



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

7/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Luca Spadoni

CF:SPDLCU79T21L500H

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

telefono: 0722321568

email: luca.spadoni@alice.it

PEC: luca.spadoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a CAGLI Via delle Rose 43, della superficie commerciale di **260,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A Cagli in via delle Rose n. 43 troviamo un piccolo capannone ora adibito ad autocarrozzeria, realizzate alla fine degli anni '80, con struttura in c.a.p., infissi in alluminio con portone d'ingresso in alluminio. Fa parte di un edificio suddiviso in 4 unità.

Nel corso degli anni ha subito lievi modifiche interne oltre all'installazione di un impianto fotovoltaico da circa 29 Kw (al momento del sopralluogo spento) posizionato sul tetto, dato reperito dai permessi e concessioni rilasciate

Gli impianti interni sono quello dell'acqua della pubblica conduttura e corrente elettrica, oltre agli impianti centralizzati aria compressa (specifico per l'attività), tintometro , forno per verniciatura di oltre 20 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 450 cm. Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 370 sub. 7 (catasto fabbricati), rendita 793,28 Euro, indirizzo catastale: Via delle Rose n. 43, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/07/2018 Pratica n. PS0060397 in atti dal 19/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 22612.1/2018)
Coerenze: Subalterno 10, 6 e scoperto comune su più lati. Salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

B scoperto comune al capannone a CAGLI Via delle Rose 43, della superficie commerciale di **18,34** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Scoperto antistante il corpo di fabbrica A, circonda detto immobile su 2 lati, con 2 ingressi carrabili, uno manuale ed uno automatizzato, asfaltato.

Si fa presente, come già elencato nell'apposita sezione che il subalterno 8 è lo scoperto COMUNE ai sub 7 e 6 (non oggetto di pignoramento e di altra ditta) ma di fatto regolarmente diviso da un muretto di cinta. Andrebbe suddiviso catastalmente per poi in accordo con la ditta confinante procedere all'assegnazione esclusiva tramite rogito.

La superficie totale è di mq 817

Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 370 sub. 8 (catasto fabbricati), rendita 793,28 Euro, indirizzo catastale: Via delle Rose n. 43, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/07/2018 Pratica n. PS0060398 in atti dal 19/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 22613.1/2018)
Coerenze: Subalterno 6, 8, 10, mappale 401, pubblica via . Salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	278,34 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:	€. 62.969,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.710,11
Data di conclusione della relazione:	14/12/2025

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 04/03/2004 a firma di Notaio Manfucci di Cagli ai nn. 24892 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rinnovo ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 270.000,00.

Importo capitale: €. 270.000,00.

Ipoteca n. 110 del 04/03/2024 in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n. 469 del 12/03/2024

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/09/2010 a firma di Notaio Manfucci di Cagli ai nn. 33922/13740 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 260.000,00.

Importo capitale: €. 113.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca n. 1439 del 23/09/2010

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/01/2015 a firma di Notaio Manfucci di Cagli ai nn. 38214/16815 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 300.000,00.

Importo capitale: €. 290.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca n. 6 del 14/01/2015

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 09/05/2018 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione , Roma ai nn. 826/8218 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca.

Importo ipoteca: €. 319.565,74.

Importo capitale: €. 159.782,87.

Ipoteca della riscossione n. 284 del 10/05/2018

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 07/01/2025 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 876 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 1535 del 09/04/2025

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 *** , con atto stipulato il 13/12/2002 a firma di Notaio Manfucci di Cagli ai nn. 22871 di repertorio, trascritto il 20/12/2002 a Urbino ai nn. 5619.

Il titolo è riferito solamente a subalterno 7

*** DATO OSCURATO *** , con atto stipulato il 13/12/2002 a firma di Notaio Manfucci di Cagli ai nn. 22871 di repertorio, trascritto il 20/12/2002 a Urbino ai nn. 5619.

Il titolo è riferito solamente a subalterno 8

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 4-1987** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione capannone prefabbricato ad uso industriale, presentata il 27/04/1987 con il n. 7784 di protocollo, rilasciata il 20/05/1987 con il n. 34 di protocollo, agibilità del 15/04/1993 con il n. 13 di protocollo

D.I.A. **N. 4502 - 2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne e del piazzale esterno, presentata il 01/04/2004 con il n. 4502 di protocollo

Concessione edilizia **N. 22 - 1996** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di ristrutturazione interna locali ad uso industriale e installazione apparecchiature tecnologiche esterne, rilasciata il 22/03/1996 con il n. 22 di protocollo, agibilità del 08/12/2025 con il n. 03/01/1998 di protocollo

D.I.A. **N. 104 -2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione impianto fotovoltaico di potenza 28,98 Kwp, presentata il 06/09/2010 con il n. 104 di protocollo

Titolo Unico **N. 46 - 2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di straordinaria manutenzione interna, spostamento fotovoltaico e sistemazione piazzale, presentata il 06/10/2014 con il n. 06/10/2014 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La scala tra l ufficio ed il tintometro che da accesso al soppalco sopra ad essi, non è regolare e va smontata

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

Costi di regolarizzazione:

- smontaggio scala e paratie: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub 7



