



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 112/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV S.R.L.

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/05/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**GIANNETTO CLINI**

CF:CLNGNT61H23B354P

con studio in FERMIGNANO (PU) Via G. Mazzini, 18

telefono: 0722331256

fax: 0722331256

email: giannetto.clini@gmail.com

PEC: giannetto.clini@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2021

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

**A** appartamento a URBINO Strada Provinciale Feltresca 90, frazione Loc. Gadana, della superficie commerciale di **92,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di immobile residenziale con relativi accessori sito in Comune di Urbino, Strada Provinciale Feltresca n.90 - località Gadana. Il bene oggetto di stima destinato ad abitazione è posto al piano primo ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e balcone, scoperto comune con altra unità posto sul retro oltre a parti comuni con altre unità immobiliari. L'unità immobiliare presenta finiture tipiche degli anni 70 e si trova in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 154 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale Feltresca n.90, piano: 1, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: stessa proprietà, Strada Provinciale Feltresca, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

**B** cantina a URBINO Strada Provinciale Feltresca 90, frazione Loc. Gadana, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di immobile residenziale con relativi accessori sito in Comune di Urbino, Strada Provinciale Feltresca n.90 - località Gadana. Il bene oggetto di stima destinato ad cantina è posto al piano terra oltre a parti comuni con altre unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 154 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, rendita 16,27 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale Feltresca snc, piano: T, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: stessa proprietà, Strada Provinciale Feltresca, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>101,70 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: € **136.080,00**  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **122.472,00**  
Data di conclusione della relazione: **16/05/2025**

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

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

La procedura immobiliare risulta contro il sig. [REDACTED] proprietario al momento del pignoramento in quanto l'atto di acquisto di quest'ultimo è stato oggetto di revoca con sentenza n.100/2013 Tribunale di Urbino del 17/06/2013, volturato in data 04/08/2021.

Alla data del sopralluogo l'alloggio risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] (esecutata).

Il sig. [REDACTED] risulta essere deceduto, agli atti del Tribunale di Urbino risulta un rinuncia all'eredità in data 21/03/2022 num. r.g. 200/2022, num. crono 980/2022 da parte degli eredi [REDACTED] (coniuge), [REDACTED] (figlio), [REDACTED] (nipote); tale rinuncia non risulta trascritta presso i registri immobiliari.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si fa presente che per accedere allo scoperto condominiale dalla strada pubblica, si deve attraversare uno scampolo di terreno che non risulta intestato al condominio. Tale scoperto pur facente parte dello scoperto condominiale non è mai stato intestato agli attuali proprietari delle unità immobiliari ma risulta ancora intestato al costruttore del fabbricato sin dall'epoca della sua realizzazione.

#### 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:

Revoca atti, stipulata il 18/09/2010 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 3012 di repertorio, trascritta il 24/09/2010 ai nn. 5788/3429, a favore di Banca delle Marche s.p.a., contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto di revoca. La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di esecuzione. Atto di revoca per dichiarare la nullità per simulazione assoluta degli atti trascritti al conservatoria dei RR.II. di Urbino in data 31/03/2010, reg. gen. 1972, reg. part. 1156, reg. gen. 1973, reg. part. 1157, reg. gen. 1974, reg. part. 1158.

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

4.2.1. Iscrizioni:



ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/03/2006 a firma di Notaio Monica Polizzano ai nn. 3312/882 di repertorio, registrata il 30/03/2006 ai nn. 2821/753, a favore di Banca delle Marche spa, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di esecuzione

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/08/2010 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 417/2010 di repertorio, registrata il 06/08/2010 ai nn. 5102/1275, a favore di Banca delle Marche spa, contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 73.000,00.

Importo capitale: € 48.629,24.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di esecuzione

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/08/2010 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 417/2010 di repertorio, registrata il 06/08/2010 ai nn. 5103/1276, a favore di Banca delle Marche spa, contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 47.000,00.

