



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

34/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:

AVV. ROBERTA MARTELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GEOM. MARCO LUCCIARINI

CF: LCCMRC91T061459X

con studio in PEGLIO (PU) Via R. Sanzio n.17

telefono: 3336206156

email: marcolucciarini@hotmail.it

PEC: lucciarinimarco@cert.cna.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 34/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARPEGNA Via Matteotti 4, della superficie commerciale di **138,40** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento facente parte di un fabbricato bifamiliare, sito in Via Matteotti n.4 in Comune di Carpegna (PU). L'alloggio è posto al piano terra e primo, oltre a locali accessori posti al piano seminterrato. L'unità è composta da ingresso, cucina, pranzo - soggiorno, w.c. e balcone al piano terra, disimpegno, tre camere da letto e bagno al piano primo, locali accessori al piano seminterrato. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla pubblica via attraverso vialetto pedonale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 236 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: Via Cagliagano, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: stessa proprietà, strada comunale, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

B **box singolo** a CARPEGNA Via Matteotti 4, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di stima consiste in un garage a servizio di un alloggio facente parte di un fabbricato bifamiliare, sito in Via Matteotti n.4 in Comune di Carpegna (PU). L'autorimessa è posta al piano seminterrato, l'accesso carrabile avviene direttamente dalla pubblica via.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 230 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 236 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 52,94 Euro, indirizzo catastale: Via Cagliagano, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: stessa proprietà, strada comunale, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	168,40 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:	€. 101.880,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.692,00
Data di conclusione della relazione:	09/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Trattasi di fabbricato edificato dalla [REDACTED] in edilizia convenzionata, per il quale nell'atto di assegnazione a rogito Notaio Gabriele D'Ovidio del 25/07/1989 rep. 31387 del 25/07/1989, registrato in data 25/08/1989 reg. part. 3238 - reg. gen. 4332 con il quale veniva assegnato l'alloggio al [REDACTED] sono riportate le seguenti precisazioni: art.5) dovendosi procedere alla ripartizione dell'ipoteca iscritta a favore dell'Istituto e contro la Cooperativa in proporzione del valore dei rispettivi alloggi in percentuale, la Cooperativa e l'assegnatario [REDACTED] [REDACTED] convengono e l'Istituto accetta che le ipoteche iscritte presso la conservatoria dei registri immobiliari di Urbino in data 13/08/1978 n. 444 di £ 208.154.737, in data 20/03/1979 n. 182 di £ 41.345.267, in data 03/04/1980 n. 264 di £ 60.000.000 a carico della cooperativa gravino per £ 18.494.756, 3.673.568, 5.331.060 a carico del [REDACTED] sui beni di cui all'art. 2 del presente atto. Allo scopo le parti autorizzano il conservatore a precedere alla relativa annotazione, dispensandolo dall'iscrivere eventuali ipoteche legali derivanti dal presente contratto ed esonerarlo da qualsiasi responsabilità. L'assegnatario avrà diritto di ottenere il consenso da parte dell'istituto alla cancellazione delle ipoteche, soltanto quando avrà versato l'intero importo dell'alloggio, sempre che non risultino inadempienze al presente contratto. Art.9) L'assegnatario non potrà, ai sensi del secondo comma dell'art.29 della Legge 14/02/1963 n.60, alienare, a qualsiasi titolo, anche parzialmente, l'immobile se non siano trascorsi almeno 10 anni dalla data di assegnazione. L'assegnatario per sé ed aventi causa, si impegna a notificare all'istituto, gli esatti e completi dati degli atti di alienazione intervenuti dopo la scadenza del periodo suddetto e prima della cancellazione delle ipoteche, riconoscendosi l'assegnatario medesimo fin da ora responsabile per ogni e qualsiasi conseguenza derivante dalla mancata o incompleta notifica di cui trattasi.

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 17/02/2009 a firma di Notaio Marco Paladino ai nn. 15070/5981 di repertorio, registrata il 19/02/2009 ai nn. 1251/252, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 298.000,00.

