



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

95/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Paolo Grippa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

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 95/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAGLI via A. DeGasperi 6, della superficie commerciale di **219,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni della presente procedura, consistono in un'abitazione, all'ultimo piano (attico) di un condominio, e un garage di pertinenza ubicati nel comune di Cagli, in un'area residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 342 sub. 27 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA ALCIDE DE GASPERI n. 4 Piano 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 342 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, indirizzo catastale: VIA VENEZIA n. 9 Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	219,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	17,79 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.553,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.297,70
Data di conclusione della relazione:	28/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 31/03/2015, con scadenza il 31/03/2023, registrato il 30/04/2015 a Urbino (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.200 €/anno.

Durante il sopralluogo, l'affittuario mi ha comunicato che si stanno organizzando per traslocare in un'altra casa.

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, iscritta il 16/09/2010 a Urbino ai nn. 5631/1401, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 394.000 €.

Importo capitale: 197.000 €

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 17/04/2015 a Urbino ai nn. 1752/234, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 13.500 €.

Importo capitale: 11.320,87 €

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 11/06/2015 a Urbino ai nn. 2812/372, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 750.000 €.

Importo capitale: 545.000 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 25/03/2019 a Urbino ai nn. 1656/1199, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 23/12/2024 a Urbino ai nn. 7712/5771, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta il 22/10/2013 a Urbino ai nn. 5246/3546, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/04/2010), con atto stipulato il 06/04/2010 a firma di Notaio Rizzi ai nn. Rep. 27581/7216 di repertorio, trascritto il 08/04/2010 a Urbino ai nn. 2104/1238

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 30/05/2001 fino al 08/04/2010), registrato il 30/05/2001 a Urbino ai nn. 100/363, trascritto il 24/04/2002 a Urbino ai nn. 2646/1849

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruzione N. **40**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato urbano per 13 appartamenti, rilasciata il 15/04/1966, agibilità del 25/03/1969

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **prot. 17434**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tipologia 3 - modifiche interne, presentata il 29/10/1986 con il n. prot. 17434 di protocollo.

Nella richiesta di condono edilizio, relativo al fabbricato censito al catasto urbano al f.151 part. 342, non si specifica il subalterno. Tale richiesta fa riferimento ad irregolarità interne (tipologia 3, della legge n.47/85) e la pratica non è mai stata conclusa, quindi senza rilascio della sanatoria.

Autorizzazione edilizia N. **1207**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione e ricostruzione di n.2 locali ad uso bagno e locale cucina siti all'interno dell'alloggio in Via De Gasperi n.6, rilasciata il 27/01/1987

Autorizzazione edilizia N. **5025/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione di un generatore di calore, rilasciata il 29/04/1999

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1X - Zona di completamento satura con regola insediativa

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito della riduzione in pristino, delle difformità urbanistiche non sanabili, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale. Inoltre l'indirizzo catastale riporta il n. civico 4 in luogo del 6.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €1.200,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: ALTA**

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le numerose difformità sono regolarizzabili in parte mediante riduzione in pristino e in parte mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili: €51.000,00
- spese tecniche: €11.000,00