Importo capitale: € 35.437,66.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di esecuzione

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2010 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 245 di repertorio, registrata il 01/09/2010 ai nn. 5408/1345, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Metauro soc. coop., contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 73.499,91.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di esecuzione

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/10/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Urbino ai nn. 576 di repertorio, trascritta il 24/11/2021 ai nn. 6949/5282, a favore di Purple spv s.r.l., contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di esecuzione

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di sentenza dell'autorità giudiziaria (dal 17/06/2013), con atto stipulato il 17/06/2013 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 366 di repertorio, registrato il 28/01/2014 ai nn. 52.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Urbino censito al foglio 69 mappale 154 sub.4 (oggi sub.12-14-15)..

Voltura n.3253.1/2021 in atti dal 04/08/2021 Si fa presente che Il sig. [REDACTED] risulta essere deceduto, agli atti del Tribunale di Urbino risulta un rinuncia all'eredità in data 21/03/2022 num. r.g. 200/2022, num. crono 980/2022 da parte degli eredi [REDACTED] (coniuge), [REDACTED] (figlio), [REDACTED] (nipote); tale rinuncia non risulta trascritta presso i registri immobiliari.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1 ( fino al 31/01/1978).

Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Urbino censito al foglio 69 mappale 154 sub. 4 (oggi sub.12-14-15).

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 31/01/1978 fino al 19/03/2010), con atto stipulato il 31/01/1978 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. 1640/641 di repertorio, trascritto il 20/02/1978 ai nn. 791/668.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Urbino censito al foglio 69 mappale 154 sub. 4 (oggi sub.12-14-15).

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/03/2010 fino al 17/06/2013), con atto stipulato il 19/03/2010 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 33432/13361 di repertorio, trascritto il 31/03/2010 ai nn. 1972/1156.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Urbino censito al foglio 69 mappale 154 sub. 4 (oggi sub.12-14-15)..

Annotazione a trascrizione nn. 6145/957 del 12/10/2010 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 24/09/2010 emesso da Agenzia del Territorio di Pesaro sez. staccata Urbino sede Urbino, numero di repertorio 3429. annotazione a trascrizione nn. 5299/1031 del 25/10/2013 derivante da inefficacia parziale del 18/06/2013 emesso da Tribunale di Urbino numero repertorio 2389/2013, si procede al seguente annotamento a margine della trascrizione dell'atto di compravendita trascritto il 31/03/2010 presso la CC.RR.II. di Urbino, reg. gen. 1972, reg. part. 1156, a seguito dell'emissione della sentenza n.100/2013 del Tribunale di Urbino, con la quale si accoglie la domanda di revocatoria ordinaria ex. artt. 2901 e segg. c.c. dichiarando l'inefficacia nei confronti di Banca della Marche s.p.a. dell'atto suindicato.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **76/74** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di abitazioni e negozi, rilasciata il 27/04/1974 con il n. 76/74 di protocollo

Nulla osta N. **144/74** e successive varianti, intestata [REDACTED] per lavori di variante per costruzione abitazioni e negozi, rilasciata il 27/08/1974 con il n. 144/74 di protocollo

Nulla osta N. **18/75**, intestata a [REDACTED], per lavori di variante per costruzione fabbricato e



negozi, rilasciata il 01/02/1975 con il n. 18/75 di protocollo, agibilità del 24/12/1976 con il n. 56 di protocollo

Autorizzazione edilizia in sanatoria N. 2/86, intestata a [REDACTED] per lavori di difformità delle opere realizzate rispetto al progetto approvato, rilasciata il 18/02/1987 con il n. 2/86 di protocollo

Concessione edilizia N. 41/92, intestata a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione appartamento, rilasciata il 29/04/1992 con il n. 41/92 di protocollo, agibilità del 17/09/1994 con il n. 39/94 di protocollo

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 N. 20313, intestata a [REDACTED] e [REDACTED] per lavori di opere interne, presentata il 30/12/1993 con il n. 20313 di protocollo, agibilità del 17/09/1994 con il n. 39/94 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B13

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'identificazione catastale, rispetto e quanto riportato nell'atto di pignoramento, ha subito modifiche a seguito di variazioni catastali.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è stato venduto dagli esecutati al Sig. [REDACTED] all'atto di vendita è seguita sentenza di revoca 100/2023 Tribunale di Urbino del 17/06/2013. A seguito della revoca il bene è stato volturato, a dire del sottoscritto in maniera errata, a nome dei precedenti proprietari. Allo stato attuale l'immobile risulta catastalmente intestato agli esecutati, mentre a parere del sottoscritto doveva rimanere intestato al sig. [REDACTED] in quanto l'atto è stato oggetto di revoca e non di annullamento.

