



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

89/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Monica Profili

CF:PRFMNC71P54D749R

con studio in FOSSOMBRONE (PU) via Entraigues Sur La Sorgue, 41

telefono: 3391813699

email: geom.profilimonica@gmail.com

PEC: monica.profilimonica@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a URBINO strada provinciale 51 delle Cesane 88, frazione Località Madonna Rossa, della superficie commerciale di **394,41** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IL FABBRICATO È UBICATO IN URBINO, IN ZONA PERIFERICA E DI PREGIO, ALL'INTERNO DEL PARCO TERRITORIALE DELLE CESANE E DISTA CIRCA 4 KM DAL CENTRO DI URBINO, FACILMENTE RAGGIUNGIBILE ANCHE CON L'AUTOBUS (DI FRONTE AL FABBRICATO C'È LA FERMATA) . E' UNA VILLA MONOFAMILIARE CIRCONDATA DA UN ESTESO GIARDINO, CONFINANTE CON LA STRADA PROVINCIALE DELLE CESANE E CON GLI SCOPERTI PRIVATI DEGLI EDIFICI VICINI. LA ZONA È POCO EDIFICATA E LE CASE PRESENTI SONO VILLETTE O EDIFICI BEN RIFINITI . IN QUESTA ZONA, AGRICOLA E VINCOLATA PERCHÈ ALL'INTERNO DEL PARCO, LA NORMATIVA URBANISTICA PREVEDE LA TUTELA DEL PAESAGGIO, IL MANTENIMENTO DEL TERRITORIO E LE EDIFICAZIONI SONO MOLTO LIMITATE E CONTENUTE. TUTTO INTORNO ALL'EDIFICIO C'È L'AMPIO SCOPERTO COMPRENDE SIA IL GIARDINO CHE UNA ZONA BOSCHIVA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 170 particella 125 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 1.162,03 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE 51 DELLE CESANE n. 88 URBINO, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 02/09/2019 Pratica n. PS0057671 in atti dal 02/09/2019 aggiornamento planimetrico (n.14860.1/2019)

Coerenze: Confini: ad est, parte con il mappale 216, foglio 170, terreno di proprietà [REDACTED] e parte ad est e a sud con il mappale 204 , terreno di proprietà [REDACTED] ad ovest in parte con mappale 13, terreno di proprietà [REDACTED] in parte con i mappali 119-120 , terreni di proprietà [REDACTED]; a nord confina con strada provinciale delle Cesane che insiste su altro foglio catastale n.121 del Comune di Urbino.

Il signor [REDACTED] è coniugato con la signora [REDACTED] dal 12/04/1969 e sono in regime patrimoniale di comunione dei beni.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	394,41 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:	€. 443.337,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 430.000,00
Data di conclusione della relazione:	04/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile è abitato dagli esecutati, i coniugi Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] e dal figlio, [REDACTED] e la moglie.

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** attiva, stipulata il 11/01/2005 a firma di Notaio Mancini Giuseppe sede Urbania (PU) ai nn. 100080/14010 di repertorio, iscritta il 14/01/2005 a Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 392/65, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 320.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a IPOTECA in rinnovazione NN.4306/478 del 17/07/2024 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11/01/2005 Notaio Mancini Giuseppe sede Urbania (PU) numero di repertorio 100080/14010..

A margine risultano 2 annotazioni : -Annotazione ad Iscrizione n.1727 del 23/11/2005 derivante da annotazione ad iscrizione contratto modificativo di mutuo. - Annotazione ad iscrizione n. 2060 del 14/12/2006 derivante da annotazione ad iscrizione contratto modificativo.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/02/2009 a firma di Notaio Predieri Anna Rita sede Pesaro ai



nn. 17073/3963 di repertorio, iscritta il 20/02/2009 a Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 1311/269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/06/2010 a firma di Tribunale sede di Urbino ai nn. 279 di repertorio, iscritta il 08/07/2010 a Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 4302/1084, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 45.000,00.

