di Tribunale Rimini ai nn. 570/2013 di repertorio, iscritta il 12/03/2013 a Rimini ai nn. 1503/154, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 75.303,11

ipoteca **legale**, iscritta il 20/05/2013 a Rimini ai nn. 2718/339, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca in Separazione di beni a garanzia di credito.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 75.303,00

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, trascritta il 04/05/2020 a Urbino ai nn. 1763/1311, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo cautelare Tribunale di Urbino - Verbale di Pignoramento

pignoramento, trascritta il 10/03/2025 a Urbino ai nn. 1374/1014, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo cautelare Tribunale di Urbino - Verbale di Pignoramento

##### *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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/10/2007), con atto stipulato il 23/11/2007 a firma di Notario S. Manfucci ai nn. 30664/11188 di repertorio, trascritto il 02/11/2007 a Urbino ai nn. 8771/4929

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/10/2007), con atto stipulato il 23/10/2007 a firma di Notaio S. Manfucci ai nn. 30664/11188 di repertorio, trascritto il 02/11/2007 a Urbino ai nn. 8771/4929

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/04/1999 fino al 23/10/2007), con atto stipulato il 15/04/1999 a firma di Notaio G. Mancini ai nn. 71680 di repertorio, trascritto il 05/05/1999 a Urbino ai nn. 2370/1572

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia **N. 59**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione edilizia di fabbricato rurale con annesso accessorio e realizzazione piscina, presentata il 12/11/1997 con il n. 18518/3852 di protocollo, rilasciata il 05/06/1998 con il n. 59 di protocollo

Concessione edilizia **N. 171**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione di fabbricato con annesso accessorio e realizzazione piscina con frazionamento in 7 unità immobiliari, presentata il 10/04/2000 con il n. 2000/5825 di protocollo, rilasciata il 30/09/2000 con il n. 171 di protocollo, agibilità del 26/10/2005 con il n. 2005/16 di protocollo.

Variante alla concessione edilizia n. 59/1998

Volturazione Concessione edilizia **N. 260**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione fabbricato con annesso accessorio e realizzazione piscina - variante con frazionamento delle unità, presentata il 10/04/2000 con il n. 5825 di protocollo, rilasciata il 03/10/2000 con il n. 260 di protocollo.

Volturazione della pratica 59/1998

Denuncia di inizio attività **N. 176**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione

locali interrati ad uso cantina, ripostiglio e W.C. in ampliamento e a servizio di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 27/04/2006 con il n. 5680 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A.

La presente denuncia di inizio attività è stata sottoposta ad avvio procedimento amministrativo per annullamento della stessa in data 04.11.2008, a lavori comunque conclusi, a seguito della presentazione di una nuova pratica per cambio d'uso dei locali interrati, dall'istruttoria della quale è emerso che erano stati eseguiti lavori in difformità dal titolo edilizio.

Titolo unico N. 257, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione d'uso da cantina, ripostiglio e autorimessa a ristorante - bar su porzione di fabbricato sito in via rancitella 21-23, presentata il 09/07/2008 con il n. 4045/9.6 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E - Agricola

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli immobili oggetto di vendita giudiziaria si conformano con tre diversi manufatti distinti a catasto al foglio 157, mappale 88; un edificio principale (Corpo A) su tre piani e composto catastalmente dai subalterni 7, 8, 10, 11, 12, 13 e 14 tutti di categoria A/3, dai subalterni 16 e 17 di categoria C/2 e C/6 rispettivamente. Un secondo fabbricato (Corpo B) composto catastalmente dal subalterno 15 di categoria C/2 e da un terzo manufatto (Corpo C) rappresentato dal subalterno 1 di categoria C/4 rappresentato da una piscina ludico natatoria con alcuni vani interrati funzionali al funzionamento della piscina stessa.

I corpi A e B rappresentano il nucleo originario dell'insediamento, trattasi di edifici coloniali che sono stati ristrutturati a seguito di domanda di concessione edilizia n. 59 del 05.06.1998 e successive varianti. Agibilità ottenuta il 26.10.2005 n. 2005/16.