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

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN URBINO STRADA PROVINCIALE FELTRESCA 90, FRAZIONE LOC.



GADANA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a URBINO Strada Provinciale Feltresca 90, frazione Loc. Gadana, della superficie commerciale di **92,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di immobile residenziale con relativi accessori sito in Comune di Urbino, Strada Provinciale Feltresca n.90 - località Gadana. Il bene oggetto di stima destinato ad abitazione è posto al piano primo ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e balcone, scoperto comune con altra unità posto sul retro oltre a parti comuni con altre unità immobiliari. L'unità immobiliare presenta finiture tipiche degli anni 70 e si trova in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 154 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale Feltresca n.90, piano: 1, intestato a [REDACTED]

CoerENZE: stessa proprietà, Strada Provinciale Feltresca, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



sono scarsi. 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 Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* realizzati in legno  
*infissi interni:* realizzati in legno tamburato



Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia  
*idrico:* sottotraccia



Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in muratura  
*copertura:* a falde



CLASSE ENERGETICA:



[289,24 KWh/m<sup>2</sup>/anno]



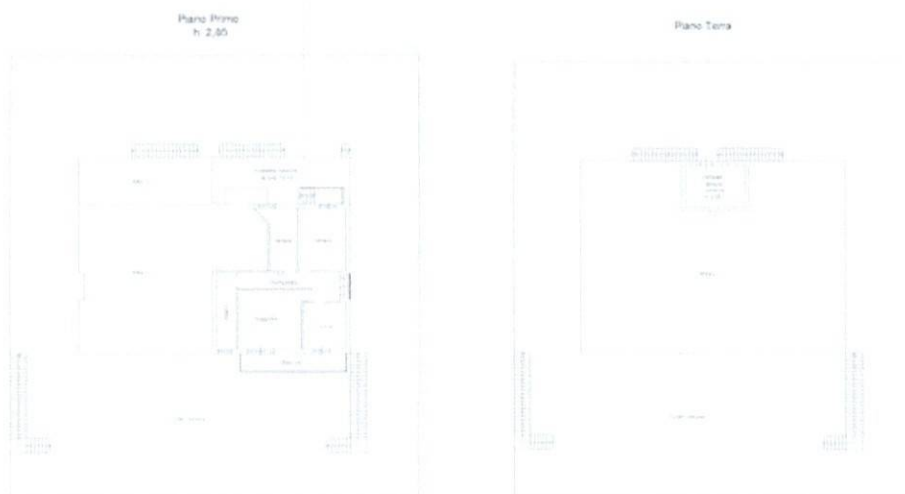
## Certificazione APE N. 1391819 registrata in data 14/11/2023

## 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
Appartamento	90,00	x	100 %	=	90,00
Balcone	9,00	x	30 %	=	2,70
<b>Totale:</b>	<b>99,00</b>				<b>92,70</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Superficie commerciale:

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



uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

#### Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1.400,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $1.400 \times 92,20 = 129.780,00$  €

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,70 x 1.400,00 = **129.780,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 129.780,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 129.780,00**

BENI IN URBINO STRADA PROVINCIALE FELTRESCA 90, FRAZIONE LOC.  
GADANA

### CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a URBINO Strada Provinciale Feltresca 90, frazione Loc. Gadana, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di immobile residenziale con relativi accessori sito in Comune di Urbino, Strada Provinciale Feltresca n.90 - località Gadana. Il bene oggetto di stima destinato ad cantina è posto al piano terra oltre a parti comuni con altre unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 154 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, rendita 16,27 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale Feltresca snc, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: stessa proprietà, Strada Provinciale Feltresca, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

