



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

19/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Antonio Cecchini

CF:CCCNTN57A19L500Q

con studio in URBINO (PU) P.LE ELISABETTA GONZAGA n° 12 LOC. LA PIANTATA

telefono: 3357221485

email: cecchini.antonio@virgilio.it

PEC: antonio.cecchini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a SASSOCORVARO Via Guido Gasperini snc, frazione MERCATALE DI SASSOCORVARO, quartiere MERCATALE, della superficie commerciale di **258,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

2) Descrizione dell'immobile:

previo sopralluogo in data 27 giu. 2025 unitamente al custode Avv.Casarin Samanta, avendo a disposizione la mappa e la planimetria ho visionato con rappresentazione fotografica tutti i locali interni e l'esterno dell'immobile pignorato e constatato che corrisponde allo stato dei luoghi. Trattasi di un fabbricato di civile abitazione (allo stato GREZZO), ubicato nella zona residenziale di Mercatale di Sassocorvaro Auditore ; nelle vicinanze si trova la DIGA di Mercatale. L'immobile è accessibile dalla via G. Gasperini snc. Negli elaborati architettonici depositati in Comune di Sassocorvaro risulta costituito dal piano interrato dove sono previsti garage,,cantina e vano caldaia, tavernetta; al piano terra la zona giorno (cucina soggiorno bagno) e relativo lastrico posto sopra il solaio del tunnel di accesso al garage (interrato) e tramite scala interna (grezza) si accede sia al piano interrato che al piano primo (zona notte) composto da n.tre camere, cabina armadio, un bagno e due terrazzi. La copertura è a padiglione con tegole portoghesi e relativi grondaie e pluviali, il tutto è stato realizzato con struttura intelaiata in C.A. gettato in opera e solai in laterocemento ed è dotato di persiane di color verde in pvc (privo di finestre); i prospetti sono intonacati e tinteggiati e sono stati realizzati i marciapiedi e terrazzi con relative pavimentazioni in gres ceramicato per esterni e sono stati realizzati gli impianti fognari; l'immobile è in uno stato di



abbandono con dei cedimenti dei marciapiedi; gli intonaci sui terrazzi sono ammalorati ed è infestato dalla vegetazione, il tutto come si rileva dalle fotografie allegate.

LE QUALITA' ESTERNE DELL' IMMOBILE livello di piano, esposizione, luminosità, panoramicità sono buone; complessivamente l'immobile è in uno stato di abbandono di manutenzione.come si rileva dalle foto allegate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo e piano interrato (garage), ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 888 (catasto fabbricati), classe F/3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CONFINI: DE CARLI ANDREA ,PARTICELLA 818(ENTE URBANO),STRADA GUIDO GASPERINI, RIMINUCCI ROBERTA (PARTICELLA 887)
- (catasto)
Coerenze: CONFINI: DE CARLI ANDREA, PARTICELLA 818 (ENTE URBANO), STRADA GUIDO GASPERINI, RIMINUCCI ROBERTA (PARTICELLA 887)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	258,41 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:	€. 85.275,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.275,00
Data di conclusione della relazione:	05/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

8) a) non esistono vincoli artistici storici di inalienabilità o di invisibilità



b) non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.

c) NON esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente .

9) Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi e il diritto del bene pignorato è di proprietà.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

-TRASCRIZIONE A FAVORE del 16-02-2005 Registro particolare 771 Registro Generale 1394 Pubblico Ufficiale PALADINI MARCO Repertorio 4087 del 19-01-2005 ATTO TRA VIVI-CESSIONI DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO IMMOBILI SITI IN SASSOCORVARO PU SOGGETTO CESSIONARIO

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** attiva.

- IPOTECA VOLONTARIA (CANCELLABILE) -ISCRIZIONE CONTRO del 24-05-2006 Registro Particolare 1244 registro Generale 4392Pubblico Ufficiale PALADINI MARCO repertorio 8329 / 1759 del 22-05-2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO IMMOBILI SITI IN SASSOCORVARO PU SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA Annotazione n. 598 del 09-06-2011 (MODIFICA DELLA DURATA)

ipoteca **convenzionale** attiva.

