



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 30/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Luca Spadoni**

CF:SPDL79T21L500H

con studio in URBINO (PU) Via della Stazione n. 62

telefono: 0722321568

email: [luca.spadoni@alice.it](mailto:luca.spadoni@alice.it)

PEC: [luca.spadoni@geopec.it](mailto:luca.spadoni@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CAGLI Via Giovanni Santi 22, della superficie commerciale di **154,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento si trova a Cagli in via Giovanni Santi n. 22 ( 43°32'36.2"N 12°39'22.8"E) al 3° piano, con ingresso condominiale dal piano terra privo di ascensore; Il condominio è formato da 5 piani, dal piano terra al terzo adibiti ad appartamenti, mentre il piano interrato, è suddiviso in autorimesse e vani accessori, la struttura portante risalente al 1980 è in laterizio, con solai in laterocemento, copertura a falde.

Internamente l'immobile è composto come da progetto e planimetria catastale in soggiorno con cucina, tre ampie camere e due bagni, dal soggiorno si può accedere al grande terrazzo dove si ha una vista dall'alto del paesaggio e abitazioni limitrofe. Internamente ha le rifiniture dei primi anni '80, l'immobile non è mai stato ristrutturato, pavimenti in monocottura, porte in mogano e finestre in legno di pino a vetro doppio, riscaldato da termosifoni in ghisa, allacciati ad una termocucina e caldaia alimentata a metano.

Al piano interrato troviamo il garage per un posto auto, sulla destra troviamo un accesso alla cantina. Si fa presente che sulla parete che divide l'autorimessa con il vano "cisterna comune " vi è una porta, fa sì che questo vano sia accessibile sia dal sottoscala condominiale sia dall'autorimessa privata, questa stanza a detta dei proprietari è sempre stata usata da loro, anche se si ribadisce essere un vano comune.

Si ricorda, come già elencato nell'apposito paragrafo che parte del terrazzo al piano terzo è stato chiuso e coperto, opera non sanabile e non regolarizzabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato e terzo, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 1020 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: via ca' Lupo, piano: S1 e 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 21/06/1993 in atti dal 17/03/1998 FUS. (n. 1833.1/1993)

Si precisa che a tutto il 18/11/2025 risulta la denuncia di successione ma non risulta trascritta la relativa Accettazione di Eredità di Conti Gino

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**154,77 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.724,97
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.000,00
Data di conclusione della relazione:	19/11/2025

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

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

### 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 30/10/2007 a firma di Dott. Rizzi Roberto, Notaio in Cagli ai nn. 24852/5244 di repertorio, iscritta il 02/11/2007 a Urbino ai nn. 2131, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 430.000,00.

Importo capitale: €. 215.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, stipulata il 03/05/2025 a firma di UNEP Tribunale di Urbino ai nn. 316 di repertorio, trascritta il 15/05/2025 a Urbino ai nn. 2196, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

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 (vedi parziali elencati) , in forza di denuncia di successione (dal 08/12/2015), con atto stipulato il 01/04/2016 a firma di erede ai nn. 244 volume 9990 di repertorio, trascritto il 29/08/2016 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 3486.

Si precisa che a tutto il 18/11/2025 risulta la denuncia di successione ma non risulta trascritta la relativa Accettazione di Eredità di Conti Gino

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 15/12/1992 fino al 08/12/2015), con atto stipulato il 15/12/1992 a firma di Dott. Angelo Colangeli, Notaio in Fossombrone ai nn. 27219/5993 di repertorio, trascritto il 30/12/1992 a Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 4645

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **44/79** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 15/06/1979 con il n. 44 di protocollo, agibilità del 03/02/1982 con il n. 3 di protocollo. Variante n. 100 del 10/12/1981 - Concessioni, progetti e agibilità sono stati allegati alla perizia di stima

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: collegamento interno tra autorimessa e vano cisterna comune

Le difformità sono regolarizzabili mediante: visto che, come meglio specificato in relazione, non è di

proprietà esclusiva, si consiglia lo sgombero e la chiusura dell'apertura, meno onerosa  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- chiusura, opere murarie: €.500,00



#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Terrazzo coperto ( vedi difformità urbanistica)  
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Terrazzo al piano terzo chiuso  
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- smontaggio e smaltimento: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



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

BENI IN CAGLI VIA GIOVANNI SANTI 22

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAGLI Via Giovanni Santi 22, della superficie commerciale di **154,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento si trova a Cagli in via Giovanni Santi n. 22 ( 43°32'36.2"N 12°39'22.8"E) al 3° piano, con ingresso condominiale dal piano terra privo di ascensore; Il condominio è formato da 5 piani, dal piano terra al terzo adibiti ad appartamenti, mentre il piano interrato, è suddiviso in autorimesse e vani accessori, la struttura portante risalente al 1980 è in laterizio, con solai in laterocemento, copertura a falde.

