



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 43/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTTOR FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:

AVVOCATO EUGENIO BUDINIS

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Stefano Montanari**

CF:MNTSFN66R08I459Y

con studio in MONTECALVO IN FOGLIA (PU) V. CALUCIO N. 25

telefono: 072258302

email: stefano@stefanomontanari.it

PEC: stefano.montanari@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2025

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a FERMIGNANO VIA GIOSUE' CARDUCCI 12/5, della superficie commerciale di **84,16** mq per la quota di:

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

Appartamento posto al **piano primo**, composto da **ingresso, luminoso soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, corridoio di disimpegno e due balconi**.

La proprietà è completata, **al piano seminterrato**, da un **garage** e da un **ripostiglio**, comodi come spazi accessori e di servizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, interno 5, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 287 sub. 5 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOSUE' CARDUCCI, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>84,16 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>€. 66.430,05</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 66.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>11/03/2026</b>

## 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 anni, stipulato il 22/07/2021, con scadenza il 21/07/2025, registrato il 28/07/2021 a URBINO ai nn. 1547 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di 3600,00



## 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**, stipulata il 24/07/2007 a firma di NOTAIO MANCINI GIUSEPPE ai nn. 108761/17927 di repertorio, registrata il 27/07/2007 a URBINO ai nn. 6080, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTAIO MANCINI.

Importo ipoteca: 294000.

Importo capitale: 147000.

Durata ipoteca: 30

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

pignoramento, stipulata il 01/07/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE URBINO ai nn. 467 di repertorio, registrata il 21/07/2025 a URBINO ai nn. 4683, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - 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:	€. 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
Millesimi condominiali:	79

Ulteriori avvertenze:

CONDOMINIO VIA CARDUCCI N. 12 - FERMIGNANO CODICE FISCALE 91026720416

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 24/07/2007), con atto stipulato il 24/07/2007 a firma di NOTAIO MANCINI GIUSEPPE ai nn. 108760 di repertorio, registrato il 27/07/2007 a URBINO ai nn. 6079

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 24/07/2007), con atto stipulato il 24/07/2007 a firma di NOTAIO MANCINI GIUSEPPE ai nn. 108760 di repertorio, registrato il 27/07/2007 a URBINO ai nn. 6079

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 23/06/1993 fino al 24/07/2007), con atto stipulato il 23/03/2023 a firma di NOTAIO RICCARDO RICCARDI ai nn. 25792 di repertorio, registrato il 25/03/1993 a URBINO ai nn. 1575

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

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

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **476/70**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE A 9 ALLOGGI, presentata il 07/07/1971 con il n. 53 di protocollo, rilasciata il 14/10/1971 con il n. 6023/70 di protocollo, agibilità del 30/04/1973

SCIA IN SANATORIA - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ART 37 DPR 380/2001 N. **2024/53**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICHE DISTRIBUTIVE INTERNE E APERTURA LUCERNAI

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona R3. Norme tecniche di attuazione ed indici:

R3 la città' residenziale in aggiunta Intervento: ri/a Indice: 2,2 Altezza massima: 10,5

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PARETI INTERNE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA IN SANATORIA: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GG





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: TRAMEZZATURE INTERNE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE VARIAZIONE CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA DOCCA: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 GG

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FERMIGNANO VIA GIOSUE' CARDUCCI 12/5

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FERMIGNANO VIA GIOSUE' CARDUCCI 12/5, della superficie commerciale di **84,16** mq per la quota di:

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



Appartamento posto al **piano primo**, composto da **ingresso, luminoso soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, corridoio di disimpegno e due balconi**. La proprietà è completata, al **piano seminterrato**, da un **garage** e da un **ripostiglio**, comodi come spazi accessori e di servizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, interno 5, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 287 sub. 5 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOSUE' CARDUCCI, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

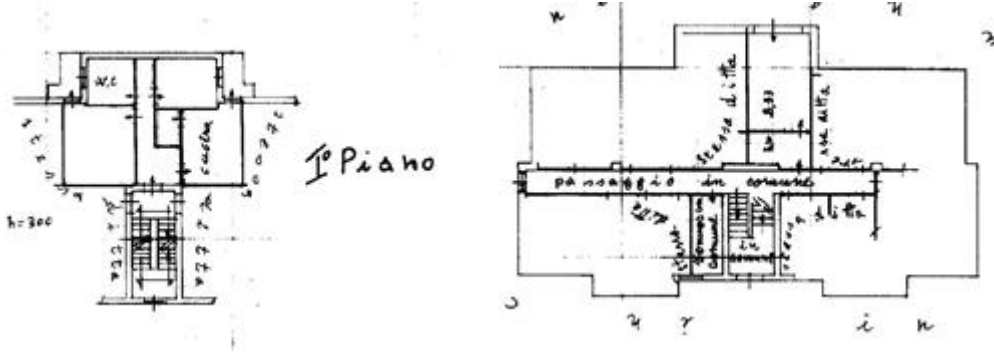


#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 30  
superstrada distante 6