CONVENZIONE (NON CANCELLABILE) -TRASCRIZIONE CONTRO del 16-02-2005 Registro particolare 772 Registro Generale 1395 Pubblico Ufficiale PALADINI MARCO Repertorio 4087 del 19-01-2005 ATTO TRA VIVI-CONVENZIONE EDILIZIA IMMOBILI SITI IN SASSOCORVARO PU

ipoteca **convenzionale** attiva, derivante da PIGNORAMENTO.

TRASCRIZIONE CONTRO del 19-3-2025 Registro particolare 1191 Registro Generale 1600 Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO Repertorio 88 del 03-03-2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in SASSOCORVARO-AUDITORE PU

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.



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:

RIMINUCCI DANIELA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6) il fabbricato è stato costruito in adiacenza ad un altro fabbricato (CEU F. 31 particella n. 887 esec. rge n.18-2025) formando un edificio bifamiliare costruito con i seguenti titoli edilizi: -Permesso di Costruire n. 2005/15 del 20-5-2005;

Pratica edilizia n. 11.608 anno 2003

- DENUNCIA SISMICA N. 1080/06 COD VNIH705/2004

- CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO in data 21-7-2011 prot. n. 56863

-VOLTURAZIONE PRATICA EDILIZIA in data 19-5-2005 prot. n. 3175

-RICHIESTA SANATORIA PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE prot. n. 3538 del 14 5 2011

-PERMESSO IN SANATORIA in data 14-3-2014 P.di C. n. 2014 /2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L' IMMOBILE E' ALLO STATO GREZZO

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 SASSOCORVARO VIA GUIDO GASPERINI SNC, FRAZIONE MERCATALE DI
SASSOCORVARO, QUARTIERE MERCATALE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SASSOCORVARO Via Guido Gasperini snc, frazione MERCATALE DI SASSOCORVARO, quartiere MERCATALE, della superficie commerciale di **258,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

2) Descrizione dell'immobile:

previo sopralluogo in data 27 giu. 2025 unitamente al custode Avv.Casarin Samanta, avendo a disposizione la mappa e la planimetria ho visionato con rappresentazione fotografica tutti i locali interni e l'esterno dell'immobile pignorato e constatato che corrisponde allo stato dei luoghi. Trattasi di un fabbricato di civile abitazione (allo stato GREZZO), ubicato nella zona residenziale di Mercatale di Sassocorvaro Auditore ; nelle vicinanze si trova la DIGA di Mercatale. L'immobile è accessibile dalla via G. Gasperini snc. Negli elaborati architettonici depositati in Comune di Sassocorvaro risulta costituito dal piano interrato dove sono previsti garage,,cantina e vano caldaia, tavernetta; al piano terra la zona giorno (cucina soggiorno bagno) e relativo lastrico posto sopra il solaio del tunnel di accesso al garage (interrato) e tramite scala interna (grezza) si accede sia al piano interrato che al piano primo (zona notte) composto da n.tre camere, cabina armadio, un bagno e due terrazzi. La copertura è a padiglione con tegole portoghesi e relativi grondaie e pluviali, il tutto è stato realizzato con struttura intelaiata in C.A. gettato in opera e solai in laterocemento ed è dotato di persiane di color verde in pvc (privo di finestre); i prospetti sono intonacati e tinteggiati e sono stati realizzati i marciapiedi e terrazzi con relative pavimentazioni in gres ceramicato per esterni e sono stati realizzati gli impianti fognari; l'immobile è in uno stato di



abbandono con dei cedimenti dei marciapiedi; gli intonaci sui terrazzi sono ammalorati ed è infestato dalla vegetazione, il tutto come si rileva dalle fotografie allegate.