Il fabbricato condominiale, costituito da 13 abitazioni, si sviluppa su cinque piani fuori terra, di cui l'abitazione in oggetto occupa l'ultimo piano attico. Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni '60, per effetto della licenza edilizia n.40 del 15/04/1966. In data 12/09/1968 viene emessa un'ordinanza di demolizione, da parte del comune, del corpo di fabbrica costruito all'ultimo piano, in quanto sono stati eseguiti lavori non previsti nel progetto autorizzativo. In data 27/02/1969 viene emesso il certificato di collaudo del fabbricato e il 18/03/1969 la Prefettura provinciale autorizza l'uso del fabbricato. In data 25/03/1969, a seguito delle ispezioni dell'Ufficiale sanitario e del Direttore dell'ufficio tecnico, viene emessa l'autorizzazione di abitabilità. Il processo di costruzione del fabbricato, concluso con il rilascio dell'agibilità, non definisce urbanisticamente lo stato legittimo odierno del fabbricato, come stabilito dal DPR 380/2001. Pertanto la legittimità urbanistica è sempre definita dagli elaborati progettuali contenuti nell'autorizzazione edilizia. In relazione alla licenza edilizia n.40 del 15/04/1966 l'abitazione è stata realizzata difforme in numerose parti. Il profilo perimetrale è sostanzialmente difforme, la superficie lorda è significativamente maggiore, i prospetti e quindi le aperture finestrate sono diverse, così come il profilo del terrazzo. Inoltre successivamente all'intervento originario è stato realizzato un volume aggiuntivo, in alluminio e vetro, senza la necessaria autorizzazione. Internamente la distribuzione dei vani è in parte differente. Successivamente sono state redatte le seguenti pratiche edilizie: - Richiesta di condono edilizio, relativo al fabbricato censito al catasto urbano al f.151 part. 342, senza specificare il subalterno. Tale richiesta fa riferimento ad irregolarità interne (tipologia 3, della legge n.47/85) e la pratica non è mai stata conclusa, quindi senza rilascio della sanatoria, - Autorizzazione edilizia 1207 del 27/01/1987, avente ad oggetto il rifacimento di due bagni e della cucina, - Pratica edilizia 5025/99 per l'installazione di un nuovo generatore di calore a metano. Tali pratiche non riguardano le consistenze relative alla superficie lorda ed al volume urbanistico e alle altre caratteristiche che definiscono l'aspetto esterno dell'abitazione. Pertanto tali pratiche non incidono su quanto specificato sopra e si confermano le irregolarità evidenziate.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAGLI VIA A. DEGASPERI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAGLI via A. DeGasperi 6, della superficie commerciale di **219,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni della presente procedura, consistono in un'abitazione, all'ultimo piano (attico) di un condominio, e un garage di pertinenza ubicati nel comune di Cagli, in un'area residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 342 sub. 27 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA ALCIDE DE GASPERI n. 4 Piano 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni della presente procedura, consistono in un'abitazione, all'ultimo piano (attico) di un condominio, e un garage di pertinenza ubicati nel comune di Cagliari. L'area in cui sorge il fabbricato è una zona residenziale di completamento, definita da PRG, Zona B1x, in cui sono presenti prevalentemente fabbricati residenziali. La realizzazione del condominio risale alla fine degli anni '60. Il fabbricato si sviluppa su cinque piani fuori terra e uno seminterrato, i beni, oggetto della presente procedura, sono un'abitazione (ubicata all'ultimo piano) e una pertinenza con funzioni di autorimessa. L'attico, raggiungibile attraverso uno spazio comune dotato di un'ampia scala e un ascensore condominiali, è costituito da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, tre camere, due bagni, disimpegno e un ampio terrazzo. Al piano seminterrato inferiore è presente l'autorimessa (censita al catasto urbano al sub.25) e un piccolo scoperto esclusivo. La struttura è a telaio in c.a., i solai d'interpiano e di copertura sono in laterocemento. Esternamente le finiture sono: mattoncini per le pareti, guaina per la copertura piana, lamiera verniciata per la lattoneria, intonaco per i parapetti dei balconi. Internamente i pavimenti sono in ceramica, parquet e marmo, le pareti e soffitti in intonaco civile tintecciato, le porte sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è in legno. Gli infissi sono doppi, in legno d'abete e vetro semplice quelli interni e alluminio e vetro semplice quelli esterni, il sistema oscurante è realizzato mediante serrande avvolgibili in pvc. L'impianto termico è alimentato da una caldaia a metano con terminali a radiatori, l'impianto elettrico è ordinario. Lo stato di conservazione dell'edificio è in buone condizioni per le strutture e sufficiente per le finiture e si evidenzia che gli elementi costruttivi sono datati. L'edificio presenta delle difformità urbanistico/edilizie significative, approfondite nel capitolo specifico, a cui si rimanda per la trattazione.

Non si redige l'attestato di prestazione energetica, in quanto non è stato possibile reperire il libretto d'impianto.



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	192,00	x	100 %	=	192,00
Terrazza (fino a 25 mq)	25,00	x	30 %	=	7,50
Terrazza (oltre 25 mq)	195,00	x	10 %	=	19,50
Totale:	412,00				219,00

**ACCESSORI:****box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 342 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, indirizzo catastale: VIA VENEZIA n. 9 Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	30,70	x	50 %	=	15,35
scoperto esclusivo	24,40	x	10 %	=	2,44
Totale:	55,10				17,79

**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 buono stato - abitabile, in comune di Cagli - zona semicentrale

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del territorio (2° semestre 2024)

Domanda: valore unitario di abitazione- in buono stato - abitabile, in comune di Cagli - zona semicentrale

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 750,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Borsino immobiliare (1° semestre 2025)

Domanda: valore unitario di abitazione- in buono stato - abitabile, in comune di Cagli - zona semicentrale

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 1.080,00

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 700 €/mq. Considerato che l'unità immobiliare in oggetto è in condizioni non ottimali ma comunque buone, quindi coincidenti alla media dei valori di riferimento, si ritiene di applicare un coefficiente sintetico di scostamento pari a 1. Pertanto il valore unitario di stima ammonta a 700 €.

La superficie commerciale è stata calcolata al netto delle opere irregolari, non sanabili mediante accertamento di conformità ma regolarizzabili esclusivamente attraverso la riduzione in pristino.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	219,00	x	700,00	=	153.300,00
Valore superficie accessori:	17,79	x	700,00	=	12.453,00
					165.753,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 165.753,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 165.753,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL 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	219,00	17,79	165.753,00	165.753,00
				165.753,00 €	165.753,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 63.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.553,00**

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: **€. 10.255,30**

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: **€. 92.297,70**

data 28/09/2025

il tecnico incaricato
Luca Franchi