



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 13/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

████████████████████

DEBITORE:

██

GIUDICE:

Dott. Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:

Avv. Nadia Mazzanti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Luca Franchi**

CF:FRNLCU75E21L5000

con studio in URBINO (PU) via Giro dei Debitori, 24

telefono: 0722328504

fax: 0722378697

email: l.franchi@bfrnet.it

PEC: lfa@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2025

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a FOSSOMBRONE Via Valtresca 89, frazione Isola di Fano, della superficie commerciale di **120,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'edificio residenziale oggetto della procedura è costituito da due unità abitative, un garage e un'area scoperta pertinenziale ad uso giardino ed è situato in località Isola di Fano, nel Comune di Fossombrone. L'immobile è inserito in un contesto prevalentemente residenziale, caratterizzato da traffico di tipo locale; la dotazione di parcheggi risulta adeguata e sono presenti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La presente descrizione riguarda il "punto A", corrispondente all'unità abitativa posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 540 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: VIA VALTRESCA n. 89, piano: T, intestato a ██████████, derivante da VARIAZIONE del 23/06/2008 Pratica n. PS0102861 in atti dal 23/06/2008 RETTIFICA CORTE E MOD. IDENTIFICATIV (n. 7696.1/2008)  
Coerenze: stessa proprietà

**B** appartamento a FOSSOMBRONE Via Valtresca 89, frazione Isola di Fano, della superficie commerciale di **175,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GIORGIO CILIANI)

L'edificio residenziale oggetto della procedura è costituito da due unità abitative, un garage e un'area scoperta pertinenziale ad uso giardino ed è ubicato in località Isola di Fano, nel Comune di Fossombrone. Il fabbricato è inserito in un contesto prevalentemente residenziale, caratterizzato da traffico di tipo locale; la disponibilità di parcheggi risulta adeguata. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il presente paragrafo riguarda il "punto B", corrispondente all'unità abitativa posta al piano primo.

Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 540 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: VIA VALTRESCA n. 89, piano: 1, intestato a ██████████, derivante da VARIAZIONE del 23/06/2008 Pratica n. PS0102861 in atti dal 23/06/2008 RETTIFICA CORTE E MOD. IDENTIFICATIV (n. 7696.1/2008)  
Coerenze: stessa proprietà

**C** autorimessa a FOSSOMBRONE Via Valtresca 89, frazione Isola di Fano, della superficie commerciale di **19,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'edificio residenziale oggetto della procedura è costituito da due unità abitative, un'autorimessa e



un'area scoperta pertinenziale ad uso giardino ed è ubicato in località Isola di Fano, nel Comune di Fossombrone, all'interno di un contesto prevalentemente residenziale.

Il presente paragrafo riguarda il "punto C", costituito dall'unità immobiliare adibita ad autorimessa, posta al piano terra e avente funzione pertinenziale rispetto alle due unità abitative del fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 540 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 74,70 Euro, indirizzo catastale: VIA VALTRESCA n. 89, piano: T, intestato a [REDACTED], [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 23/06/2008 Pratica n. PS0102861 in atti dal 23/06/2008 RETTIFICA CORTE E MOD. IDENTIFICATIV (n. 7696.1/2008)  
Coerenze: stessa proprietà

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>316,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 197.191,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 181.415,72</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>10/01/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'edificio residenziale risulta occupato dal debitore e suoi familiari.

## 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** annotata, iscritta il 30/04/2005 a Urbino ai nn. 3439/891, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (quale debitore non datore di ipoteca), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 520.000.

Importo capitale: € 260.000

ipoteca **volontaria** annotata, iscritta il 09/10/2007 a Urbino ai nn. 8028/1961, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (quale debitore non datore di ipoteca), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 240.000.

Importo capitale: € 120.000

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 30/12/2015 a Urbino ai nn. 7066/925, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (quale debitore non datore di ipoteca), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 130.000.

Importo capitale: € 65.000

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 13/10/2017 a Urbino ai nn. 5481/732, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (quale debitore non datore di ipoteca), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 93.496,00.