LE QUALITA' ESTERNE DELL' IMMOBILE livello di piano, esposizione, luminosità, panoramicità sono buone; complessivamente l'immobile è in uno stato di abbandono di manutenzione.come si rileva dalle foto allegate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo e piano interrato (garage), ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 888 (catasto fabbricati), classe F/3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CONFINI: DE CARLI ANDREA ,PARTICELLA 818(ENTE URBANO),STRADA GUIDO GASPERINI, RIMINUCCI ROBERTA (PARTICELLA 887)
- (catasto)
Coerenze: CONFINI: DE CARLI ANDREA, PARTICELLA 818 (ENTE URBANO), STRADA GUIDO GASPERINI, RIMINUCCI ROBERTA (PARTICELLA 887)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono I servizi offerti dalla zona sono molteplici ; le vie di comunicazione sono buone e i collegamenti autobus si trovano a 150 mt di distanza. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria , i servizi di media tecnologia, i). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: INTERNET, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: ROCCA UBALDINESCA E DIGA DI MERCATALE.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

POICHE' L' IMMOBILE E' ALLO STTO GREZZO PRIVO DI IMPIANTI TERMOIDRAULICI ELETTRICI E SERVIZI IGIENICI NON NECESSITA DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)



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
Piano Terra+ lastrico	98,71	x	100 %	=	98,71
Piano Primo + Terrazzi	72,10	x	100 %	=	72,10
Piano Interrato	175,20	x	50 %	=	87,60
Totale:	346,01				258,41

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

13) Il valore dell' immobile è stato redatto mediante stima analitica e comparativa a quello di mercato dei fabbricati simili in zona e in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile; ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, si è esaminato il complesso delle informazioni raccolte; si sono consultate per comparazione varie agenzie immobiliari della zona e in particolare i valori recenti definiti dall' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare SASSOCORVARO –AUDITORE zona Mercatale 1° semestre anno 2025) destinazione: residenziale (abitazioni civili) valore di mercato €/mq minimo 640,00 a max 910,00€/mq.

.Considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed in particolare: la zona, l'estensione, l'esposizione, la vetustà, la conservazione, il rapporto superficie/servizi, il grado di rifinitura, la distribuzione interna(da realizzare), il rischio sismico, la disponibilità, l'efficientamento energetico, lo STATO GREZZO dell'immobile, si assume il valore commerciale medio di € 330,00 al mq ; i valori sono determinati in base al DPR n. 138 del 1998 come segue:

Superficie lorda commerciale EQUIVALENTI -

piano TERRA +lastrico Superficie lorda mq 98,71 x 100% = mq98,71

piano PRIMO +terrazzi Superficie lorda mq 72,10 x 100% = mq72.10

Piano INTERRATO Superficie lorda mq 175,20 x 50% = mq 87,60

TOTALE EQUIVALENTE mq 258,41 x €330,00= euro 85.275,30

TOTALE VALORE arrotond. € 85.275,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **euro 85.275,00 (euro Ottantacinquemiladuecentosettantacinque/00).**

VALORE TOTALE UNICO LOTTO: EURO 85.275,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **85.275,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 85.275,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 85.275,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO COMPARATIVO IN BASE ALLE CONDIZIONI INTRINSECHE ED ESTRINSECHE IN PARTICOLARE:

LA ZONA, L' ESTENSIONE, L' ESPOSIZIONE, LA VETUSTA', LA CONSERVAZIONE IL RAPPORTO SUPERFICIE SERVIZI, IL GRADO DI RIFINITURA; LA DISTRIBUZIONE INTERNA (DA REALIZZARE) IL RISCHIO SISMICO LA DISPONIBILITA' E L' EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

SI ASSUME IL VALORE COMMERCIALE MEDIO DI € 330,00 al mq; I VALORI SONO DETERMINATI IN BASE AL DPR N° 138/1998

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	258,41	0,00	85.275,00	85.275,00
				85.275,00 €	85.275,00 €

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: **€. 85.275,00**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €.**0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**7.000,00**

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: €.**78.275,00**

data 05/12/2025

il tecnico incaricato
Antonio Cecchini