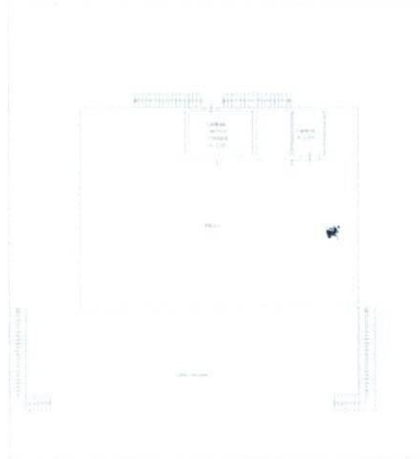
## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	9,00	x	100 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>9,00</b>				<b>9,00</b>

Piano Terra

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Superficie commerciale:



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

#### Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 700,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $700 \times 9,00 = 6.300,00$  €.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9,00 x 700,00 = **6.300,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	92,70	0,00	129.780,00	129.780,00
B	cantina	9,00	0,00	6.300,00	6.300,00
				<b>136.080,00 €</b>	<b>136.080,00 €</b>



---

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 136.080,00</b>
 <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>10%</b> 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:	<b>€ 13.608,00</b>
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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 122.472,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2021

## LOTTO 4

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

**A** **porzione di alloggio** a URBINO Strada Provinciale Feltresca 86, frazione Loc. Gadana, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di immobile residenziale sito in Comune di Urbino, Strada Provinciale Feltresca n.86 - località Gadana. Il bene oggetto di stima destinato ad abitazione è posto al piano terra composta da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, w.c., ripostiglio e oltre alle parti in comune con altre unità immobiliari. L'alloggio pur essendo stato ristrutturato con buone finiture, risulta essere in parte seminterrato. Si precisa inoltre che l'appartamento è censito con tre subalterni distinti in quanto le varie porzioni che lo compongono hanno intestazioni diverse tra loro anche se di fatto il bene consiste in una unica unità immobiliare. Il presente bene pertanto riguarda solamente una porzione dell'intero alloggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 154 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: Via Valdazzo n.86, piano: T, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1

Coerenze: stessa proprietà, Strada Provinciale Feltresca, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

**B** **porzione di alloggio** a URBINO Strada Provinciale Feltresca 86, frazione Loc. Gadana, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di immobile residenziale sito in Comune di Urbino, Strada Provinciale Feltresca n.86 - località Gadana. Il bene oggetto di stima destinato ad abitazione è posto al piano terra e primo ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, w.c., ripostiglio, camera, guardaroba, stenditio, bagno-lavanderia al piano terra, camera al piano primo, oltre alle parti in comune con altre unità immobiliari. L'alloggio pur essendo stato ristrutturato con buone finiture, risulta essere in parte seminterrato. Si precisa inoltre che l'appartamento è censito con tre subalterni distinti in quanto le varie porzioni che lo compongono hanno intestazioni diverse tra loro anche se di fatto il bene consiste in una unica unità immobiliare. Il presente bene pertanto riguarda solamente una porzione dell'intero alloggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 154 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 1 vani, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale Feltresca snc, piano: 1, intestato a [REDACTED] a quota di 1/2 ciascuno

Coerenze: stessa proprietà, Strada Provinciale Feltresca, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>87,00 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>€ 103.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 93.060,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>16/05/2025</b>

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

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

La procedura immobiliare risulta contro il sig. [REDACTED] proprietario al momento del pignoramento in quanto l'atto di acquisto di quest'ultimo è stato oggetto di revoca con sentenza n.100/2013 Tribunale di Urbino del 17/06/2013, volturato in data 04/08/2021.