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Internamente l'ufficio ed i servizi igienici regolari urbanisticamente. Mentre lo scoperto comune (sub 8) di fatto è diviso tra le due unità sub 6 e 7 , andrebbe diviso per censire due scoperti comuni sempre alle due unità
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.2.323,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: parte della copertura in lamiera realizzata sul fianco
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- smontaggio: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAGLI VIA DELLE ROSE 43

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a CAGLI Via delle Rose 43, della superficie commerciale di **260,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A Cagli in via delle Rose n. 43 troviamo un piccolo capannone ora adibito ad autocarrozzeria, realizzate alla fine degli anni '80, con struttura in c.a.p., infissi in alluminio con portone d'ingresso in alluminio. Fa parte di un edificio suddiviso in 4 unità.

Nel corso degli anni ha subito lievi modifiche interne oltre all'installazione di un impianto fotovoltaico da circa 29 Kw (al momento del sopralluogo spento) posizionato sul tetto, dato reperito dai permessi e concessioni rilasciate

Gli impianti interni sono quello dell'acqua della pubblica condotta e corrente elettrica, oltre agli impianti centralizzati aria compressa (specifico per l'attività), tintometro , forno per verniciatura di oltre 20 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 450 cm .Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 370 sub. 7 (catasto fabbricati), rendita 793,28 Euro, indirizzo catastale: Via delle Rose n. 43, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/07/2018 Pratica n. PS0060397 in atti dal 19/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 22612.1/2018)
Coerenze: Subalterno 10, 6 e scoperto comune su più lati. Salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CLASSE ENERGETICA:

[259,16 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1561428|12/12
/2025|R_MARCHE|GRM|FRC|A|440.110.30/2022/FRC/17 registrata
in data 12/12/2025

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
Capannone	260,00	x	100 %	=	260,00
Totale:	260,00				260,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Locale (01/12/2025)

Domanda: Valore di mercato di un immobile simile a quello oggetto di stima

Valore minimo: 220,00

Valore massimo: 280,00

Borsino immobiliare (01/12/2025)

Domanda: Valore di mercato di un immobile simile a quello oggetto di stima

Valore minimo: 193,00

Valore massimo: 309,00

Tecnico locale (01/12/2025)

Domanda: Valore di mercato di un immobile simile a quello oggetto di stima

Valore minimo: 230,00

Valore massimo: 270,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio delle interviste è pari ad € 250,00.

Il calcolo dei metri quadrati immobiliari è stato redatto secondo quanto previsto da tecno borsa

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	260,00	x	250,00	=	65.000,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 65.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 65.000,00
---	---------------------

BENI IN CAGLI VIA DELLE ROSE 43

SCOPERTO COMUNE AL CAPANNONE

DI CUI AL PUNTO B

scoperto comune al capannone a CAGLI Via delle Rose 43, della superficie commerciale di **18,34** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Scoperto antistante il corpo di fabbrica A, circonda detto immobile su 2 lati, con 2 ingressi carrabili, uno manuale ed uno automatizzato, asfaltato.

Si fa presente, come già elencato nell'apposita sezione che il subalterno 8 è lo scoperto COMUNE ai sub 7 e 6 (non oggetto di pignoramento e di altra ditta) ma di fatto regolarmente diviso da un muretto di cinta. Andrebbe suddiviso catastalmente per poi in accordo con la ditta confinante procedere all'assegnazione esclusiva tramite rogito.

La superfice totale è di mq 817

Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 370 sub. 8 (catasto fabbricati), rendita 793,28 Euro, indirizzo catastale: Via delle Rose n. 43, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/07/2018 Pratica n. PS0060398 in atti dal 19/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 22613.1/2018)
Coerenze: Subalterno 6, 8, 10, mappale 401, pubblica via . Salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

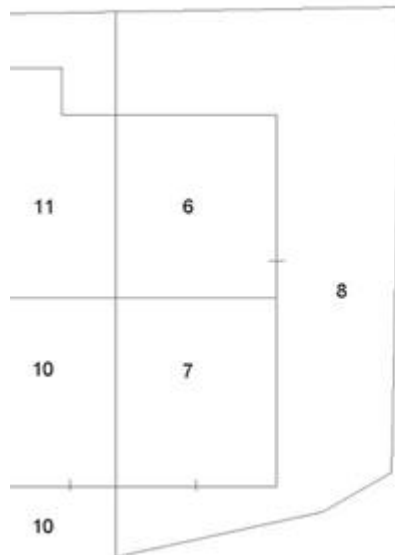


CONSISTENZA:

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
scoperto per i primi 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50
scoperto per la parte rimanente	792,00	x	2 %	=	15,84
Totale:	817,00				18,34



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato è il medesimo del corpo A

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,34 x 250,00 = **4.585,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.585,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.292,50**

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 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	capannone artigianale	260,00	0,00	65.000,00	65.000,00
B	scoperto comune al capannone	18,34	0,00	4.585,00	2.292,50
				69.585,00 €	67.292,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.323,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.969,50**

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: **€. 1.259,39**

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: **€. 61.710,11**

data 14/12/2025

il tecnico incaricato
Luca Spadoni