



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Michele Fraternali

CF:FRTMHL79H26G479F

con studio in VALLEFOGLIA (PU) V. D. ALIGHIERI 18 bottega

telefono: 3281184897

email: fraternali_michele@hotmail.com

PEC: michele.fraternali@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VALLEFOGLIA VIA PALMIRO TOGLIATTI 34, frazione Cappone , della superficie commerciale di **55,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della stima è un'unità immobiliare sita nel Comune di Vallefoglia (Pu), frazione Cappone via Palmiro Togliatti nr. 34, e distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, sez. Colbordolo, al Foglio 10, Mapp. 837 sub. 11 e una cantina distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Mapp. 837 sub. 37.

L'appartamento fa parte di un fabbricato residenziale condominiale composto da 24 alloggi. Il fabbricato è composto da 5 piani fuori terra e un piano interrato. Al piano interrato sono presenti i garage, posti auto e cantinette ad uso esclusivo oltre a zone e locali condominiali, centrale termica e spazi di manovra. Al piano terra è ubicato l'ingresso condominiale. Dal piano primo al quarto sono presenti gli appartamenti. Tutti i piani sono collegati tramite vano scala e ascensore condominiale. L'appartamento è ubicato al secondo piano, ed è composto da cucina-soggiorno, una camera da letto, un ripostiglio, un bagno e un disimpegno. Inoltre, dispone di due balconi, uno a servizio della zona giorno ed uno a servizio della camera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 837 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana colb, categoria A/3, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI 34, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 837 sub. 37 (catasto fabbricati), sezione urbana colb, categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI 34, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,69 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.388,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.790,73
Data di conclusione della relazione:	02/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 04/05/2007 a firma di De Martino Alfredo ai nn. Rep. 1177/813 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a Fano ai nn. Reg. Part. 966 - Reg. Gen. 3850, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 180.000,00 €.

Importo capitale: 120.000,00 €.

Durata ipoteca: 35 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 24/12/2018 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. Rep. 952 di repertorio, trascritta il 06/02/2019 a Urbino ai nn. Reg. Part. 809 - Reg. Gen. 1320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. Rep. 255 di repertorio, trascritta il 02/05/2025 a Urbino ai nn. Reg. Part. 3850 - Reg. Gen. 5552, a favore di *** DATO



OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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:	€. 385,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 770,00
Millesimi condominiali:	30,909/1000

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che il posto auto identificato con il sub 50, del F° 10, mapp 837, sez. Colbordolo del comune di Vallefoglia non è oggetto di pignoramento e quindi non conteggiato nei millesimi condominiali (vedi allegati) pur essendo di proprietà dell'esecutata ed a servizio dell'appartamento pignorato.

Il condominio in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima denominato "condominio via Togliatti 34" - C.F. 91013830418 – è attualmente amministrato dalla soc" Montecchiese Multiservizi" con sede in Via Pio la Torre n.22, Vallefoglia. Dall'estratto conto del condominio risulta che alla data del 23.01.2026 la proprietà dell'appartamento ha un debito nei confronti del condominio per un importo complessivo pari ad euro 3.601,95. Le stesse per un importo pari 770,00 €, corrispondenti alle due ultime annualità, saranno a carico degli acquirenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si fa notare che in riferimento all'atto di compravendita del 04/05/2007 è presente una ulteriore trascrizione a favore Reg Part 2151, Reg. Gen. 3849 (Rep 1176/812 del 04/05/2007) che fa riferimento ad un immobile non oggetto di pignoramento ma di proprietà dell'esecutata e facente parte del complesso edilizio in cui ricadono i beni oggetto di esecuzione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (dal 04/05/2007), con atto stipulato il 04/05/2007 a firma di De Martino Alfredo ai nn. Rep.1176/812 di repertorio, trascritto il 11/05/2007 a Fano ai nn. Reg. Part. 2150 - Reg. Gen. 3848

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (dal 20/06/2008), con atto stipulato il 20/06/2008 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. Rep. 1476 di repertorio, trascritto il 04/07/2008 a Urbino ai nn. Reg. Part. 2924 - Reg. Gen. 4776.