Occorre precisare che l'alloggio facente parte della presente stima è catastalmente identificato con tre subalterni aventi diverse intestazioni. La parte identificata al sub.10 è di proprietà dei sig. [REDACTED] pertanto viene stimata nel lotto di vendita n.3 in quanto la sig.ra [REDACTED] non risulta eseguita, mentre le parti censite al sub.11 di proprietà del sig. [REDACTED] e al sub.13 di proprietà dei sig.ri [REDACTED] vengono stimate nel presente lotto n.4 in quanto tutti i proprietari risultano eseguiti.

Alla data del sopralluogo l'alloggio risulta occupato dai sig. [REDACTED]

Il sig. [REDACTED] risulta essere deceduto, agli atti del Tribunale di Urbino risulta rinuncia all'eredità in data 21/03/2022 num. r.g. 200/2022, num. crono 980/2022 da parte degli eredi [REDACTED] (coniuge), [REDACTED] (figlio), [REDACTED] (nipote); tale rinuncia non risulta trascritta presso i registri immobiliari.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Si fa presente che per accedere allo scoperto condominiale dalla strada pubblica, si deve attraversare uno scampolo di terreno che non risulta intestato al condominio. Tale scoperto pur facente parte dello scoperto condominiale non è mai stato intestato agli attuali proprietari delle unità immobiliari ma risulta ancora intestato al costruttore del fabbricato sin dall'epoca della sua realizzazione.

**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:

Revoca atti, stipulata il 18/09/2010 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 3012 di repertorio, trascritta il 24/09/2010 ai nn. 5788/3429, a favore di Banca delle Marche s.p.a., contro [REDACTED]



[REDACTED], derivante da atto di revoca. La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di esecuzione. Atto di revoca per dichiarare la nullità per simulazione assoluta degli atti trascritti al conservatoria dei RR.II. di Urbino in data 31/03/2010, reg. gen. 1972, reg. part. 1156, reg. gen. 1973, reg. part. 1157, reg. gen. 1974, reg. part. 1158.

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/03/2006 a firma di Notaio Monica Polizzano ai nn. 3312/882 di repertorio, registrata il 30/03/2006 ai nn. 2821/753, a favore di Banca delle Marche spa, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di esecuzione

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/08/2010 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 417/2010 di repertorio, registrata il 06/08/2010 ai nn. 5102/1275, a favore di Banca delle Marche spa, contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 73.000,00.

Importo capitale: € 48.629,24.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di esecuzione

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/08/2010 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 417/2010 di repertorio, registrata il 06/08/2010 ai nn. 5103/1276, a favore di Banca delle Marche spa, contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 47.000,00.

Importo capitale: € 35.437,66.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di esecuzione

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2010 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 245 di repertorio, registrata il 01/09/2010 ai nn. 5408/1345, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Metauro soc. coop., contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 73.499,91.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di esecuzione

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/10/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Urbino ai nn. 576 di repertorio, trascritta il 24/11/2021 ai nn. 6949/5282, a favore di Purple spv s.r.l., contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di esecuzione

##### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

##### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di revoca (dal 17/06/2013), con atto stipulato il 17/06/2013 a firma di Autorità Giudiziaria ai nn. 366 di repertorio, registrato il 28/01/2014 ai nn. 52. Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Urbino censito al foglio 69 mappale 154 sub.11

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di sentenza dell'autorità giudiziaria (dal 17/06/2013), con atto stipulato il 17/06/2013 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 366 di repertorio, registrato il 28/01/2014 ai nn. 52.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Urbino censito al foglio 69 mappale 154 sub.4 (oggi sub.13)..

Voltura n. 3253.1/2021 in atti dal 04/08/2021. Si fa presente che il sig. ██████████ risulta essere deceduto, agli atti del Tribunale di Urbino risulta un rinuncia all'eredità in data 21/03/2022 num. r.g. 200/2022, num. crono 980/2022 da parte degli eredi ██████████ (coniuge), ██████████ (figlio), ██████████ (nipote); tale rinuncia non risulta trascritta presso i registri immobiliari.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

██████████ per la quota di 1/1 ( fino al 07/09/1977).

Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Urbino censito al foglio 69 mappale 154 sub.2 (parte degli attuali sub.10-11).