Importo capitale: €. 149.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a abitazione e garage in comune di Carpegna, censiti al foglio 17 mappale 236 sub. 4-6.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: in data 02/04/2014 al n. 146 di proroga durata, in data 08/05/2015 al n. 200 di proroga durata.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (in regime di comunione legale dei beni), in forza di atto di assegnazione (dal 25/07/1989), con atto stipulato il 25/07/1989 a firma di Notaio Gabriele D'ovidio ai nn. 31384 di repertorio, trascritto il 25/08/1989 ai nn. 4332/3238.

Successivamente è stato redatto atto di rettifica del 16/02/1990 dal Notaio Gabriele D'ovidio rep. 33505/5270 trascritto il 06/03/1990 ai nn. 1148/909.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 25/07/1989)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **27/1975**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n. 11 alloggi economico - popolari.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il comune di Carpegna è emerso che su tale licenza non risulta la firma del rilascio pertanto si ritiene che la stessa non sia valida.

Concessione edilizia N. **33/1977** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fabbricato a n. 11 alloggi e garage economico - popolari, presentata il 02/08/1977, rilasciata il 10/10/1977 con il n. 33/77 - P.E. 60/77 di protocollo, agibilità del 12/07/1983

Autorizzazione edilizia N. **41/1978**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera alla c.e. 33/1977, rilasciata il 09/07/1979 con il n. 2464/78 di protocollo

Concessione edilizia N. **19/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento unità abitative n. 1-2-7-8 del fabbricato esistente, presentata il 20/07/1984, rilasciata il 04/10/1984 con il n. 1680 - P.E. 19/1984 di protocollo.

Dal sopralluogo effettuato sul posto i lavori previsti dalla suddetta pratica edilizia non risultano essere mai stati realizzati.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1.1 - Zone residenziali di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano seminterrato sono presenti tramezzature interne non autorizzate; al piano terra e al piano primo sono state rilevate lievi modifiche di distribuzione interna e lievi modifiche alle dimensioni e posizionamento di alcune aperture.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accertamento di conformità: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano seminterrato il locale ripostiglio risulta avere dimensioni più grandi rispetto a quanto autorizzato. La porzione di immobile al piano seminterrato in cui sono presenti w.c., dispensa e piccolo disimpegno è raffigurata negli elaborati di progetto, ma risulta palese che tale rappresentazione è stata aggiunta in un secondo momento, infatti non ve ne sono tracce né nella relazione tecnica né nell'abitabilità. La cantina al piano seminterrato è stata trasformata in taverna mediante l'installazione di cucina senza autorizzazioni edilizia.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimessa in pristino dello stato dei luoghi secondo i progetti autorizzati: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche alla distribuzione interna e alle dimensioni e posizionamento di alcune infissi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale a seguito di pratica di accertamento

di conformità per le opere sanabili e rimessa in pristino dello stato autorizzato per le opere non sanabili.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano seminterrato il locale ripostiglio risulta avere dimensioni più grandi rispetto a quanto autorizzato. La porzione di immobile al piano seminterrato in cui sono presenti w.c., dispensa e piccolo disimpegno è raffigurata negli elaborati di progetto, ma risulta palese che tale rappresentazione è stata aggiunta in un secondo momento, infatti non ve ne sono tracce né nella relazione tecnica né nell'abitabilità. La cantina al piano seminterrato è stata trasformata in taverna mediante l'installazione di cucina senza autorizzazioni edilizia.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

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

BENI IN CARPEGNA VIA MATTEOTTI 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARPEGNA Via Matteotti 4, della superficie commerciale di **138,40** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento facente parte di un fabbricato bifamiliare, sito in Via Matteotti n.4 in Comune di Carpegna (PU). L'alloggio è posto al piano terra e primo, oltre a locali accessori posti al piano seminterrato. L'unità è composta da ingresso, cucina, pranzo - soggiorno, w.c. e balcone al piano terra, disimpegno, tre camere da letto e bagno al piano primo, locali accessori al piano seminterrato. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla pubblica via attraverso vialetto pedonale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 236 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: Via Cagliagano, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: stessa proprietà, strada comunale, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