Importo capitale: € 46.748,38

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, trascritta il 28/02/2025 a Urbino ai nn. 1128/834, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili

*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:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 13/07/2017), trascritto il 13/07/2017 a Urbino ai nn. 3849/2768



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/09/1973 fino al 13/07/2017), con atto stipulato il 22/09/1973 a firma di Notaio Gattini Alberto, registrato il 05/10/1973 a Fano ai nn. 2862 vol.141

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2013/397**, intestata a ██████████ per lavori di manutenzione straordinaria di un fabbricato residenziale, presentata il 31/10/2013, rilasciata il 11/11/2013 con il n. 2013/124 di protocollo

Permesso di costruire N. **2007/65**, intestata a ██████████ per lavori di Ristrutturazione con cambio destinazione d'uso locali posti al piano terra dell'immobile esistente, da laboratorio a civile abitazione, rilasciata il 16/03/2007 con il n. 2007/33 di protocollo, agibilità del 13/01/2011

Licenza edilizia N. **2608**, intestata a ██████████ per lavori di Costruzione di un fabbricato di civile abitazione con annesso laboratorio artigiano di sartoria, presentata il 17/04/1976, rilasciata il 27/07/1976 con il n. 98/76 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - Zone di completamento.

L'area è soggetta alle seguenti tutele:

- Limite corsi d'acqua
- Zona subappenninica
- Tracciato strada intervalliva fascia di rispetto 40 ml
- Ppar art 30 crinali a tutela integrale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

L'edificio presenta alcune differenze di entità minima rispetto a quanto legittimato, che rientrano nelle tolleranze costruttive previste dall'art. 34bis del DPR 380/2001

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



BENI IN FOSSOMBRONE VIA VALTRESCA 89, FRAZIONE ISOLA DI FANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FOSSOMBRONE Via Valtresca 89, frazione Isola di Fano, della superficie commerciale di **120,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'edificio residenziale oggetto della procedura è costituito da due unità abitative, un garage e un'area scoperta pertinenziale ad uso giardino ed è situato in località Isola di Fano, nel Comune di Fossombrone. L'immobile è inserito in un contesto prevalentemente residenziale, caratterizzato da traffico di tipo locale; la dotazione di parcheggi risulta adeguata e sono presenti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La presente descrizione riguarda il "punto A", corrispondente all'unità abitativa posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 540 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: VIA VALTRESCA n. 89, piano: T, intestato a ██████████  
██████████ derivante da VARIAZIONE del 23/06/2008 Pratica n. PS0102861 in atti dal 23/06/2008 RETTIFICA CORTE E MOD. IDENTIFICATIV (n. 7696.1/2008)  
Coerenze: stessa proprietà



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Fossombrone, Fano, Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. 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:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio residenziale oggetto della procedura è costituito da due unità abitative, un garage e un'area scoperta pertinenziale ad uso giardino ed è situato in località Isola di Fano, nel Comune di Fossombrone. L'immobile è inserito in un contesto prevalentemente residenziale, caratterizzato da traffico di tipo locale; la dotazione di parcheggi risulta adeguata e sono presenti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La presente descrizione riguarda il "punto A", corrispondente all'unità abitativa posta al piano terra. L'accesso avviene dalla strada comunale, attraverso lo scoperto privato, che conduce direttamente all'ingresso dell'abitazione.

L'unità è composta internamente da ingresso-disimpegno, cucina-pranzo, studio, due camere da letto e un servizio igienico. La struttura portante è realizzata in muratura, mentre i solai interpiano e di copertura sono in laterocemento.

Le finiture esterne sono costituite da pareti intonacate, manto di copertura in tegole di laterizio e lattonerie in rame. Internamente i pavimenti sono in ceramica, le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato; le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è in legno. Gli infissi sono in legno con vetro semplice e l'oscuramento è garantito da serrande avvolgibili.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a metano con distribuzione a radiatori, mentre l'impianto elettrico è di tipo ordinario. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta discreto per quanto riguarda le strutture, seppur datate, mentre le finiture interne si presentano in cattive condizioni. In particolare, sono diffusi fenomeni di umidità di risalita e di condensa in vari ambienti dell'abitazione.

Le due unità abitative poste al piano terra e al piano primo condividono il giardino esterno, la scala interna di collegamento e il piano sottotetto, destinato a funzione di soffitta.