██████████ per la quota di 1/1 ( fino al 12/12/1978).

Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Urbino censito al foglio 69 mappale 154 sub.7 (parte degli attuali sub.10-11).

██████████ per la quota di 1/1 ( fino al 31/01/1978).

Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Urbino censito al foglio 69 mappale 154 sub.4 (oggi sub.13).

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/09/1977 fino al 11/10/1982), con atto stipulato il 07/09/1977 a firma di Notaio Venturini ai nn. 1270 di repertorio, registrato il 14/09/1977.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Urbino censito al foglio 69 mappale 154 sub.2 (parte degli attuali sub.10-11)

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 31/01/1978 fino al 19/03/2010), con atto stipulato il 31/01/1978 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. 1640/641 di repertorio, trascritto il 20/02/1978 ai nn. 791/668.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Urbino censito al foglio 69 mappale 154 sub.4 (oggi sub.13).



██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/1978 fino al 27/12/1991), con atto stipulato il 12/12/1978 a firma di Notaio Venturini ai nn. 2470 di repertorio, registrato il 18/12/1978 ai nn. 2499.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Urbino censito al foglio 69 mappale 154 sub.7 (parte degli attuali sub.10-11).

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/1982 fino al 21/12/1991), con atto stipulato il 11/10/1982 a firma di Notaio Venturini ai nn. 6912 di repertorio, registrato il 15/10/1982 ai nn. 1813.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Urbino censito al foglio 69 mappale 154 sub.2 (parte degli attuali sub.10-11).

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1991 fino al 19/03/2010), con atto stipulato il 21/12/1991 a firma di Notaio Venturini ai nn. 23941 di repertorio, registrato il 02/01/1992 ai nn. 9.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Urbino censito al foglio 69 mappale 154 sub.2 (parte degli attuali sub.10-11).

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/1991 fino al 30/12/1996), con atto stipulato il 27/12/1991 a firma di Notaio Venturini ai nn. 23985 di repertorio, registrato il 07/01/1992 ai nn. 98.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Urbino censito al foglio 69 mappale 154 sub.7 (parte degli attuali sub.10-11).

██████████ per la quota di 1/1 in comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1996 fino al 19/03/2010), con atto stipulato il 30/12/1996 a firma di Notaio Venturini ai nn. 33070 di repertorio, registrato il 14/01/1997 ai nn. 105.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Urbino censito al foglio 69 mappale 154 sub.7 (parte degli attuali sub.10-11).

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/03/2010 fino al 17/06/2013), con atto stipulato il 19/03/2010 a firma di Notaio Manfucci ai nn. 33432 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Urbino censito al foglio 69 mappale 154 sub.10-11.

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/03/2010 fino al 17/06/2013), con atto stipulato il 19/03/2010 a firma di Notaio Manfucci ai nn. 33432/13361 di repertorio, trascritto il 31/01/2010 ai nn. 1972/1156.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Urbino censito al foglio 69 mappale 154 sub.4 (oggi sub.13)..

Annotazione a trascrizione nn. 6145/957 del 12/10/2010 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 24/09/2010 emesso da Agenzia del Territorio di Pesaro sez. staccata Urbino sede Urbino, numero di repertorio 3429. annotazione a trascrizione nn. 5299/1031 del 25/10/2013 derivante da inefficacia parziale del 18/06/2013 emesso da Tribunale di Urbino numero repertorio 2389/2013, si procede al seguente annotamento a margine della trascrizione dell'atto di compravendita trascritto il 31/03/2010 presso la CC.RR.II. di Urbino, reg. gen. 1972, reg. part. 1156, a seguito dell'emissione della sentenza n.100/2013 del Tribunale di Urbino, con la quale si accoglie la domanda di revocatoria ordinaria ex artt. 2901 e segg. c.c. dichiarando l'inefficacia nei confronti di Banca della Marche s.p.a. dell'atto suindicato.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. 76/74 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di abitazioni e negozi, rilasciata il 27/04/1974 con il n. 76/74 di protocollo