A seguito dell'assegnazione di 1/2 della quota di proprietà dell'ex marito

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/2000 fino al 11/05/2007), con atto stipulato il 29/11/2000 a firma di Dott. Sabbadini Luca ai nn. rep. 509 di repertorio, trascritto il 05/12/2022 a Urbino ai nn. 5687

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (dal 04/05/2007 fino al 20/06/2008), con atto stipulato il 04/05/2007 a firma di De Martino Alfredo ai nn. Rep.1176/812 di repertorio, trascritto il 11/05/2007 a Fano ai nn. Reg. Part. 2150 - Reg. Gen. 3848

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSION EDILIZIA N. **44/99** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE DI N. 23 ALLOGGI, presentata il 08/06/1999 con il n. Prot. n. 3322 di protocollo, rilasciata il 22/07/1999 con il n. 49 di protocollo

CONCESSION EDILIZIA N. **64/2000** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di 1° VARIANTE ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE DI N. 23 ALLOGGI, presentata il 18/07/2000 con il n. Prot. n. 5709 di protocollo, rilasciata il 16/10/2000 con il n. 64 di protocollo

CONCESSION EDILIZIA N. **157/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI 1° VARIANTE ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE DI N. 23 ALLOGGI, presentata il 17/10/2000 con il n. Prot. n. 8036 di protocollo, rilasciata il 25/10/2000 con il n. P.E. 157 di protocollo.

PRESENTAZIONE RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' DEL 15/11/2000 prot. 8781

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona C - ZONE AD USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO "C" (art. 6.5 delle NTA). Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. art. 6.5 - Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti ad Uso Urbano, quelle in essere assoggettate a Convenzione in corso, nonché quelle da sottoporre ad interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU). Tali aree sono individuate mediante specifica nomenclatura nelle tavole grafiche e regolamentate dalla "Tabella A - Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E." (Allegato "A" delle presenti N.T.A.) siano esse già assoggettate a disciplina attuativa, siano esse di nuovo impianto. 2. In queste zone il piano si attua mediante S.U.E., e per esse è prescritto il rispetto degli standards urbanistici così come definiti all'art. 3.6.5. delle presenti N.T.A. 3. Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie, come pure per la determinazione degli usi ammessi, si rimanda a quanto contenuto e specificato per ogni area nella "Tabella A - Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E." (Allegato "A" delle presenti N.T.A.), dove vengono altresì indicate, ove nel caso, le porzioni percentuali da riservare ad interventi P.E.E.P. che verranno localizzate in sede di redazione del relativo S.U.E. 4. Al fine di armonizzare per quanto possibile gli edifici con il contesto urbanizzato e con quello naturale circostante, i S.U.E. dovranno