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 Urbino (44 km) , Sansepolcro (55 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Naturale Sasso Simone e Simoncello.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:

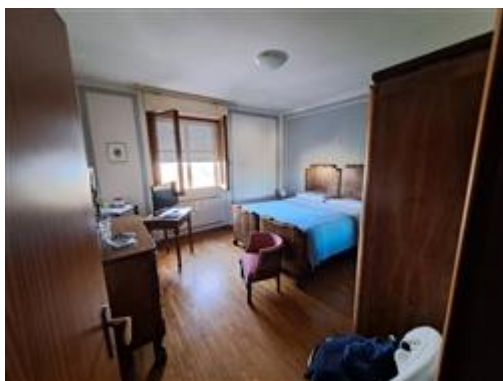
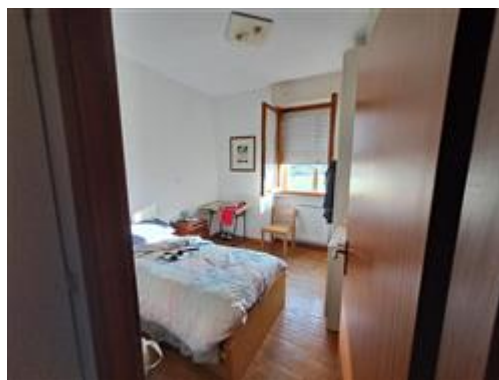


qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio oggetto di perizia fa parte di un fabbricato bifamiliare disposto su due piani fuori terra oltre a piano seminterrato. La costruzione del fabbricato risale all'anno 1977, l'immobile faceva parte di un progetto più ampio che prevedeva la costruzione di complessivi 11 alloggi di carattere economico-popolare. Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato, sono presenti doppi infissi (interni in legno con vetro singolo ed esterni in alluminio) e tapparelle. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori. Internamente l'appartamento presenta finiture tipiche dell'epoca di realizzazione del fabbricato, con pavimenti e rivestimenti in ceramica nella zona giorno, cucina e bagni, pavimenti in parquet nelle camere da letto. Il portoncino di ingresso risulta essere in legno. Durante il sopralluogo si è potuto constatare che il fabbricato necessita di interventi di manutenzione, in particolare alle facciate esterne e al piano seminterrato dove internamente sono presenti evidenti segni di infiltrazioni.