La piscina di cui al subalterno 1 è stata realizzata nella sua conformazione attuale, in variante alla concessione edilizia n. 59/1998 con Concessione Edilizia n. 171 del 30.09.2000.

Successivamente per il Corpo B è stata presentata una domanda per l'ampliamento del piano seminterrato con Denuncia di Inizio attività prot. 5680 del 27.04.2006, tale ampliamento ha portato alla realizzazione delle unità immobiliari di cui ai subalterni 16 e 17. Per queste due ultime unità immobiliari è stata successivamente presentata una istanza di Titolo Unico prot. 4045/9.6 del 09.07.2008 per cambio d'uso in locali da adibirsi a ristorante. In questa occasione i tecnici del comune di Urbino nell'istruire la richiesta di cambio d'uso rilevavano delle difformità rispetto a quanto già assentito con DIA n. 5680 del 09.08.2007 rigettando l'istanza di trasformazione dei locali in ristorante e contemporaneamente provvedevano ad avviare un procedimento per l'annullamento della stessa Denuncia di Inizio attività. A seguito di quanto sopra esposto allo stato attuale risulta che per quanto attiene alle unità immobiliari distinte a catasto al foglio 157, mappale 88 subalterni 16 e 17 del Corpo A, questi risultano in difformità dal titolo edilizio e privi di agibilità. Dai controlli eseguiti sul posto si conferma quanto già rilevato dai tecnici comunali in merito ai sub 16 e 17. Inoltre dai controlli effettuati sugli altri immobili scaturisce che per i sub 7, 8, 10, 11, 12, 13 e 14 lo stato dei luoghi non corrisponde appieno con quanto riportato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie depositate al comune di Urbino, in particolar modo questi presentano una divisione degli ambienti differente. I subalterni 12 e 13 sono stati uniti tramite l'apertura di una porta nella parete di separazione tra i due creando di fatto un unico appartamento tramite fusione delle due unità immobiliari senza aver presentato una pratica per ottenere l'autorizzazione alla fusione delle stesse. Per il subalterno 17, Autorimessa, si nota come la porta di accesso alla stessa è stata suddivisa in due aperture di minori dimensioni ed il subalterno 16 presenta delle aperture esterne mai autorizzate. Il

controllo delle altezze interne del Corpo A presenza delle discrepanze rispetto agli elaborati tecnici depositati con le varie pratiche edilizie ma risulta difficile il confronto con le misure riportate nei disegni in quanto per queste ultime, in alcuni casi non è specificato esattamente a quale quota sia effettivamente riferita per cui risulta anche difficile stabilire se vi sia o meno un aumento di volumetria del fabbricato o quantificarne l'entità, tale incertezza è anche dovuta alle difficoltà nella rilevazione delle misure esterne ai fabbricati in quanto circondati da fitta vegetazione, a volte anche rampicante che rende difficile il rilevamento delle misure. L'unità immobiliare contraddistinta come subalterno 14 presenta un soppalco la cui realizzazione non è presente in nessuno dei titoli abilitativi consultati. A fronte di quanto rilevato occorre specificare che per il complesso di cui al Corpo A dovrà essere presentata una istanza di sanatoria delle opere in difformità dai titoli edilizi tramite accertamento della conformità edilizia nei modi di cui al DPR 380/2001 facendo presente che per quanto attiene all'ampliamento realizzato con DIA prot. 5680 del 27.04.2006, successivamente sottoposta ad avvio di procedimento per annullamento prot. 2008/14422 del 04.11.2008 è necessario quantomeno una riconduzione in pristino a quanto autorizzato per cui sarebbe necessario provvedere con appositi lavori di interrimento della parte non interrata, come inizialmente approvato dal comune. Per quanto sopra esposto e per poter meglio definire la tipologia di sanatoria da applicarsi alle varie opere in difformità dai titoli edilizi si rende necessario comunque un rilievo più accurato dei fabbricati andando a individuare meglio anche quelle misurazioni che possano rientrare nelle cosiddette tolleranze costruttive di cui all'art. 34bis del DPR 380/2001. Tale rilievo potrebbe essere eseguito eventualmente dal tecnico dell'agjudicatario della vendita giudiziaria.