essere corredati da uno specifico progetto delle sistemazioni esterne generali dell'insediamento con particolare riguardo all'impianto di nuova vegetazione e alla sistemazione alberata degli spazi a verde pubblico e condominiale. Nella redazioni di tali progetti andranno perciò osservati gli Indirizzi per la disciplina degli interventi di trasformazione del territorio contenuti nel PTC, ed in particolare quelli relativi all'uso di specifiche colorazioni per le pareti che, se intonacate, dovranno essere tinteggiate con i colori delle terre e delle pietre naturali locali, escludendo quindi il bianco ed i colori freddi in genere; se invece soggette ad altro tipo di trattamento superficiale, dovranno essere impiegate graniglie o altri materiali di tipo e colore delle terre e pietre locali. Dovranno essere realizzate cisterne per la raccolta di acqua piovana per surrogare da usi impropri le risorse idropotabili disponibili: tale operazione inoltre, consentirà di limitare i rischi di allagamento e permetterà di avere dei serbatoi d'acqua utilizzabili per l'irrigazione delle aree verdi. Dovrà essere inoltre predisposto uno specifico piano del verde, nell'ambito del quale andranno individuate tutte le sistemazioni e le piantumazioni con essenze arboree ed arbustive autoctone con diametro di 10 cm ed impalcate ad un'altezza di almeno 1.50 m dal suolo, da realizzare prima del rilascio della agibilità degli immobili. A margine dei limiti di zona e se necessario anche all'interno dei lotti, quando questi assumano dimensioni considerevoli, dovrà essere prevista la creazione di una barriera discontinua di verde, visiva e frangirumore per separare e connettere gli insediamenti con l'ambiente circostante. I progetti di sistemazione del verde saranno allegati alle Convenzioni dove si darà atto che dette sistemazioni costituiscono a tutti gli effetti opere di urbanizzazione e come tali oggetto di precisi riferimenti convenzionali riguardanti tempi e modi di esecuzione nonché idonee garanzie triennali, anche fidejussorie, riguardanti il perfetto attecchimento delle essenze vegetali messe a dimora. 5. Nelle zone ad uso urbano di nuovo impianto a bassa densità edilizia è prescritto l'impiego di tipologie e materiali dell'edilizia tradizionale locale, escludendo in via generale coperture piane e/o a terrazza. 6. Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a parcheggio pubblico e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16/12/2005, dovranno essere realizzati alloggi aventi una Superficie utile calpestabile inferiore ai 54 m² per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero comparto. **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Parte 6 – Disciplina di uso del territorio 69** 7. Per gli edifici di nuova costruzione dovranno essere osservate le disposizioni normative previste dalla L.R. 14/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile" e delle relative linee guida emanate con D.G.R. n. 760 del 11/05/2009; 8. Al fine di perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso, la nuova rete di illuminazione dovrà essere conforme alle disposizioni contenute nella legge regionale n. 10/2002; 9. Fermo restando il disposto dell'art. 66 del R.E.C., per i parcheggi pubblici da realizzarsi nelle Zone di Espansione in esecuzione dei S.U.E., oltre a quanto verrà specificatamente dettagliato in sede di convenzione, si prescrive quanto segue: a) le pavimentazioni dovranno essere realizzate, in misura non inferiore al 50%, con materiali e modalità operative tali da consentire una superficie di calpestio discontinua e permeabile, tale da permettere la crescita della vegetazione; b) dovranno essere effettuate piantumazioni di alberature ad alto fusto, di essenze autoctone, in ragione di almeno una pianta ogni 25 m² di superficie a parcheggio. 10. Nelle Zone ad Uso Urbano di Nuovo Impianto è inoltre prescritto che la viabilità di lottizzazione sia alberata con piante autoctone di alto fusto, possibilmente a rapido accrescimento, distanziate fra di loro per non più di 20 m circa e in almeno il 20% della superficie a verde dovranno essere piantati alberi di tipo autoctono. 11. vedi indicazioni scaturite dal Parere n. 3961/2023 della Regione Marche ai sensi art. 89 DPR 380/2001 ed accertamenti art. 31 L.R. 19/2023, inserite al paragrafo 6.14 e riportato completo in appendice alle presenti norme assieme al parere della Soprintendenza

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**..



Dal rilievo metrico effettuato nell'unità immobiliare, le dimensioni riportate nel progetto depositato in Comune sono pressoché conformi. Le misure nel loro complesso potrebbero essere leggermente differenti a causa di uno diverso spessore dell'intonaco, da muri realizzati non perfettamente a squadra e da altre imperfezioni eseguite in fase costruzione dell'edificio che potrebbero ricondursi alla tolleranza ammessa del 2%. Nella zona giorno è presente una piccola spalletta in cartongesso di modeste dimensioni ed altezza pari a circa 1 m. Tale inserimento non ne pregiudica la conformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..
NESSUNA DIFFORMITA'

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**..
L'immobile risulta conforme.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata trovata alcuna dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici e pertanto si ritiene che gli stessi, seppure funzionanti, non siano conformi alla esatta osservanza delle disposizioni contenute nel D.M. del 22.01.2008 nr. 37 e s.m.i. Andrà quindi effettuata, da parte dell'acquirente, un'accurata verifica degli impianti esistenti per improntare gli eventuali lavori di adeguamento. (normativa di riferimento: D.M. del 22.01.2008 nr. 37 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- VERIFICA IMPIANTI : €500,00

BENI IN VALLEFOGLIA VIA PALMIRO TOGLIATTI 34, FRAZIONE CAPPONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VALLEFOGLIA VIA PALMIRO TOGLIATTI 34, frazione Cappone, della superficie commerciale di **55,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della stima è un'unità immobiliare sita nel Comune di Vallefoglia (Pu), frazione Cappone via Palmiro Togliatti nr. 34, e distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, sez. Colbordolo, al Foglio 10, Mapp. 837 sub. 11 e una cantina distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Mapp. 837 sub. 37.