Importo capitale: € 30.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava su Urbino Foglio 265 particella 547 sub.7, Urbino Foglio 170 particella 125, Urbino Foglio 170 particella 119-120-125-203-204-206-207-213-214

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/04/2011 a firma di Tribunale di Bologna sede Bologna ai nn. 62 di repertorio, iscritta il 04/08/2011 a Agenzia delle Entrate ai nn. 4791/1015, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ordinanza di condanna.

Importo ipoteca: € 6.000,00.

Importo capitale: € 594,74.

La formalità è riferita solamente a Grava su Urbino Foglio 265 particella 547 sub.7, Urbino Foglio 170 particella 125, Urbino Foglio 170 particella 119-120-125-203-204-206-207-213-214

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/04/2017 a firma di Notaio Caccavale Massimo sede Fano (PU) ai nn. 8456/4386 di repertorio, iscritta il 13/04/2017 a Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 2219/284, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 324.000,00.

Importo capitale: € 162.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava su Urbino foglio 170 Particelle 125-119-120-204-206-207-213-214.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 26/09/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Urbino sede Urbino ai nn. 5108/3802 di repertorio, trascritta il 11/11/2015 a Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 1147/2016, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 18/06/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Urbino sede Urbino ai nn. 477 di repertorio, trascritta il 22/06/2018 a Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 3202/2311, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a Grava su Urbino foglio 170 Particelle 125-119-120-204-206-207-213-214.

pignoramento, stipulata il 04/11/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Urbino sede Urbino ai nn. 742 di repertorio, trascritta il 25/11/2024 a Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 6920/5186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a Grava su Urbino foglio 170 particella 125



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.51 del 05/06/2015, l'immobile ricade in zona E -area agricola - all'interno del Parco Territoriale del Metauro, delle Cesane e del Pietralata. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Fabbricato che ricade nell' area agricola in zona E ai sensi del D.M. 1444/68 - ed è soggetto alle norme urbanistiche della IV parte " norme di tutela del paesaggio e del territorio extra-urbano" (artt. da 15 a 25) e parte VII "norme di tutela del patrimonio botanico vegetazionale presente nelle aree extra-urbane -artt.da 32 a 34) riportate nell'elaborato 201.III/A1 -norme tecniche di attuazione- del Piano regolatore Generale vigente e alle indicazioni contenute nel progetto guida del Parco delle Cesane .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali per presentazione di 2 planimetrie (una per il garage e una per appartamento e mansarda): €.140,00
- Variazione catastale con redazione di pratica Docfa da depositare all'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati): €.650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna, realizzazione di un wc al piano sottotetto e variazione prospettiche per finestre nel piano sottotetto. Il portico posizionato sull'ingresso principale al piano terra è stato tamponato con una vetrata . (normativa di riferimento: DPR n.380-2001 del 06-06-2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia per accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di pratica edilizia compreso oneri per diritti di segreteria e oblazioni: €.4.000,00
- Rimozione della vetrata su ingresso principale: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Per quanto riguarda la vetrata dovrà essere rimossa perchè questo aumento di cubatura non è sanabile, in quanto la zona urbanistica è agricola (zona E) e non sono previsti aumenti di volumetrie .