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi non corrisponde appieno con le pratiche edilizie depositate al comune di Urbino, in particolar modo i subalterni 7, 8, 10, 11, 12, 13, e 14 rappresentano una divisione degli ambienti differente dal quanto realizzato in sito. Inoltre i subalterni 12 e 13 sono stati uniti tramite l'apertura di una porta nella parete di separazione tra i due creando di fatto un unico appartamento tramite fusione delle due unità immobiliari senza aver presentato una pratica per ottenere l'autorizzazione alla fusione delle due unità immobiliari. Per il subalterno 17, Autorimessa, si nota come la porta di accesso alla stessa è stata suddivisa in due aperture di minori dimensioni ed il subalterno 16 presenta delle aperture esterne mai autorizzate. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss. mm. ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedimento di accertamento della conformità urbanistica dell'intero fabbricato ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per pratica di accertamento di conformità urbanistica: €12.000,00
- Oneri per riconduzione in pristino e quindi interrimento della parte ampliata che coinvolge i sub 16 e 17: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120gg

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali riportano una situazione che non corrisponde con lo stato dei luoghi, in particolar modo i subalterni 7, 8, 10, 11, 12, 13, e 14 rappresentano una divisione degli ambienti differente dal quanto realizzato in sito. Inoltre i subalterni 12 e 13 sono stati uniti tramite l'apertura di una porta nella parete di separazione tra i due

creando di fatto un unico appartamento tramite fusione delle due unità immobiliari. Per il subalterno 17, Autorimessa, si nota come la porta di accesso alla stessa è stata suddivisa in due aperture di minori dimensioni. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento di tutti i subalterni coinvolti dopo procedura di accertamento di conformità urbanistica.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica per variazione catastale di tutti i subalterni coinvolti: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

La regolarizzazione catastale dovrà essere eseguita dopo aver provveduto alla sanatoria degli abusi e alle difformità eseguite rispetto ai titoli abilitativi depositati al comune di Urbino

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBINO VIA RANCITELLA 21-23, FRAZIONE CA' GIOVANNONE

**CASCINA**

DI CUI AL PUNTO A

**cascina** a URBINO Via Rancitella 21-23, frazione Ca' Giovannone, della superficie commerciale di **336,80** mq per la quota di:

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

L'immobile è costituito da un ex fabbricato rurale ristrutturato tra il 1997 e il 2000. Inserito nelle campagne del Montefeltro su Via Rancitella. Fa parte di un complesso edificato in zona agricola e costituito anche da un piccolo edificio destinato ad accessorio (Corpo B) e da una piscina (Corpo C) con relativi annessi tecnici. L'immobile versa in buono stato di conservazione ed è suddiviso in diversi alloggi formati da mini appartamenti, alcuni ma non tutti con ingresso indipendente. La struttura è in muratura con tetti a falde. La struttura è in parte su due piani fuori terra (piano S1 e T) e in parte su tre piani fuori terra (S1, T, P1). L'ingresso principale è dotato di una tettoia. Al piano terreno sono ubicati 4 piccoli appartamenti (sub 10, sub 11, sub 12 e sub 13). Al piano primo è sito un unico appartamento con ingresso indipendente con accesso dal piano terra tramite due rampe di scale, ha una superficie di mq. 45 circa con soppalco. Al piano seminterrato vi sono due piccoli appartamenti (sub 7 e sub 8) e degli ambienti adibiti ad accessori, cantine e pertinenze (sub 16 e sub 17). Le finiture sono decorose con pareti prevalentemente intonacate e tinteggiate. pavimenti in gres porcellanato, infissi interni ed esterni in legno, finestre con vetro camera e ante ad oscuro in legno. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato con inserti in mattone faccia vista e un marciapiede corre lungo tutto il perimetro con gradinate che permettono il salto di quota tra i diversi piani di calpestio. Internamente alcune pareti sono in mattoni faccia vista. I solai piani sono in latero cemento e in parte in legno, i solai di copertura sono in legno. Gli impianti sono sottotraccia e l'impianto di riscaldamento con termosifoni è centralizzato e serve tutte le unità immobiliari abitative. Nel complesso l'immobile, in buono stato di conservazione si presenta decoroso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 157 particella 88 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2

vani, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 15.05.2018 PRATICA N. PS0034753