L'appartamento fa parte di un fabbricato residenziale condominiale



composto da 24 alloggi. Il fabbricato è composto da 5 piani fuori terra e un piano interrato. Al piano interrato sono presenti i garage, posti auto e cantinette ad uso esclusivo oltre a zone e locali condominiali, centrale termica e spazi di manovra. Al piano terra è ubicato l'ingresso condominiale. Dal piano primo al quarto sono presenti gli appartamenti. Tutti i piani sono collegati tramite vano scala e ascensore condominiale. L'appartamento è ubicato al secondo piano, ed è composto da cucina-soggiorno, una camera da letto, un ripostiglio, un bagno e un disimpegno. Inoltre, dispone di due balconi, uno a servizio della zona giorno ed uno a servizio della camera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 837 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana colb, categoria A/3, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI 34, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 837 sub. 37 (catasto fabbricati), sezione urbana colb, categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: VIA PALMIRO TOGLIATTI 34, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

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 e Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



piscina	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
------------------------	-------------------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima è situata lungo via Palmiro Togliatti, in località Cappone, facilmente raggiungibile tramite Strade Provinciali e Regionali, dai più importanti centri limitrofi di Pesaro e Urbino che distano entrambi circa 20 chilometri. Il terreno confina con altri lotti già edificati e strade pubbliche

I servizi principali quali banca, posta, farmacia, bar, tabacchi, scuola materna/elementare, negozi, scuole medie, attività ricreative/religiose, etc. sono perlopiù nella stessa frazione o comunque nelle frazioni limitrofe.

Pertanto, l'urbanizzazione primaria e secondaria sono complete. La zona è servita da energia elettrica, acquedotto, gas metano, telefono, fognatura pubblica, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti, trasporti pubblici.

Il fabbricato risulta essere con struttura portante intelaiata in cemento armato, solai di piano e di copertura in latero-cemento; i tamponamenti esterni sono in laterizio. Esternamente le facciate dell'immobile risultano intonacate e tinteggiate, i balconi ed i terrazzi hanno i parapetti in parte in mattoni faccia a vista ed in parte in ferro verniciato. Le



grondaie e pluviali sono in lamiera. Nel suo complesso l'immobile risulta in mediocre stato di conservazione.

L'appartamento è accessibile dalla scala condominiale interna e relativo ascensore ed è composto da cucina-soggiorno, di mq 22 mq circa, il disimpegno di circa 3 mq, il bagno di circa 4 mq, la camera da letto di circa 10 mq e un ripostiglio di circa 5 mq. L'abitazione dispone di due balconi che si affacciano uno sul retro dell'immobile: il primo a servizio della zona giorno, di circa 4 mq e il secondo della camera da letto di circa 4 mq.

Internamente lo stato conservativo dell'appartamento risulta mediocre. Tutte le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I serramenti interni sono costituiti da porte in legno tamburate ed in alcune non sono presenti parti di mostrine, il loro stato conservativo è mediocre. Le finestre sono in legno doppio vetro. Gli oscuranti sono in pvc e nella maggior parte di essi il meccanismo di apertura e chiusura non è funzionante. Si precisa che all'interno dell'appartamento, in particolare nel bagno, sono presenti delle infiltrazioni di acqua provenienti presumibilmente dal soprastante terrazzo, che hanno danneggiato gli intonaci e la tinteggiatura del soffitto e delle vicine murature. I pavimenti ed i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica, mentre i battiscopa sono in legno. L'immobile risulta non utilizzato da svariato tempo e pertanto la manutenzione ordinaria non è stata eseguita costantemente.