Mansarda al piano primo



Vetrata su ingresso principale

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

BENI IN URBINO STRADA PROVINCIALE 51 DELLE CESANE 88, FRAZIONE
LOCALITÀ MADONNA ROSSA

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a URBINO strada provinciale 51 delle Cesane 88, frazione Località Madonna Rossa, della superficie commerciale di **394,41** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IL FABBRICATO È UBICATO IN URBINO, IN ZONA PERIFERICA E DI PREGIO, ALL'INTERNO DEL PARCO TERRITORIALE DELLE CESANE E DISTA CIRCA 4 KM DAL CENTRO DI URBINO, FACILMENTE RAGGIUNGIBILE ANCHE CON L'AUTOBUS (DI FRONTE AL FABBRICATO C'È LA FERMATA) . E' UNA VILLA MONOFAMILIARE CIRCONDATA DA UN ESTESO GIARDINO, CONFINANTE CON LA STRADA PROVINCIALE DELLE CESANE E CON GLI SCOPERTI PRIVATI DEGLI EDIFICI VICINI. LA ZONA È POCO EDIFICATA E LE CASE PRESENTI SONO VILLETTE O EDIFICI BEN RIFINITI . IN QUESTA ZONA, AGRICOLA E VINCOLATA PERCHÈ ALL'INTERNO DEL PARCO, LA NORMATIVA URBANISTICA PREVEDE LA TUTELA DEL PAESAGGIO, IL MANTENIMENTO DEL TERRITORIO E LE EDIFICAZIONI SONO MOLTO LIMITATE E CONTENUTE. TUTTO INTORNO ALL'EDIFICIO C'È L'AMPIO SCOPERTO COMPRENDE SIA IL GIARDINO CHE UNA ZONA BOSCHIVA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 170 particella 125 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 1.162,03 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE 51 DELLE CESANE n. 88 URBINO, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da



Variazione del 02/09/2019 Pratica n. PS0057671 in atti dal 02/09/2019 aggiornamento planimetrico (n.14860.1/2019)

Coerenze: Confini: ad est, parte con il mappale 216, foglio 170, terreno di proprietà [REDACTED]; e parte ad est e a sud con il mappale 204, terreno di proprietà [REDACTED]; ad ovest in parte con mappale 13, terreno di proprietà [REDACTED], e in parte con i mappali 119-120, terreni di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]; a nord confina con strada provinciale delle Cesane che insiste su altro foglio catastale n.121 del Comune di Urbino.

Il signor [REDACTED] è coniugato con la signora [REDACTED] dal 12/04/1969 e sono in regime patrimoniale di comunione dei beni.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.



Lato dx



Retro



Ingresso con vetrata

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Rimini). 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: Urbino è una città ricca di storia, cultura e bellezze naturali e di palazzi monumentali. Le maggiori opere sono: il Palazzo Ducale, il duomo, la fortezza Alborno, il monumento e la casa natale di Raffaello e i musei e l'Università Carlo Bo..

COLLEGAMENTI

autobus distante di fronte al fabbricato

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



superstrada distante 12 Km
autostrada distante 28 Km
ferrovia distante 30 Km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LA COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE RISALE AGLI ANNI 1979 CIRCA E DA ALLORA NON SONO STATI FATTI INTERVENTI. IL FABBRICATO SI DISTRIBUISCE SU TRE PIANI, INTERRATO, TERRA E SOTTOTETTO. IL PIANO INTERRATO È DESTINATO AL GARAGE; IL PIANO TERRA AD ABITAZIONE E IL PIANO SOTTOTETTO UTILIZZATO A MANSARDA, I PIANI SONO COLLEGATI CON UNA SCALA INTERNA MA HANNO INGRESSO AUTONOMO ANCHE DALL'ESTERNO. LA STRUTTURA PORTANTE DEL FABBRICATO È IN MURATURA, IL PIANO INTERRATO È IN CEMENTO ARMATO; SOLAI DI PIANO E DI COPERTURA IN LATERO CEMENTO. LE PARETI ESTERNE DELL'EDIFICIO SONO CON MATTONCINI TIPO "PICA".