Coerenze: SUB 10 - SUB 11- SUB 12

TRATTASI DI MONOLOCALE INSERITO ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO COSTITUITO DA PIU' UNITA' IMMOBILIARI IL TUTTO INTESTATO AGLI ESECUTATI

- foglio 157 particella 88 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: VIA RANCITELLA 21-23, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 07.10.2014 PRATICA N. PS0091009

Coerenze: CONFINANTE CON SUB 13 E SUB 11

TRATTASI DI MONOLOCALE INSERITO ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO COSTITUITO DA PIU' UNITA' IMMOBILIARI IL TUTTO INTESTATO AGLI ESECUTATI

- foglio 157 particella 88 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: VIA RANCITELLA 21-23, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 11.05.2018 PRATICA N. PS0034751

Coerenze: CONFINANTE CON SUB 13-SUB12-SUB14-SUB 10

TRATTASI DI MONOLOCALE INSERITO ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO COSTITUITO DA PIU' UNITA' IMMOBILIARI IL TUTTO INTESTATO AGLI ESECUTATI

- foglio 157 particella 88 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 11/05/2018 Pratican. PS 0034754

- foglio 157 particella 88 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 11.05.2018 pratica n. PS0034750

Coerenze: Confina con sub 11 e sub 13

- foglio 157 particella 88 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 100,71 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 11.05.2018 pratica PS n. 0034748

Coerenze: Confinante con sub 8, sub 16 e sub 17

- foglio 157 particella 88 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 11/05/2018

Coerenze: Confinante con sub 7 e sub 16

- foglio 157 particella 88 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 81 mq, rendita 221,71 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica

Coerenze: Confinante con sub 4, sub 8, sub 7 e sub 17

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1997.



*Sub 13-1*



*Sub 13-2*



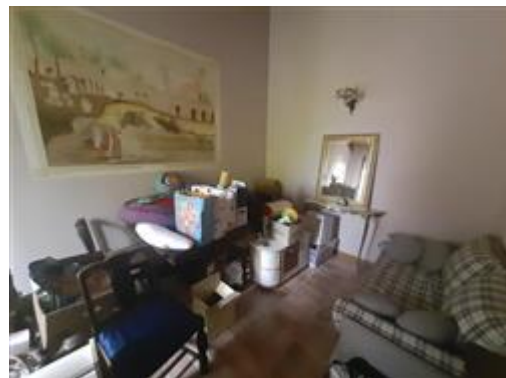
*Sub 12-1*



*Sub 11*



*Sub 10-1*



*Sub 10-2*

#### 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 Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 100 Km  
autostrada distante 40 Km  
ferrovia distante 40 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile nel suo complesso, pur essendo dotato di impianto di riscaldamento non è fornito di libretto degli impianti e di Attestato di Prestazione energetica. Per poter ottenere l'APE occorre prima di tutto provvedere alla sanatoria di alcune opere eseguite in difformità dai titoli abilitativi depositati in Comune di Urbino che incidono anche sul numero delle unità immobiliari che andranno, a seguito di accertamento di conformità urbanistica, rimodulate, a quel punto potrà redigersi un attestato di prestazione energetica relativo alla situazione sanata.



Sub 7-1



Sub 7-2



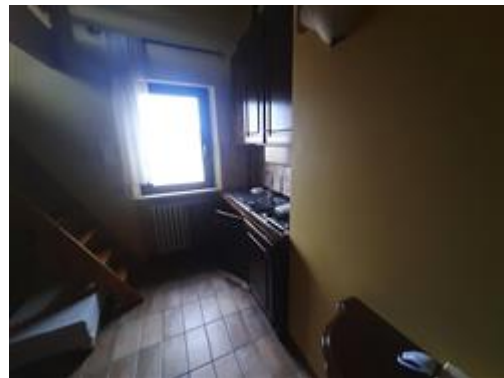
Sub 8-1



Sub 8-2



Sub 14-1



Sub 14-2

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
Unità residenziali	336,80	x	100 %	=	336,80
<b>Totale:</b>	<b>336,80</b>				<b>336,80</b>