Nulla osta N. 144/74 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di variante per costruzione abitazioni e negozi, rilasciata il 27/08/1974 con il n. 144/74 di protocollo

Nulla osta N. 18/75, intestata a [REDACTED] per lavori di variante per costruzione fabbricato e negozi, rilasciata il 01/02/1975 con il n. 18/75 di protocollo, agibilità del 24/12/1976 con il n. 56 di protocollo

Autorizzazione edilizia in sanatoria N. 2/86, intestata a [REDACTED] per lavori di difformità delle opere realizzate rispetto al progetto approvato, rilasciata il 18/02/1987 con il n. 2/86 di protocollo

Concessione edilizia N. 41/92, intestata a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione appartamento, rilasciata il 29/04/1992 con il n. 41/92 di protocollo, agibilità del 17/09/1994 con il n. 39/94 di protocollo

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 N. 20313, intestata a [REDACTED] e [REDACTED] per lavori di opere interne, presentata il 30/12/1993 con il n. 20313 di protocollo, agibilità del 17/09/1994 con il n. 39/94 di protocollo

Concessione edilizia N. 281/97, intestata a [REDACTED] per lavori di ampliamento alloggio con cambio d'uso da negozio ad abitazione, rilasciata il 03/12/1997 con il n. 108 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B13

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'identificazione catastale, rispetto a quanto riportato nell'atto di pignoramento, ha subito modifiche a seguito di variazioni catastali.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: trattasi di unico alloggio censito con tre subalterni a causa di diverse quote di proprietà sulle varie porzioni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale per fusione dei vari subalterni a seguito di atto di vendita di tutti i subalterni ad un unico soggetto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €1.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è stato venduto dagli esecutati al Sig. [REDACTED] all'atto di vendita è seguita sentenza di revoca 100/2023 Tribunale di Urbino del 17/06/2013. A seguito della revoca il bene è stato volturato, a dire del sottoscritto in maniera errata, a nome dei



precedenti proprietari. Allo stato attuale l'immobile risulta catastalmente intestato agli esecutati, mentre a parere del sottoscritto doveva rimanere intestato al sig. [REDACTED] in quanto l'atto è stato oggetto di revoca e non di annullamento.

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

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN URBINO STRADA PROVINCIALE FELTRESCA 86, FRAZIONE LOC.  
GADANA

## PORZIONE DI ALLOGGIO

DI CUI AL PUNTO A

**porzione di alloggio** a URBINO Strada Provinciale Feltresca 86, frazione Loc. Gadana, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di immobile residenziale sito in Comune di Urbino, Strada Provinciale Feltresca n.86 - località Gadana. Il bene oggetto di stima destinato ad abitazione è posto al piano terra composta da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, w.c., ripostiglio e oltre alle parti in comune con altre unità immobiliari. L'alloggio pur essendo stato ristrutturato con buone finiture, risulta essere in parte seminterrato. Si precisa inoltre che l'appartamento è censito con tre subalterni distinti in quanto le varie porzioni che lo compongono hanno intestazioni diverse tra loro anche se di fatto il bene consiste in una unica unità immobiliare. Il presente bene pertanto riguarda solamente una porzione dell'intero alloggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 154 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: Via Valdazzo n.86, piano: T, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1  
Coerenze: stessa proprietà, Strada Provinciale Feltresca, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottima	★★★★★
panoramicità:	buona	★★★★
livello di piano:	media	★★★
stato di manutenzione:	buona	★★★★
luminosità:	buona	★★★★
qualità degli impianti:	buona	★★★★
qualità dei servizi:	buona	★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:	
<i>infissi esterni:</i> realizzati in legno	★★★★★
<i>infissi interni:</i> realizzati in legno tamburato	★★★★★
Degli Impianti:	
<i>elettrico:</i> sottotraccia	★★★★★
<i>idrico:</i> sottotraccia	★★★★★
Delle Strutture:	
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	★★★★★



copertura: a falde



CLASSE ENERGETICA:

[295,71 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1391806 registrata in data 14/11/2023