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
Vani residenziali	120,71	x	100 %	=	120,71
<b>Totale:</b>	<b>120,71</b>				<b>120,71</b>



PIANO TERRA

VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

FIAIP- Borsino immobiliare provincia Pesaro e Urbino (anno 2024)

Domanda: valore unitario di abitazione- in condizioni normali, in comune di Fossombrone - zona periferica loc. Isola di Fano

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 900,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del territorio (1° semestre 2025)

Domanda: valore unitario di abitazione- in condizioni normali, in comune di Fossombrone - zona periferica loc. Isola di Fano

Valore minimo: 710,00

Valore massimo: 980,00

Borsino immobiliare (2° semestre 2025)

Domanda: valore unitario di abitazione- in condizioni normali, in comune di Fossombrone - zona periferica loc. Isola di Fano

Valore minimo: 660,00

Valore massimo: 1.000,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato, quindi, è risultato che per immobili simili a quello in oggetto, che sono in buono stato di conservazione, il valore unitario medio risulta circa 783 €/mq. Considerato che l'unità immobiliare in oggetto è in condizioni di conservazione mediocri, quindi inferiore alla media dei valori di riferimento, si ritiene necessario applicare un coefficiente sintetico di riduzione pari a 0,65. Pertanto il valore unitario di stima, arrotondando, ammonta a 500 €.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,71 x 500,00 = **60.355,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.355,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.355,00**

BENI IN FOSSOMBRONE VIA VALTRESCA 89, FRAZIONE ISOLA DI FANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a FOSSOMBRONE Via Valtresca 89, frazione Isola di Fano, della superficie commerciale di **175,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (C. 175,80/1000). L'edificio residenziale oggetto della procedura è costituito da due unità abitative, un garage e un'area scoperta pertinenziale ad uso giardino ed è ubicato in località Isola di Fano, nel Comune di Fossombrone. Il fabbricato è inserito in un contesto prevalentemente residenziale, caratterizzato da traffico di tipo locale; la disponibilità di parcheggi risulta adeguata. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il presente paragrafo riguarda il "punto B", corrispondente all'unità abitativa posta al piano primo.



## Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 540 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: VIA VALTRESCA n. 89, piano: 1, intestato a ██████████ ██████████, derivante da VARIAZIONE del 23/06/2008 Pratica n. PS0102861 in atti dal 23/06/2008 RETTIFICA CORTE E MOD. IDENTIFICATIV (n. 7696.1/2008)  
Coerenze: stessa proprietà



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Fossombrone, Fano, Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio residenziale oggetto della procedura è costituito da due unità abitative, un garage e un'area scoperta pertinenziale ad uso giardino ed è ubicato in località Isola di Fano, nel Comune di Fossombrone. Il fabbricato è inserito in un contesto prevalentemente residenziale, caratterizzato da traffico di tipo locale; la disponibilità di parcheggi risulta adeguata. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

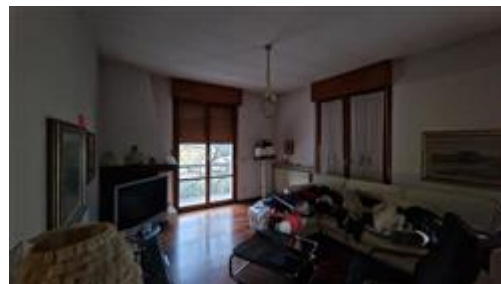
Il presente paragrafo riguarda il "punto B", corrispondente all'unità abitativa posta al piano primo. L'accesso avviene dalla strada comunale, attraverso lo scoperto privato in comune con l'unità del piano terra e successivamente mediante scala interna comune che conduce al piano primo.

L'unità immobiliare è composta internamente da ingresso-disimpegno, cucina-pranzo, ampio soggiorno, studio, due camere da letto, due servizi igienici e due terrazzi di ampie dimensioni. La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura, mentre i solai interpiano e di copertura sono in laterocemento.

Le finiture esterne sono costituite da pareti intonacate, manto di copertura in tegole di laterizio e lattonerie in rame. Le finiture interne prevedono pavimentazioni in ceramica e parquet, pareti e soffitti rifiniti con intonaco civile tinteggiato; le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è in legno. Gli infissi sono in legno con vetro semplice e l'oscuramento è garantito da serrande avvolgibili.