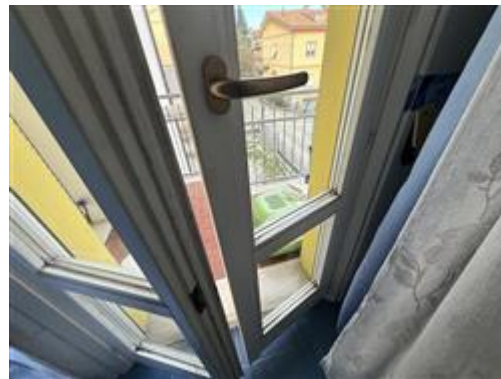


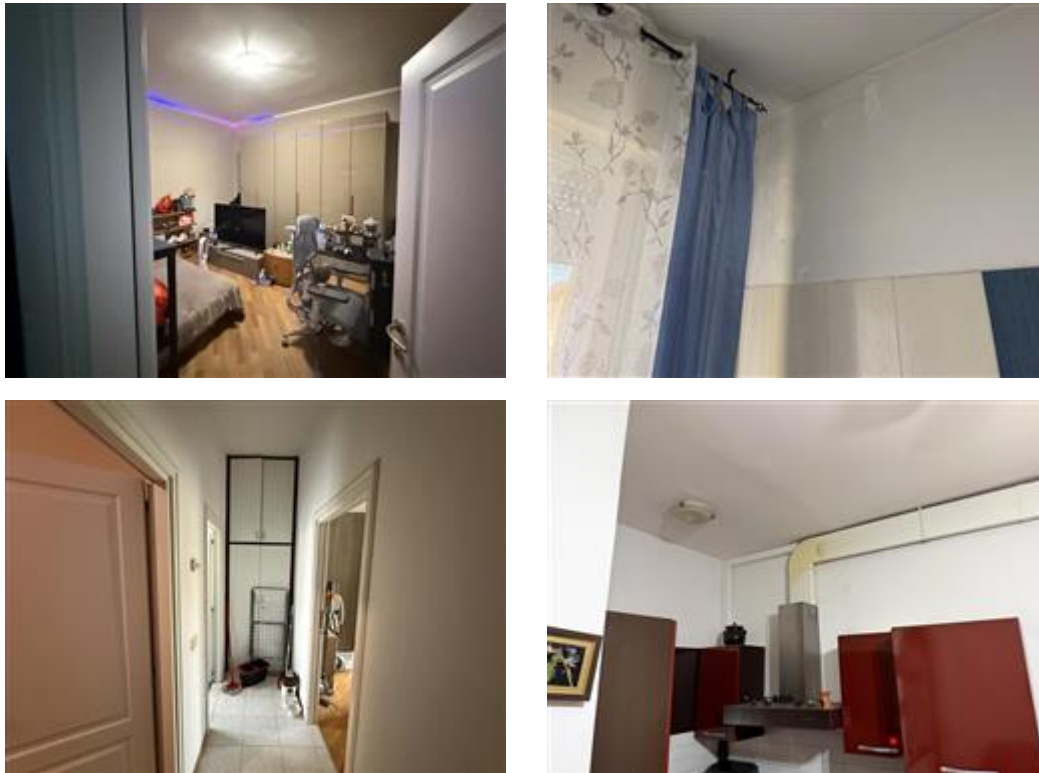
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CLASSE ENERGETICA:

[174,60 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

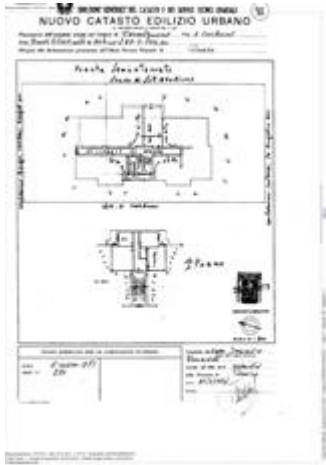
Certificazione APE N. 20251219-041014-95320 registrata in data 19/12/2025

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	61,60	x	100 %	=	61,60
BALCONI	7,00	x	33 %	=	2,31
GARAGE+CANTINA	22,50	x	50 %	=	11,25
PARTI COMUNI	90,00	x	10 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>181,10</b>				<b>84,16</b>





**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,16 x 860,00 = **72.377,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 72.377,60**



**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 72.377,60**

## 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 FERMIGNANO, agenzie: FERMIGNANO, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

### 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	84,16	0,00	72.377,60	72.377,60
				<b>72.377,60 €</b>	<b>72.377,60 €</b>

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: **€. 1.447,55**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.430,05**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 430,05**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.000,00**



data 11/03/2026

il tecnico incaricato  
Stefano Montanari