Internamente l'immobile è composto come da progetto e planimetria catastale in soggiorno con cucina, tre ampie camere e due bagni, dal soggiorno si può accedere al grande terrazzo dove si ha una vista dall'alto del paesaggio e abitazioni limitrofe. Internamente ha le rifiniture dei primi anni '80, l'immobile non è mai stato ristrutturato, pavimenti in monocottura, porte in mogano e finestre in legno di pino a vetro doppio, riscaldato da termosifoni in ghisa, allacciati ad una termocucina e caldaia alimentata a metano.

Al piano interrato troviamo il garage per un posto auto, sulla destra troviamo un accesso alla cantina. Si fa presente che sulla parete che divide l'autorimessa con il vano "cisterna comune " vi è una porta, fa sì che questo vano sia accessibile sia dal sottoscala condominiale sia dall'autoirmissa privata, questa stanza a detta dei proprietari è sempre stata usata da loro, anche se si ribadisce essere un vano comune.

Si ricorda, come già elencato nell'apposito paragrafo che parte del terrazzo al piano terzo è stato chiuso e coperto, opera non sanabile e non regolarizzabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato e terzo, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 1020 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: via ca' Lupo, piano: S1 e 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 21/06/1993 in atti dal 17/03/1998 FUS. (n. 1833.1/1993)

Si precisa che a tutto il 18/11/2025 risulta la denuncia di successione ma non risulta trascritta la relativa Accettazione di Eredità di Conti Gino

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. 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:

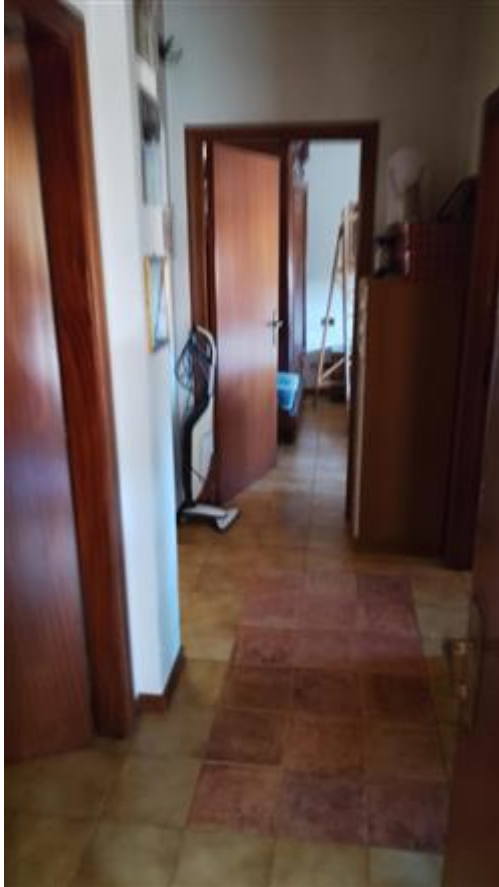
esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:



qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CLASSE ENERGETICA:



[158,86 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

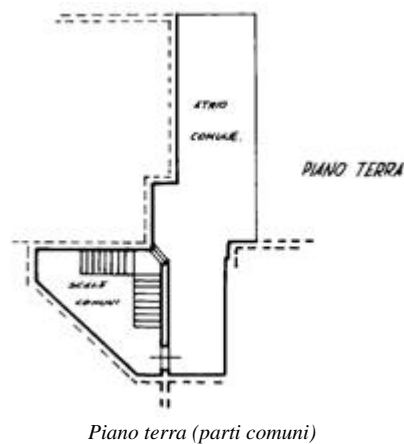
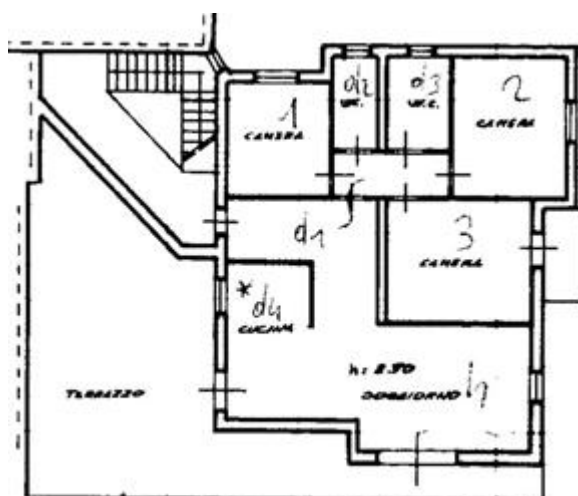
Certificazione APE N. 1417491 registrata in data 06/11/2025