L'impianto termico è alimentato da caldaia a metano con distribuzione a radiatori, mentre l'impianto elettrico è di tipo ordinario. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta complessivamente discreto; tuttavia si rilevano fenomeni puntuali di infiltrazione d'acqua e presenza di umidità da condensa in alcuni ambienti.

I due appartamenti di piano terra e primo hanno, in comune, il giardino esterno, la scala interna e il piano sottotetto, con funzioni di soffitta.





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
vani residenziali	159,14	x	100 %	=	159,14
terrazzi	50,49	x	33 %	=	16,66
<b>Totale:</b>	<b>209,63</b>				<b>175,80</b>



PIANO PRIMO

VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

FIAIP- Borsino immobiliare provincia Pesaro e Urbino (anno 2024)

Domanda: valore unitario di abitazione- in condizioni normali, in comune di Fossombrone - zona periferica loc. Isola di Fano

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 900,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del territorio (1° semestre 2025)

Domanda: valore unitario di abitazione- in condizioni normali, in comune di Fossombrone - zona periferica loc. Isola di Fano

Valore minimo: 710,00

Valore massimo: 980,00

Borsino immobiliare (2° semestre 2025)

Domanda: valore unitario di abitazione- in condizioni normali, in comune di Fossombrone - zona periferica loc. Isola di Fano

Valore minimo: 660,00

Valore massimo: 1.000,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato, quindi, è risultato che per immobili simili a quello in oggetto, che sono in buono stato di conservazione, il valore unitario medio risulta circa 783 €/mq. Considerato che l'unità immobiliare in oggetto è in discrete condizioni con alcune criticità puntuali, quindi inferiore alla media dei valori di riferimento, si ritiene necessario applicare un coefficiente sintetico di riduzione pari a 0,90. Pertanto il valore unitario di stima, arrotondando, ammonta a 700 €.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 175,80 x 700,00 = **123.060,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 123.060,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 123.060,00**

BENI IN FOSSOMBRONE VIA VALTRESCA 89, FRAZIONE ISOLA DI FANO

## AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO C

**autorimessa** a FOSSOMBRONE Via Valtresca 89, frazione Isola di Fano, della superficie commerciale di **19,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (C[REDACTED])

L'edificio residenziale oggetto della procedura è costituito da due unità abitative, un'autorimessa e un'area scoperta pertinenziale ad uso giardino ed è ubicato in località Isola di Fano, nel Comune di Fossombrone, all'interno di un contesto prevalentemente residenziale.

Il presente paragrafo riguarda il "punto C", costituito dall'unità immobiliare adibita ad autorimessa, posta al piano terra e avente funzione pertinenziale rispetto alle due unità abitative del fabbricato.

Identificazione catastale:



- foglio 78 particella 540 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 74,70 Euro, indirizzo catastale: VIA VALTRESCA n. 89, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 23/06/2008 Pratica n. PS0102861 in atti dal 23/06/2008 RETTIFICA CORTE E MOD. IDENTIFICATIV (n. 7696.1/2008)  
Coerenze: stessa proprietà

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Fossombrone, Fano, Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio residenziale oggetto della procedura è costituito da due unità abitative, un'autorimessa e un'area scoperta pertinenziale ad uso giardino ed è ubicato in località Isola di Fano, nel Comune di Fossombrone, all'interno di un contesto prevalentemente residenziale.

Il presente paragrafo riguarda il "punto C", costituito dall'unità immobiliare adibita ad autorimessa, posta al piano terra e avente funzione pertinenziale rispetto alle due unità abitative del fabbricato.

L'accesso all'autorimessa avviene dalla strada comunale mediante lo scoperto privato e successivamente attraverso una porta basculante. La struttura portante è realizzata in muratura, mentre il solaio di piano è in laterocemento.

Le finiture esterne sono caratterizzate da pareti intonacate e lattonerie in rame. Internamente, l'unità presenta pavimentazione in ceramica, pareti e soffitti rifiniti con intonaco civile tinteggiato; la chiusura d'ingresso è costituita da porta basculante in lamiera metallica verniciata. L'impianto elettrico è di tipo ordinario.

Lo stato di conservazione complessivo dell'unità immobiliare risulta discreto.



