



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

77/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Matteo Marini

CF:MRNMTT80H24L498N

con studio in URBANIA (PU) LARGO F.M. II DELLA ROVERE 6

telefono: 0722319526

email: marini.matteo@email.it

PEC: matteo.marini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAGLI VIA PONTE TAVERNA 22 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento superficie lorda mq 230 (appartamento mq 180, terrazzo mq 22, portico mq 28)

terreni superficie mq 1551

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 122 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita 421,95 Euro
- foglio 151 particella 970 (catasto terreni), qualita/classe gelseto /1, superficie 81, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 151 particella 2286 (catasto terreni), qualita/classe gelseto/1, superficie 1470, reddito agrario 3,04 €, reddito dominicale 3,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€. 70.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.500,00
Data di conclusione della relazione:	31/10/2025

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 29/05/2007 ai nn. 24421/4957 di repertorio, registrata il 31/05/2007 ai nn. 4413/1115, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 17/07/2023 ai nn. 4068/3245, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 28/09/2023 ai nn. 5396/4222, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A1 CENTRO STORICO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Cagli, non sono stati reperiti titoli edilizi.

A seguito dell'alluvione del settembre 2022, il Comune di Cagli ha dichiarato l'immobile inagibile, per condizioni pregiudizievoli di salubrità e danni agli impianti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAGLI VIA PONTE TAVERNA 22

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAGLI VIA PONTE TAVERNA 22 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento superficie lorda mq 230 (appartamento mq 180, terrazzo mq 22, portico mq 28)

terreni superficie mq 1551

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 122 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita 421,95 Euro
- foglio 151 particella 970 (catasto terreni), qualita/classe gelseto /1, superficie 81, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 151 particella 2286 (catasto terreni), qualita/classe gelseto/1, superficie 1470, reddito agrario 3,04 €, reddito dominicale 3,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[276,01 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20240923-041007-34912 registrata in data 23/09/2024

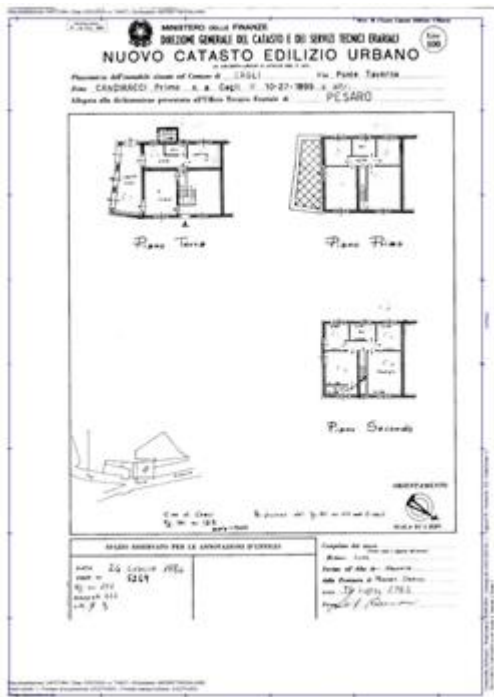
CONSISTENZA:

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
Totale:	0,00		0,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 70.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 70.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 70.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	70.500,00	70.500,00
				70.500,00 €	70.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **70.500,00**

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: €. **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **70.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CAGLI VIA PONTE TAVERNA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni di mq 4551, non utilizzabili ai fini agricoli composti da materiale di riporto del fiume

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 2564 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 94 mq, indirizzo catastale: VIA PONTE TARVERNA SNC, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 151 particella 982 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 368 mq, indirizzo catastale: VIA PONTE TAVERNA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 151 particella 599 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO/2, superficie 130, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 151 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO/2, superficie 410, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 151 particella 131 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO/2, superficie 498, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 151 particella 129 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB/1, superficie 3051, reddito agrario 0,95 €, reddito dominicale 1,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€. 18.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.200,00
Data di conclusione della relazione:	31/10/2025

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 17/07/2023 ai nn. 4068/3245, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 28/09/2023 ai nn. 5396, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A1 C3ENTRO STORICO

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il bene descritto al foglio 151 mappale 2564 (magazzino) sul posto non esiste in quanto crollato a seguito dell'alluvione del 2022.

Il bene descritto al foglio 151 mappale 982 – sub. 1 (area urbana) nell'attuale estratto di mappa catastale è indicato con il numero 598, dovrà essere fatto un allineamento della mappa catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAGLI VIA PONTE TAVERNA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A



terreno agricolo a CAGLI VIA PONTE TAVERNA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

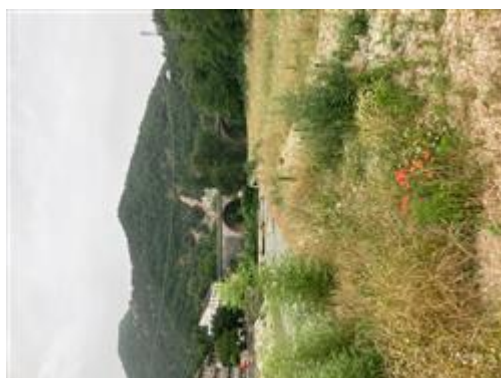
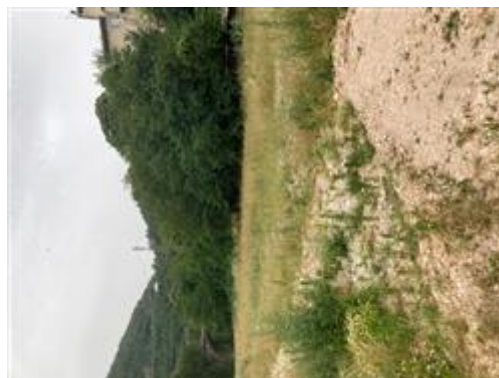
Terreni di mq 4551, non utilizzabili ai fini agricoli composti da materiale di riporto del fiume

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 2564 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 94 mq, indirizzo catastale: VIA PONTE TARVERNA SNC, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 151 particella 982 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 368 mq, indirizzo catastale: VIA PONTE TAVERNA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 151 particella 599 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO/2, superficie 130, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 151 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO/2, superficie 410, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 151 particella 131 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO/2, superficie 498, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 151 particella 129 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB/1, superficie 3051, reddito agrario 0,95 €, reddito dominicale 1,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	18.200,00	18.200,00
				18.200,00 €	18.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.200,00**



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:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.200,00

data 31/10/2025

il tecnico incaricato
Matteo Marini