Planimetrie

**ACCESSORI:**

**cantina**, composto da 3 vani adibiti a cantina e accessori, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 157 particella 88 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 81 mq, rendita 221,71 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 11/05/2018 pratica n. PS

0034761

Coerenze: Confinante con sub 4, sub 7, sub 8 e sub 17

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Cantine	97,70	x	50 %	=	48,85
<b>Totale:</b>	<b>97,70</b>				<b>48,85</b>



**box singolo**, composto da Una autorimessa e vani accessori, identificato con il numero 2.  
Identificazione catastale:

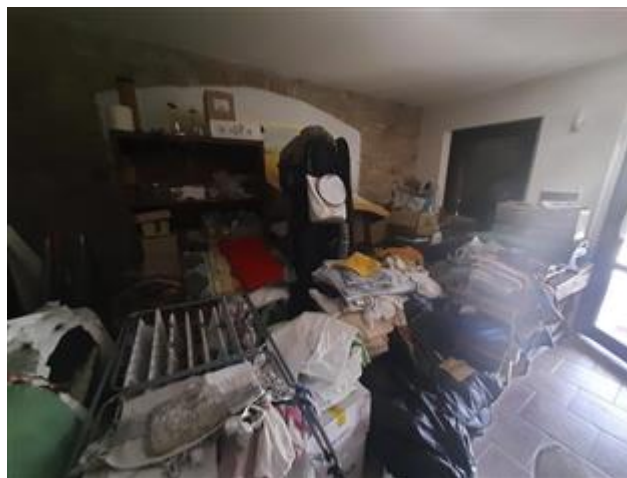
- foglio 157 particella 88 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 11/\*05/2018 pratica n. PS 0034762

Coerenze: Confinante con sub 16 e sub 7

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Garage+vani accessori	47,65	x	50 %	=	23,83
<b>Totale:</b>	<b>47,65</b>				<b>23,83</b>



Planimetria



Sub 17

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia immobiliare Centritalia - Urbino (25/09/2025)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.300,00

Agenzia immobiliare Raffaello - Urbino

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 800,00

Agenzia immobiliare Domus Aurea - Urbino

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 750,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima per comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile paragonandolo ad altri aventi caratteristiche similari, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe che siano stati recentemente oggetto di vendita in condizioni ordinarie di mercato. Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato, chi scrive, procede avvalendosi del procedimento di stima sintetico-comparativo. Tale valutazione tiene conto del mercato locale considerando i prezzi di compravendita di terreni simili a quelli oggetto di stima, sono state considerate le caratteristiche proprie del fondo. Si moltiplica la superficie catastale dei terreni per il valore unitario corrispondente distinguendo eventualmente i terreni seminativi dai boschi o improduttivi ottenendo così il più probabile valore di mercato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	336,80	x	990,00	=	<b>333.432,00</b>
Valore superficie accessori:	72,68	x	990,00	=	<b>71.953,20</b>
					<b>405.385,20</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 405.385,20</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 405.385,20</b>

BENI IN URBINO VIA RANCITELLA 21-23, FRAZIONE CA' GIOVANNONE

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a URBINO Via Rancitella 21-23, frazione Ca' Giovannone, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di:

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

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

L'immobile è costituito da una struttura in muratura con tetto a falde, accatastato come magazzino e dotato di 2 vani con w.c., i pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi in legno. La struttura è in muratura con solaio di copertura in legno. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni. Nell'insieme il fabbricato versa in buone condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,5. Identificazione catastale:

- foglio 157 particella 88 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 79,38 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 11/05/2018

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1997.



#### 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 Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno.



#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 100 Km  
autostrada distante 40 Km  
ferrovia distante 40 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un magazzino non soggetto ad APE.