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 (porzione ricadente nel sub. 11)	68,00	x	100 %	=	68,00
<b>Totale:</b>	<b>68,00</b>				<b>68,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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



stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

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

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1.200,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $1.200 \times 68,00 = 81.600,00$  €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,00 x 1.200,00 = **81.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 81.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 81.600,00**

BENI IN URBINO STRADA PROVINCIALE FELTRESCA 86, FRAZIONE LOC.  
GADANA

**PORZIONE DI ALLOGGIO**

DI CUI AL PUNTO B

**porzione di alloggio** a URBINO Strada Provinciale Feltresca 86, frazione Loc. Gadana, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di immobile residenziale sito in Comune di Urbino, Strada Provinciale Feltresca n.86 - località Gadana. Il bene oggetto di stima destinato ad abitazione è posto al piano terra e primo ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, w.c., ripostiglio, camera, guardaroba, stendito, bagno-lavanderia al piano terra, camera al piano primo, oltre alle parti in comune con altre unità immobiliari. L'alloggio pur essendo stato ristrutturato con buone finiture, risulta essere in parte seminterrato. Si precisa inoltre che l'appartamento è censito con tre subaltermi distinti in quanto le varie porzioni che lo compongono hanno intestazioni diverse tra loro anche se di fatto il bene consiste in una unica unità immobiliare. Il presente bene pertanto riguarda solamente una porzione dell'intero alloggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 154 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 1 vani, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale Feltresca snc, piano: 1, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno  
Coerenze: stessa proprietà, Strada Provinciale Feltresca, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:	
<i>infissi interni:</i> realizzati in legno tamburato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> realizzati in legno tamburato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:	
<i>elettrico:</i> sottotraccia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:	
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:

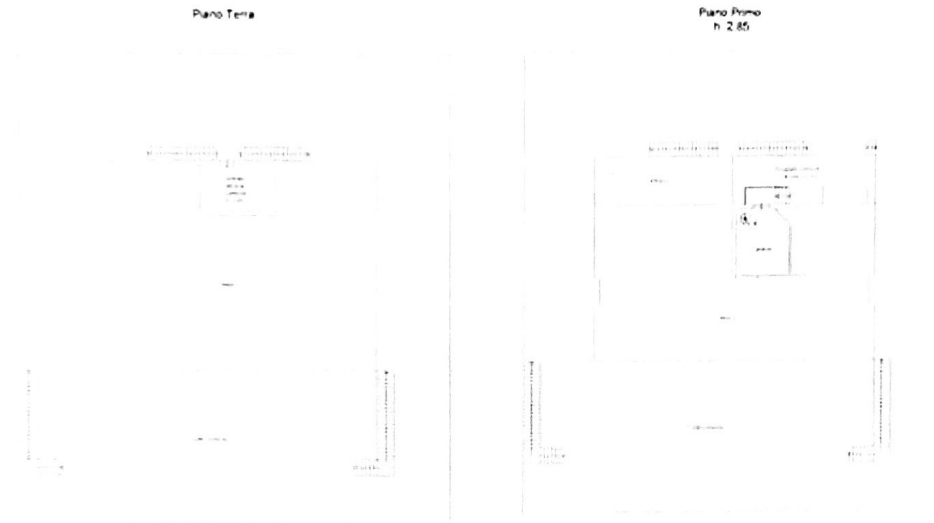
**F** [295,71 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
 Certificazione APE N. 1391806 registrata in data 14/11/2023

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 (porzione ricadente nel sub.13)	19,00	x	100 %	=	19,00
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>19,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

#### Superficie commerciale:

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

#### Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1.200,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $1.200 \times 19,00 = 22.800,00$  €



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,00 x 1.200,00 = **22.800,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.800,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	porzione di alloggio	68,00	0,00	81.600,00	81.600,00
B	porzione di alloggio	19,00	0,00	22.800,00	22.800,00
				<b>104.400,00 €</b>	<b>104.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 103.400,00**

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

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 10.340,00**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€ 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 93.060,00</b>

data 16/05/2025

il tecnico incaricato  
GIANNETTO CLINI