CONSISTENZA:

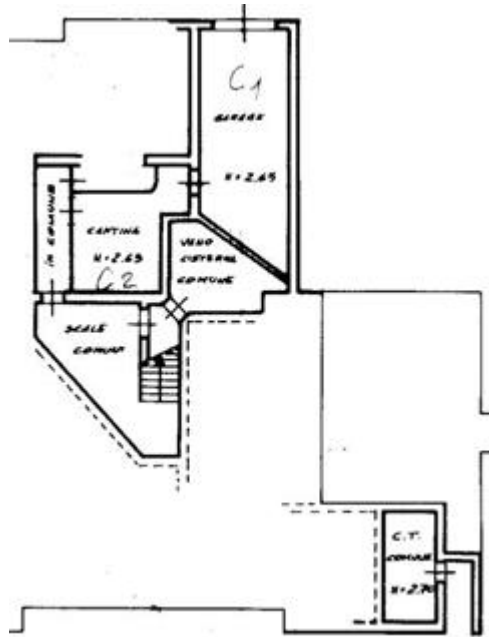
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	119,64	x	100 %	=	119,64
balcone	3,37	x	25 %	=	0,84
terrazzo, per i primi 25 mq	25,00	x	35 %	=	8,75
terrazzo per la parte restante	38,47	x	10 %	=	3,85
autorimessa	32,51	x	50 %	=	16,26
Cantina esclusiva	15,54	x	35 %	=	5,44
<b>Totale:</b>	<b>234,53</b>				<b>154,77</b>



Piano terzo



Piano S1 parti esclusive e comuni

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare (04/11/2025)

Domanda: Valutazione di un immobile simile a quello oggetto di stima

Valore minimo: 567,00

Valore massimo: 917,00

Agenzia Locale (04/11/2025)

Domanda: Valutazione di un immobile simile a quello oggetto di stima

Valore minimo: 540,00

Valore massimo: 610,00

Studio tecnico locale (04/11/2025)

Domanda: Valutazione di un immobile simile a quello oggetto di stima

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 620,00

Studio tecnico locale (04/11/2025)

Domanda: Valutazione di un immobile simile a quello oggetto di stima

Valore minimo: 560,00

Valore massimo: 660,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle

Entrate.

In base alle interviste e ricerche il prezzo medio è pari ad €/mq 608,25

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 154,77 x 608,25 = **94.138,85**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.138,85**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.138,85**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, ufficio tecnico di Locale, agenzie: Locale, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare

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	154,77	0,00	94.138,85	94.138,85
				<b>94.138,85 €</b>	<b>94.138,85 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 9.413,89**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.724,97**

### 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.654,50**

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:	€. 70,47
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 81.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2025

## LOTTO 2

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

**A** **Villetta singola in corso di costruzione** a CAGLI Via Giovanni Santi - Strada Antiata, della superficie commerciale di **282,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

A 1,2 km da Cagli, in aperta campagna (43°32'09.9"N 12°39'33.8"E) troviamo una casetta in corso di costruzione, sono presenti solo le strutture portanti in cemento armato con solai di piano in latero cemento, copertura a falde con manto in coppi, tamponatura in laterizio, alcuni tramezzi interni e scala sempre in cemento armato che collega i vari livelli.

E' costruita a ridosso della strada pubblica, via secondaria di campagna priva di asfalto, si sviluppa su tre piani, il piano interrato adibito ad autorimessa ed accessori, piano terra e primo ad abitazione. le dimensioni lorde del piano terra e primo sono di circa 100 mq a piano più il piano interrato di mq 138.

Da progetto prevedeva il piano terra adibito a zona giorno, con una camera ed un bagno, oltre ad un portico ( ancora da realizzare) sul retro, il piano primo suddiviso in 3 mere, un bagno ed un ripostiglio, il piano interrato composto da disimpegno, cantina e garage auto, con ingresso carrabile sul lato sinistro rispetto alla pubblica via.