L'UNITÀ ABITATIVA SI SVILUPPA AL PIANO TERRA ED È COSÌ SUDDIVISA: AMPIO INGRESSO E CORRIDOIO, CUCINA, SALONE, DUE BAGNI, QUATTRO CAMERE, UN RIPOSTIGLIO E IL VANO SCALA. LA SUPERFICIE LORDA DI PIANO È DI CIRCA MQ. 207 E L'ALTEZZA INTERNA DELL'ALLOGGIO È DI CIRCA ML.2,80. IL PERIMETRO ESTERNO È DEFINITO CON UN MARCIAPIEDE PAVIMENTATO CON PIASTRELLE TIPO COTTO DI COLORE ROSSO. LE RIFINITURE INTERNE SONO QUELLE TIPICHE DEGLI ANNI 70/80, LA PAVIMENTAZIONE È CON PIASTRELLE IN KLINKER CERAMICO, LE PORTE INTERNE SONO DI LEGNO TAMBURATO, A PARTE QUELLA DEL SOGGIORNO CHE È DI VETRO E DI LEGNO, TIPO STILE INGLESE, LA PORTA D'INGRESSO È DI LEGNO MASSELLO, LE FINESTRE E SCURONI ESTERNI SONO DI LEGNO, I RADIATORI IN GHISA VERNICIATI DI COLORE CHIARO. LE PARETI ESTERNE SONO CON MATTONCINO DI COLORE ROSSO.

IL PIANO INTERRATO È ALLO STATO GREZZO PRIVO DI RIFINITURE INTERNE INFATTI NON È NÈ INTONACATO NÈ PAVIMENTATO; LA DESTINAZIONE PRINCIPALE È DI GARAGE E RIPOSTIGLIO ED È UN AMPIO LOCALE A PARTE LA CENTRALE TERMICA DOVE ERA STATO INSTALLATO IL BRUCIATORE DELL'IMPIANTO TERMICO DI CASA. IL BRUCIATORE È IN DISUSO PERCHÈ VIENE UTILIZZATA UNA STUFA A PELLE, SISTEMATA AL PIANO TERRA. L'ALTEZZA INTERNA NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA È DI CIRCA ML. 3,00.

IL PIANO SOTTOTETTO È RIFINITO CON PAVIMENTAZIONE IN PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO CHIARO, ED È SUDDIVISO IN QUATTRO AMPI VANI ED UN



BAGNO. L'ALTEZZA MASSIMA, AL COLMO DEL TETTO È DI CIRCA ML. 2,36 ED AI LATI ARRIVA FINO A 0,30 CIRCA. SONO PRESENTI TUTTI GLI IMPIANTI . NEL TETTO SONO PRESENTI DUE LUCERNARI, POSIZIONATI NELLE ZONE BUIE; IN QUESTO PIANO SONO STATE RICAVATE 4 FINESTRE, DIMENSIONI ML. 0,80X0,90 CIRCA, LUNGO I FIANCHI DELL'EDIFICIO .

LA VILLETTA È CIRCONDATA DAL SUO GIARDINO ESCLUSIVO DELIMITATO LUNGO I LATI E SUL PROSPETTO, A CONFINE CON LA STRADA PROVINCIALE, CON LA RETE METALLICA E PALETTI IN FERRO, SUL RETRO NON È PRESENTE NESSUNA DELIMITAZIONE PERCHÈ IL TERRENO È DI PROPRIETÀ DEGLI ESECUTATI.

LA ZONA È PANORAMICA ED OFFRE UN' OTTIMA VISTA SULLE COLLINE DI URBINO E DELLE ZONE CIRCOSTANTI, VERAMENTE MOLTO BELLA .

LA VILLETTA È BEN RIFINITA SIA ALL'INTERNO CHE ALL'ESTERNO E IL GRADO DI MANUTENZIONE E DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE È BUONO.

Delle Strutture:

fondazioni: costruite in cemento armato
strutture verticali: costruite in muratura
copertura: a falde inclinate costruita in cemento armato
solai: latero cemento

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in mattoncino tipo PICA
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno
infissi interni: a battente realizzati in legno massello
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

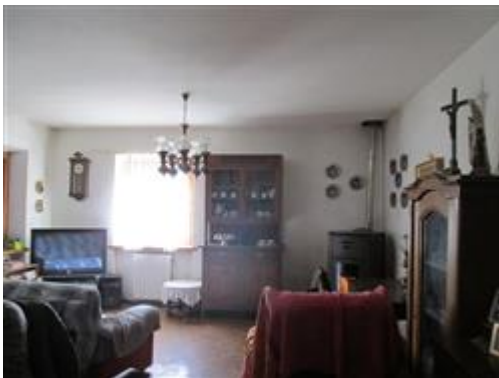




Ingresso



Corridoio



Soggiorno



Mansarda



Garage



Scoperto

CLASSE ENERGETICA:



[201.29 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2019/7285 registrata in data 13/03/2019

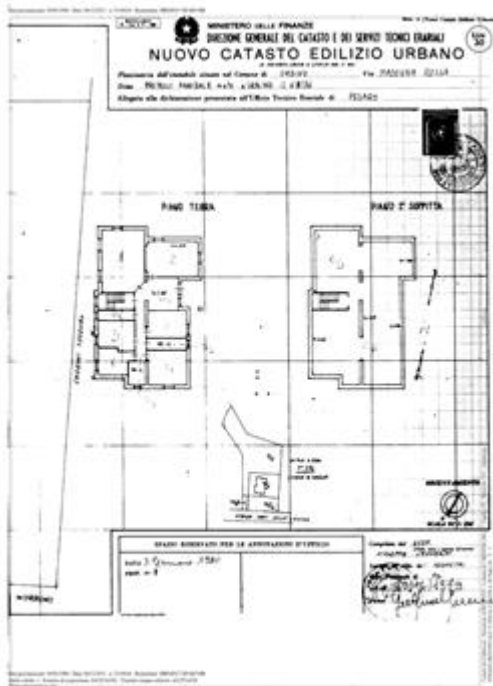
CONSISTENZA:

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	207,80	x	100 %	=	207,80
garage	207,80	x	50 %	=	103,90
mansarda	207,80	x	25 %	=	51,95
scoperto (i primi 25 mq valutati al 10%)	25,00	x	10 %	=	2,50
Scoperto (eccedenza -mappale 125-mq.1438 -25)	1.413,00	x	2 %	=	28,26
Totale:	2.061,40				394,41



Planimetria catastale prot.T66314 del 03/01/1980 pag.1



Planimetria catastale prot. T66314 del 03/01/1980 pag.2



Pianta del Piano Primo - Soffitta- Rilevata il giorno 24-01-2026

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 02/03/2026

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: ville e villini (valore minimo)

Indirizzo: zona semicentrale -San Donato -

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.650,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 02/03/2026

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: ville e villini (valore minimo)

Indirizzo: zona semicentrale -San Donato -



Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.000,00 pari a 2.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2026

Fonte di informazione: www.immobiliare.it/annunci/96486022

Descrizione: Villetta di campagna con 3 alloggi indipendenti, all'interno del Parco delle Cesane , lungo la strada provinciale.

Indirizzo: Villa in strada provinciale delle Cesane 109 Urbino

Superfici principali e secondarie: 270

Superfici accessorie:

Prezzo: 630.000,00 pari a 2.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2026

Fonte di informazione: www.immobiliare.it/annunci/93874966

Descrizione: villa unifamiliare degli anni '60

Indirizzo: Urbino, San Donato, Via san Bernardino.

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo: 335.000,00 pari a 1.522,73 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Geometra con studio in Urbino (26/02/2026)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.000,00

Agenzia immobiliare di Fossombrone (27/02/2026)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE VIENE SVOLTA RICORRENDO AL METODO COMPARATIVO ATTRAVERSO LE INDAGINI DI MERCATO, IL VALORE UNITARIO DI IMMOBILI SIMILI A QUELLO PIGNORATO MOLTIPLICANDO TALE CIFRA PER IL COEFFICIENTE CORRETTIVO CHE TIENE CONTO DELLE CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL BENE STAGGITO. IL COEFFICIENTE TIENE CONTO DEL PIANO IN CUI È COLLOCATO L'EDIFICIO, DELL'ESPOSIZIONE, DELL'ORIENTAMENTO, DELLA VETUSTÀ, DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI, DELLA CONSERVAZIONE, DEL TIPO DI FINITURE, DELLA DISTRIBUZIONE INTERNA DEI VANI, DELL' ESTENSIONE PLANIMETRICA, DELLA CAPACITÀ DI RESISTERE AD EVENTI SISMICI.