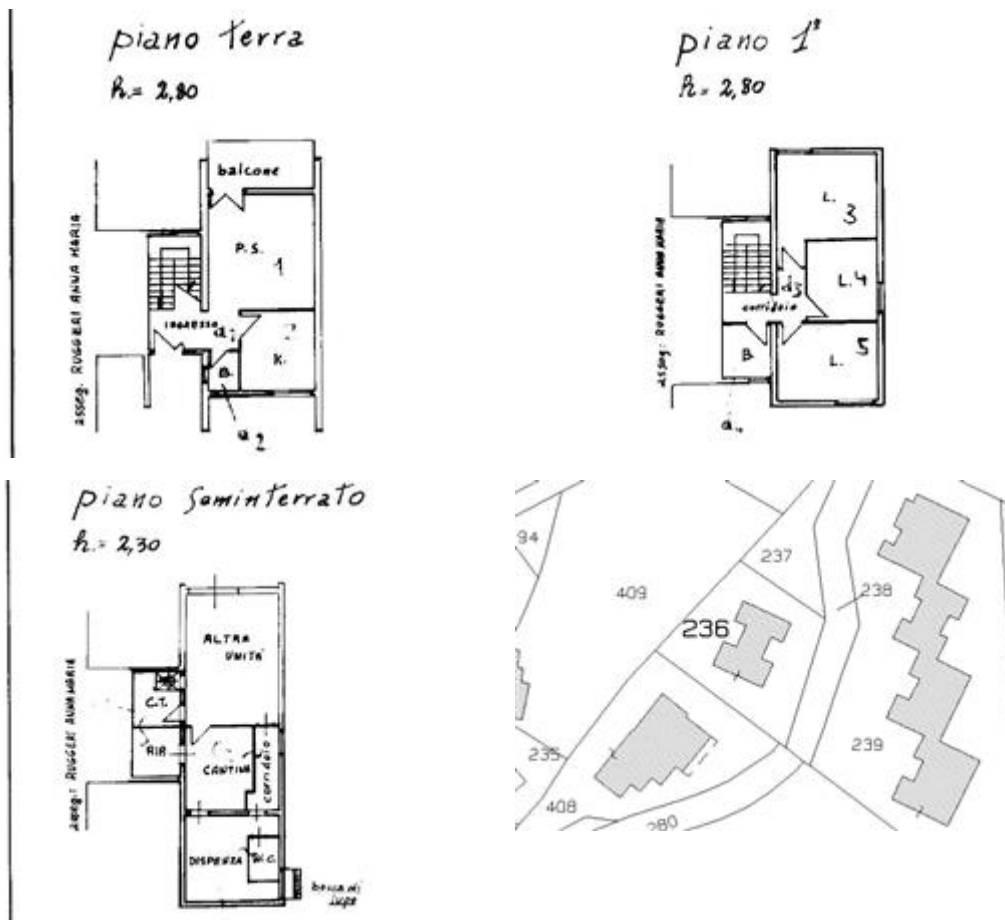


CONSISTENZA:

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 PT	51,00	x	100 %	=	51,00
Balcone PT	8,00	x	30 %	=	2,40
Alloggio P1	69,00	x	100 %	=	69,00
Locali accessori PS1	32,00	x	50 %	=	16,00
Totale:	160,00				138,40



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/09/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 123/2021

Descrizione: PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO, della superficie commerciale di 71,82 mq; porzione di fabbricato composto da un appartamento al piano terra ed un magazzino al piano seminterrato. L'appartamento al Piano Terra è composto da ingresso comune con il sub.5, una cucina, un disimpegno, un sottoscale, un bagno e due camere; Il piano seminterrato è composto da due locali ad uso magazzino. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,65. L'impianto elettrico è esistente, l'impianto di riscaldamento è alimentato a Gpl e distribuito con radiatori, la caldaia non è funzionante. , 1

Indirizzo: Via Cagliagano, 18 Carpegna, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.820,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 39.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 31.760,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 130.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/09/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 123/2021

Descrizione: PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO, della superficie commerciale di 64,08 mq; porzione di fabbricato composto da un appartamento al piano primo ed uno scoperto esclusivo antistante al fabbricato ad uso parcheggio e giardino. L'appartamento è composto da ingresso comune con il sub.4 al piano terra, scala che conduce dal piano terra al piano primo e da due disimpegni, una cucina, un bagno e due camere al piano primo; L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,55. L'impianto elettrico è esistente, l'impianto di riscaldamento è alimentato a Gpl e distribuito con radiatori, 2

Indirizzo: Via Cagliagano, 18 Carpegna, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.280,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 38.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 31.040,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 130.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/11/2025

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: appartamento disposto su due piani

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 812,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 123.500,00 pari a 771,88 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/11/2025

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: appartamento di recente ristrutturazione

Indirizzo: Via Mazzini

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 966,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 137.750,00 pari a 918,33 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/11/2025

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: casale / cascina da ristrutturare

Indirizzo: loc. Calonato

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 708,66 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 85.500,00 pari a 673,23 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (03/11/2025)

Valore minimo: 710,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: abitazioni civili

Banca dati delle quotazioni immobiliari (03/11/2025)

Valore minimo: 620,00

Valore massimo: 840,00

Note: abitazioni di tipo economico

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagini di mercato, il valore unitario di 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 agli eventi sismici, dello stato di occupazione

dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valutata seguendo i criteri stabiliti dal DPR 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 vengono valutate moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento. Nelle superfici commerciali non sono state prese in considerazione le superfici dei locali realizzati senza autorizzazioni edilizie.