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
Magazzino	36,00	x	50 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>36,00</b>				<b>18,00</b>



Sub 15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima per comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile paragonandolo ad altri aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe che siano stati recentemente oggetto di vendita in condizioni ordinarie di mercato. Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato, chi scrive, procede avvalendosi del procedimento di stima sintetico-comparativo. Tale valutazione tiene conto del mercato locale considerando i prezzi di compravendita di terreni simili a quelli oggetto di stima, sono state considerate le caratteristiche proprie del fondo. Si moltiplica la superficie catastale dei terreni per il valore unitario corrispondente distinguendo eventualmente i terreni seminativi dai boschi o improduttivi ottenendo così il più probabile valore di mercato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 990,00 = **17.820,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.820,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.820,00**

BENI IN URBINO VIA RANCITELLA 21-23, FRAZIONE CA' GIOVANNONE

## PISCINA CON ANNESSI

DI CUI AL PUNTO C

**Piscina con annessi** a URBINO Via Rancitella 21-23, frazione Ca' Giovannone, della superficie commerciale di **50,90** mq per la quota di:

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

L'immobile è costituito da una piscina interrata con relativi accessori tecnici e ripostigli. La struttura è in cemento armato, le pareti intonacate e i pavimenti in gres porcellanato per le stanze interrate, la piscina ha rivestimento in mosaico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 157 particella 88 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/4, classe 1, consistenza 91 mq, rendita 343,08 Euro, indirizzo catastale: Via Rancitella 21-23, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione toponomastica del 11/05/2018 pratica n. PS 0034747

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.



Piscina

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 Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 100 Km  
 autostrada distante 40 Km  
 ferrovia distante 40 Km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

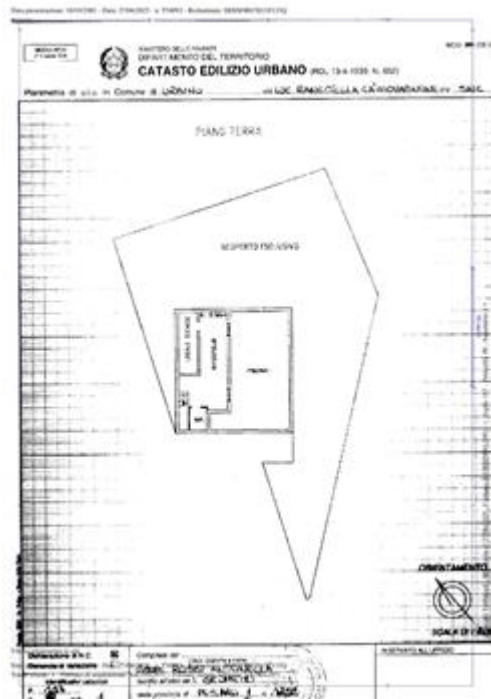
Non è previsto APE

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
Piscina più accessori connessi	101,80	x	50 %	=	50,90
<b>Totale:</b>	<b>101,80</b>				<b>50,90</b>



Sub 1

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima per comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile paragonandolo ad altri aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe che siano stati recentemente oggetto di vendita in condizioni ordinarie di mercato. Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato, chi scrive, procede avvalendosi del procedimento di stima sintetico-comparativo. Tale valutazione tiene conto del mercato locale considerando i prezzi di compravendita di terreni simili a quelli oggetto di stima, sono state considerate le caratteristiche proprie del fondo. Si moltiplica la superficie catastale dei terreni per il valore unitario corrispondente distinguendo eventualmente i terreni seminativi dai boschi o improduttivi ottenendo così il più probabile valore di mercato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,90 x 990,00 = **50.391,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 50.391,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 50.391,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Stima per comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile paragonandolo ad altri aventi caratteristiche similari, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe che siano stati recentemente oggetto di rivendita in condizioni ordinarie di mercato

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di URBINO, agenzie: CENTRITALIA IMMOBILIARE - URBINO, DOMUS AUREA - URBINO, IMMOBILIARE RAFFAELLO - URBINO

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cascina	336,80	72,68	405.385,20	405.385,20
B	cantina	18,00	0,00	17.820,00	17.820,00
C	Piscina con annessi	50,90	0,00	50.391,00	50.391,00
				<b>473.596,20 €</b>	<b>473.596,20 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non è comodamente divisibile in quanto l'immobile è costituito da più unità immobiliari, non tutte indipendenti e comunque interconnesse.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 25.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 448.596,20**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 89.719,24**

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: **€. 358.876,96**

data 22/10/2025

il tecnico incaricato  
Sandro Sabbatini