Nel complesso l'immobile rispecchia il progetto depositato per gli ingombri al piano terra e primo, mentre le altezze, confrontando con i progetti sono lievemente maggiori, in quanto come è prassi nel progetto architettonico non si tengono in considerazione lo strutturale ed impianti fa sì che nel caso specifico, misurando le altezze di interpiano e di solai allo stato grezzo l'immobile risulti più alto di circa 42 cm.

Il piano interrato, come già specificato in apposita sezione doveva essere profondo da metà abitazione fino al margine esterno del portico, mentre invece è stato realizzato più lungo di circa 350 cm, previsto con un accesso singolo sul lato sinistro, mentre ora ne ha due sul retro, l'altezza ora è di cm 287, prevista di cm 250, ma tra impianti e di scarico e massetti vari la sua altezza al termine dei lavori non si esclude che possa essere di cm 250 come prevista.

L'immobile è circondato da circa 3262 mq di terreno, perlopiù scosceso e boschivo, con orientamento a sud est

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato e terzo, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 176 particella 448 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI SANTI, SNC., piano: S1, t e 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Denuncia di nuova costruzione n. 95098 del 14/11/2025  
Coerenze: Pubblica via, mappale 56 e 59 , salvo altri  
ex terreni mappali 53 e 54. Tipo mappale n. 92263 del 4/11/2025

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

**A.1** **albergo.**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	282,80 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 202.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 198.000,00
Data di conclusione della relazione:	19/11/2025

## 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**, stipulata il 30/10/2007 a firma di Dott. Rizzi Roberto, Notaio in Cagliari ai nn. 24852/5244 di repertorio, iscritta il 02/11/2007 a Urbino ai nn. 2131, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 430.000,00.

Importo capitale: €. 215.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, stipulata il 03/05/2025 a firma di UNEP Tribunale di Urbino ai nn. 316 di repertorio, trascritta il 15/05/2025 a Urbino ai nn. 2196, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

#### 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/02/2006), con atto stipulato il 20/02/2006 a firma di Dott. Venturini Pasquale, Notaio in Urbino ai nn. 62925/17393 di repertorio, trascritto il 20/03/2006 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 1211

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto Amministrativo di Devoluzione (dal 09/06/1997 fino al 20/02/2006), con atto stipulato il 09/06/1997 a firma di Regione Marche ai nn. 1527 di repertorio, trascritto il 12/02/2002 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino ai nn. 703

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

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

Permesso di costruire N. **54/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione ed adeguamento funzionale per la destinazione ad uso abitazione ai sensi della L. 13/89 e D.M. 236/89 per abbattimento delle barriere architettoniche, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 54 di protocollo.

Deposito strutturale (ex genio civile) n. 1694/07 cod. NHL del 13/09/2007 Permesso di costruire in variante n. 27 del 09/03/2009 Deposito strutturale in variante (ex genio civile) n. 0587/09 cod. VNIHL1694/07 del 28/04/2009 Dismissioni collaudatore prot. 683163 del 08/06/2021 presso ex genio civile.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il piano interrato è più profondo rispetto al progetto, cambiando anche il lato e il numero di ingressi carrabili. L'immobile è leggermente più alto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Trattasi di modifiche strutturali in ampliamento, presentare una variante urbanistica e strutturale in sanatoria nel rispetto delle norme strutturali in vigore al momento dell'abuso. Oppure si consiglia il ripristino, demolendo le parti in rosso e ripristinandolo come da progetto

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche variante strutturale ed urbanistica: €7.000,00
- Sanzione: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno



Stato autorizzato



stato di fatto

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

BENI IN CAGLI VIA GIOVANNI SANTI - STRADA ANTIATA

**VILLETTA SINGOLA IN CORSO DI COSTRUZIONE**

DI CUI AL PUNTO A

**Villetta singola in corso di costruzione** a CAGLI Via Giovanni Santi - Strada Antiata, della superficie commerciale di **282,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

A 1,2 km da Cagliari, in aperta campagna (43°32'09.9"N 12°39'33.8"E) troviamo una casetta in corso di costruzione, sono presenti solo le strutture portanti in cemento armato con solai di piano in latero cemento, copertura a falde con manto in coppi, tamponatura in laterizio, alcuni tramezzi interni e scala sempre in cemento armato che collega i vari livelli.