Valore 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 sopra citata 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 mq. 138,40 x €/mq. 700,00 = €. 96.880,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,40 x 700,00 = **96.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.880,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.880,00**

BENI IN CARPEGNA VIA MATTEOTTI 4

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CARPEGNA Via Matteotti 4, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di stima consiste in un garage a servizio di un alloggio facente parte di un fabbricato bifamiliare, sito in Via Matteotti n.4 in Comune di Carpegna (PU). L'autorimessa è posta al piano seminterrato, l'accesso carrabile avviene direttamente dalla pubblica via.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 230 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 236 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 52,94 Euro, indirizzo catastale: Via Cagliagano, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa proprietà, strada comunale, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



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 Urbino (44 km) , Sansepolcro (55 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Naturale Sasso Simone e Simoncello.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa a servizio dell'alloggio fa parte di un fabbricato bifamiliare disposto su due piani fuori terra oltre a piano seminterrato. La costruzione del fabbricato risale all'anno 1977, l'immobile faceva parte di un progetto più ampio che prevedeva la costruzione di complessivi 11 alloggi di carattere economico-popolare. Il garage è dotato di accesso carrabile tramite porta basculante in lamiera.

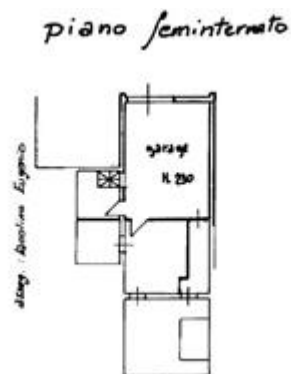


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/09/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 123/2021

Descrizione: PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO, della superficie commerciale di 71,82 mq; porzione di fabbricato composto da un appartamento al piano terra ed un magazzino al piano seminterrato. L'appartamento al Piano Terra è composto da ingresso comune con il sub.5, una cucina,

un disimpegno, un sottoscale, un bagno e due camere; Il piano seminterrato è composto da due locali ad uso magazzino. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,65. L'impianto elettrico è esistente, l'impianto di riscaldamento è alimentato a Gpl e distribuito con radiatori, la caldaia non è funzionante. , 1

Indirizzo: Via Cagliagano, 18 Carpegna, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.820,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 39.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 31.760,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 130.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/09/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 123/2021

Descrizione: PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO, della superficie commerciale di 64,08 mq; porzione di fabbricato composto da un appartamento al piano primo ed uno scoperto esclusivo antistante al fabbricato ad uso parcheggio e giardino. L'appartamento è composto da ingresso comune con il sub.4 al piano terra, scala che conduce dal piano terra al piano primo e da due disimpegni, una cucina, un bagno e due camere al piano primo; L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,55. L'impianto elettrico è esistente, l'impianto di riscaldamento è alimentato a Gpl e distribuito con radiatori, 2

Indirizzo: Via Cagliagano, 18 Carpegna, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.280,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 38.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 31.040,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 130.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/11/2025

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: appartamento disposto su due piani

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 812,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 123.500,00 pari a 771,88 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/11/2025

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: appartamento di recente ristrutturazione

Indirizzo: Via Mazzini

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 966,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 137.750,00 pari a 918,33 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/11/2025

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: casale / cascina da ristrutturare

Indirizzo: loc. Calonato

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 708,66 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 85.500,00 pari a 673,23 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (03/11/2025)

Valore minimo: 710,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: abitazioni civili

Banca dati delle quotazioni immobiliari (03/11/2025)

Valore minimo: 620,00

Valore massimo: 840,00

Note: abitazioni di tipo economico

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagini di mercato, il valore unitario di 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 agli eventi sismici, dello stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valutata seguendo i criteri stabiliti dal DPR 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 vengono valutate moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Valore 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 €. 350,00 €/mq. ricavabile dalla fonte sopra citata 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 mq. 30,00 x €/mq. 350,00 = €. 10500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 350,00 = **10.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.500,00**

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 Carpegna, 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	138,40	0,00	96.880,00	96.880,00
B	box singolo	30,00	0,00	10.500,00	10.500,00
				107.380,00 €	107.380,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 101.880,00**

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:	€. 10.188,00
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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.692,00

data 09/12/2025

il tecnico incaricato
GEOM. MARCO LUCCIARINI