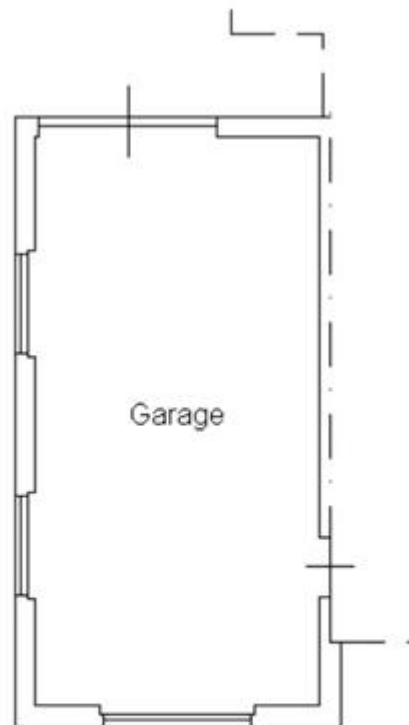


## CONSISTENZA:

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
autorimessa	39,37	x	50 %	=	19,68
<b>Totale:</b>	<b>39,37</b>				<b>19,68</b>



## PIANO TERRA

## VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

FIAIP- Borsino immobiliare provincia Pesaro e Urbino (anno 2024)

Domanda: valore unitario di abitazione- in condizioni normali, in comune di Fossombrone - zona periferica loc. Isola di Fano

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 900,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del territorio (1° semestre 2025)

Domanda: valore unitario di abitazione- in condizioni normali, in comune di Fossombrone - zona periferica loc. Isola di Fano

Valore minimo: 710,00

Valore massimo: 980,00

Borsino immobiliare (2° semestre 2025)

Domanda: valore unitario di abitazione- in condizioni normali, in comune di Fossombrone - zona periferica loc. Isola di Fano

Valore minimo: 660,00

Valore massimo: 1.000,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unità catastale oggetto del presente "corpo C" è costituita da un garage avente carattere pertinenziale rispetto alle due unità abitative e, pertanto, non configura un bene autonomamente fruibile. Inoltre, dall'analisi del mercato immobiliare locale emerge come nella zona di riferimento non vi sia né offerta né domanda significativa di autorimesse commerciabili singolarmente. Di conseguenza, ai fini della stima, sono stati assunti come riferimento i valori unitari relativi alle unità residenziali, applicando un coefficiente di riduzione funzionale pari al 50% della superficie, in ragione della diversa destinazione d'uso rispetto ai vani abitativi. L'indagine di mercato ha evidenziato che per immobili comparabili, in buono stato di conservazione, il valore unitario medio risulta pari a circa 783 €/mq. Considerato tuttavia che l'unità in esame, presenta uno stato manutentivo discreto e alcune criticità localizzate, e risulta pertanto qualitativamente inferiore alla media dei beni di riferimento, si ritiene congrua l'applicazione di un coefficiente sintetico di riduzione pari a 0,90. Ne consegue che il valore unitario di stima, opportunamente arrotondato, risulta pari a 700 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	19,68	x	700,00	=	<b>13.776,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 13.776,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 13.776,00</b>
---	---------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si ritiene opportuno proporre la vendita dell'immobile in un unico lotto, in quanto il fabbricato, fin dalla sua realizzazione, è stato concepito come bene destinato a un unico proprietario. In origine, infatti, lo stesso risultava composto da un'abitazione posta al piano primo e da un laboratorio di sartoria al piano terra.

In epoca successiva è intervenuta una modifica della destinazione d'uso del piano terra, con trasformazione in unità abitativa e autorimessa. Nonostante tale variazione, tra le due abitazioni attualmente presenti sussistono strette relazioni di carattere funzionale e pertinenziale, tali da rendere



non conveniente una separata commercializzazione delle unità.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene pertanto più congruo procedere alla vendita del compendio immobiliare mediante la formazione di un unico lotto.

La stima del valore commerciale dell'immobile si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà.

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	120,71	0,00	60.355,00	60.355,00
B	appartamento	175,80	0,00	123.060,00	123.060,00
C	autorimessa	19,68	0,00	13.776,00	13.776,00
				<b>197.191,00 €</b>	<b>197.191,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 197.191,00**

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

Riduzione del valore del **8%** 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: **€. 15.775,28**

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: **€. 181.415,72**



data 10/01/2026

il tecnico incaricato  
Luca Franchi