- COEFFICIENTE DI PIANO (ALLOGGIO AL PIANO TERRA)= 1.05
- COEFFICIENTE DI ESPOSIZIONE (L'AFFACCIO PRINCIPALE È SU VEDUTA PANORAMICA COLLINE LOCALI)= 1.05
- COEFFICIENTE DI ORIENTAMENTO (NORD-OVEST) = 1.00
- COEFFICIENTE DI VETUSTÀ E CONSERVAZIONE (ANNO DI COSTRUZIONE 1979)
- VETUSTÀ: CIRCA 47 ANNI E CONSERVAZIONE: DISCRETA DELL' EDIFICIO= 0.70
- COEFFICIENTE DEL RAPPORTO SUPERFICIE/SERVIZI (NUMERO DEI SERVIZI IGIENICI :3) = 1,10
- COEFFICIENTE DEL TIPO DI FINITURE (TIPO DI FINITURE NELLA MEDIA) = 1,00
- COEFFICIENTE DI DISTRIBUZIONE INTERNA DEI VANI (FUNZIONALE) = 1,00
- COEFFICIENTE DELL' ESTENSIONE PLANIMETRICA (AL DI SOPRA DELLO STANDARD) = 1,05
- COEFFICIENTE DI RISCHIO SISMICO (FABBRICATO COSTRUITO - FINE LAVORI 1979) = 0.80

IL COEFFICIENTE CORRETTIVO DA APPLICARE AL VALORE ORDINARIO DI MERCATO È DATO DAL PRODOTTO DI TUTTI I COEFFICIENTI SOPRA DESCRITTI =0,71. LA SUPERFICIE COMMERCIALE È STATA CALCOLATA AL LORDO DELLE MURATURE PERIMETRALI, COMPUTANDO IN PERCENTUALE LE SUPERFICI DEI VANI ACCESSORI, SVILUPPANDO UN TOTALE DI MQ.394,45.

DALLE INDAGINI DI MERCATO SVOLTE SI PUÒ SINTETIZZARE UN PREZZO MEDIO DI MERCATO DI €/MQ 1.700,00 PER IMMOBILI SIMILI A QUESTO E NUOVI. A TALE VALORE APPLICO IL COEFFICIENTE CORRETTIVO CHE TIENE CONTO DELLE SPECIFICHE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE DA STIMARE € 1.700,00X0,71= € 1.207,00 ARROTONDATO A €. 1.200,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	394,41	x	1.200,00	=	473.292,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 473.292,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 473.292,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

LA STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO SI È SVILUPPATA APPLICANDO IL METODO SINTETICO COMPARATIVO: MONO-PARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO, TENENDO CONTO DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, TIPOLOGICHE, DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE, DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA E DELL' ESPOSIZIONE. IL PREZZO MEDIO DI MERCATO È STATO DETERMINATO ATTRAVERSO LE INDAGINI DI MERCATO DI IMMOBILI SIMILI, CONSULTANDO: GLI ANNUNCI IMMOBILIARI, LE BANCHE DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI, I TECNICI E GLI AGENTI IMMOBILIARI DELLA ZONA.

POI A QUESTO VALORE È STATO APPLICATO UN COEFFICIENTE CORRETTIVO CHE TIENE CONTO DELLE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE DEL BENE STAGGITO PER RAGGIUNGERE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, agenzie: Urbino e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Studi tecnici della zona e paesi limitrofi

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	villa singola	394,41	0,00	473.292,00	473.292,00
				473.292,00 €	473.292,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 23.664,60
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 6.290,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 443.337,40



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 3% 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:	€. 13.300,12
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:	€. 37,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 430.000,00

data 04/03/2026

il tecnico incaricato
Monica Profili