E' costruita a ridosso della strada pubblica, via secondaria di campagna priva di asfalto, si sviluppa su tre piani, il piano interrato adibito ad autorimessa ed accessori, piano terra e primo ad abitazione. Le dimensioni lordi del piano terra e primo sono di circa 100 mq a piano più il piano interrato di mq 138.

Da progetto prevedeva il piano terra adibito a zona giorno, con una camera ed un bagno, oltre ad un portico (ancora da realizzare) sul retro, il piano primo suddiviso in 3 camere, un bagno ed un ripostiglio, il piano interrato composto da disimpegno, cantina e garage auto, con ingresso carrabile sul lato sinistro rispetto alla pubblica via.

Nel complesso l'immobile rispecchia il progetto depositato per gli ingombri al piano terra e primo, mentre le altezze, confrontando con i progetti sono lievemente maggiori, in quanto come è prassi nel progetto architettonico non si tengono in considerazione lo strutturale ed impianti fa sì che nel caso specifico, misurando le altezze di interpiano e di solai allo stato grezzo l'immobile risulti più alto di circa 42 cm.

Il piano interrato, come già specificato in apposita sezione doveva essere profondo da metà abitazione fino al margine esterno del portico, mentre invece è stato realizzato più lungo di circa 350 cm, previsto con un accesso singolo sul lato sinistro, mentre ora ne ha due sul retro, l'altezza ora è di cm 287, prevista di cm 250, ma tra impianti e di scarico e massetti vari la sua altezza al termine dei lavori non si esclude che possa essere di cm 250 come prevista.

L'immobile è circondato da circa 3262 mq di terreno, perlopiù scosceso e boschivo, con orientamento a sud est

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato e terzo, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 176 particella 448 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI SANTI, SNC., piano: S1, t e 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Denuncia di nuova costruzione n. 95098 del 14/11/2025  
Coerenze: Pubblica via, mappale 56 e 59 , salvo altri  
ex terreni mappali 53 e 54. Tipo mappale n. 92263 del 4/11/2025

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Vista aerea



Vista aerea

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



qualità dei servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





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 piano terra e primo	200,00	x	100 %	=	200,00
piano interrato	138,00	x	60 %	=	82,80
<b>Totale:</b>	<b>338,00</b>				<b>282,80</b>



*catasto piano S1*



*catasto piano T*

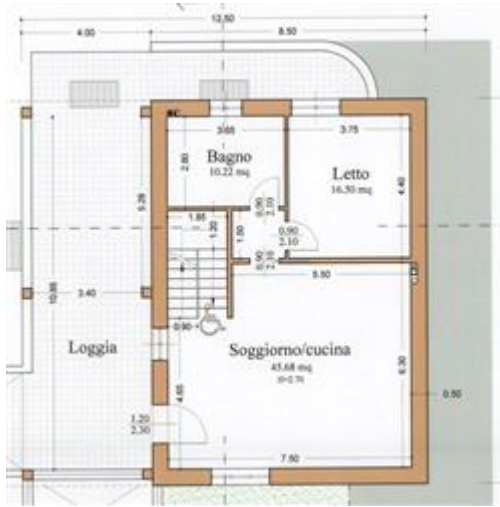
**PIANO PRIMO**



*catasto P1*



*Progetto piano 1*



Progetto piano T



Piano S1 progetto/da sanare

**ACCESSORI:****albergo.****VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Studio locale (11/11/2025)

Domanda: Valutazione di un immobile simile a quello oggetto di stima

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 800,00

Studio locale (11/11/2025)

Domanda: Valutazione di un immobile simile a quello oggetto di stima

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 850,00

Studio locale (11/11/2025)

Domanda: Valutazione di un immobile simile a quello oggetto di stima

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 750,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

In base alle interviste e ricerche il prezzo medio è pari ad €/mq 750

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 282,80 x 750,00 = **212.100,00**

Valore superficie accessori:	0,00	x	750,00	=	<b>0,00</b>
					<b>212.100,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 212.100,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 212.100,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, ufficio tecnico di Locale, agenzie: Locale, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare

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	Villetta singola in corso di costruzione	282,80	0,00	212.100,00	212.100,00
				<b>212.100,00 €</b>	<b>212.100,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 10.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 202.100,00</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>2%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 4.042,00</b>
--	--------------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 58,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 198.000,00</b>

data 19/11/2025

il tecnico incaricato  
Luca Spadoni