La Cantina, al piano interrato, è accessibile dal vano scala e ascensore condominiale che adduce alla corsia di manovra ai garage e posti auto. È inoltre accessibile tramite lo scivolo carrabile che collega il piano interrato alla pubblica via sul retro del fabbricato. Le pareti sono in blocchi di cemento a vista tinteggiato. Il pavimento è in calcestruzzo con finitura del tipo industriale; la porta di accesso è in metallo. Il vano misura circa 4 mq. Al suo interno è stata realizzata una piccola spalletta con mattoni faccia a vista che non ne pregiudica comunque la conformità edilizie e catastale..

Gli impianti tecnologici sono tutti eseguiti sottotraccia e più precisamente:

- L'impianto di riscaldamento, presente in tutte le stanze dell'appartamento, è costituito da radiatori in ghisa alimentati con caldaia a gas. Quest'ultimi risultano in parte danneggiati. Le utenze non sono allacciate e pertanto non è stato possibile verificarne il funzionamento della caldaia e dell'impianto.
- L'impianto idrico – sanitario è alimentato dall'acquedotto pubblico;
- L'impianto elettrico risulta presente in tutti gli ambienti.

Non è stata trovata alcuna dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici e pertanto si ritiene che gli stessi, seppure funzionanti, non siano conformi alla esatta osservanza delle disposizioni contenute nel D.M. del 22.01.2008 nr. 37 e s.m.i. Andrà quindi effettuata, da parte dell'acquirente, un'accurata verifica degli impianti esistenti per improntare gli eventuali lavori di adeguamento.



CLASSE ENERGETICA:

[95,44 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20260131-041068-99661 registrata in data 31/01/2026

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	52,00	x	100 %	=	52,00
CANTINA	3,45	x	25 %	=	0,86
BALCONE	8,08	x	35 %	=	2,83
Totale:	63,53				55,69

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/10/2025

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Abitazioni di tipo civile-stato conservativo normale-VALORE MINIMO

Indirizzo: Fascia/zona: Suburbana/BOTTEGA-MORCIOLA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/10/2025

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Abitazioni di tipo civile-stato conservativo normale-VALORE MASSIMO

Indirizzo: Fascia/zona: Suburbana/BOTTEGA-MORCIOLA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.350,00 pari a 1.350,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/01/2026
Fonte di informazione: annuncio immobiliare
Descrizione: appartamento al piano terra con garage
Indirizzo: Zona Residenziale Morciola, via Togliatti
Superfici principali e secondarie: 87
Superfici accessorie:
Prezzo: 145.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/01/2026
Fonte di informazione: annuncio immobiliare
Descrizione: appartamento al 2° piano con ascensore e garage
Indirizzo: Zona residenziale Morciola, via Togliatti
Superfici principali e secondarie: 93
Superfici accessorie:
Prezzo: 145.000,00 pari a 1.559,14 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/01/2026
Fonte di informazione: annuncio immobiliare
Descrizione: appartamento al piano terzo con ascensore e posto auto
Indirizzo: Zona Residenziale Morciola - via Togliatti
Superfici principali e secondarie: 68
Superfici accessorie:
Prezzo: 100.000,00 pari a 1.470,59 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente immobiliare di zona (29/01/2026)

Domanda: Qual è può essere il valore di mercato al mq di un appartamento e relative pertinenze in una palazzina condominiale nella zona di Morciola di Vallefoglia?

Valore minimo: 1.650,00

Valore massimo: 1.750,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come emerge dalle osservazioni di mercato e dalle interviste effettuate nella zona sui valori di compravendita di alloggi simili a quello oggetto di stima sono stati riscontrati valori compresi all'incirca tra €/mq 1.470,00 ed €/mq. 1.750,00. Vista la ridotta dimensione dell'appartamento e di conseguenza la sua appetibilità si ritiene congruo assume come valore, €/mq. 1650,00.



Si precisa che tale valore tiene conto anche della proprietà proquota delle parti comuni del fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,69 x 1.650,00 = **91.888,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 91.888,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 91.888,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di VALLEFOGLIA, agenzie: IN ZONA O LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate

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	55,69	0,00	91.888,50	91.888,50
				91.888,50 €	91.888,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.388,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 1.827,77**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 770,00

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: €. 88.790,73

data 02/02/2026

il tecnico incaricato
Michele Fraternali

