



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:

I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/08/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Walter Saraghi

CF:SRGWTR68T09L500Y

con studio in FERMIGNANO (PU) Viale Kennedy, 30

telefono: 0722330973

fax: 0722330973

email: tscstudio@libero.it

PEC: walter.saraghi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FERMIGNANO VIA MILANO 1, della superficie commerciale di **120,52** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Fermignano (PU), con accesso da Via Milano n. 1. Il cespite è inserito all'interno di un complesso condominiale a prevalente destinazione residenziale, costituito da complessive n. 5 unità immobiliari. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, adibiti ad abitazioni, oltre a un piano seminterrato destinato a locali autorimessa (garage). Il collegamento verticale tra i vari livelli, nonché l'accesso principale all'immobile in oggetto, è garantito da un corpo scala centrale di uso comune. L'edificio ha struttura portante in muratura, solai d'interpiano e di copertura realizzati in latero-cemento, finitura esterne (paramenti) in parte rifiniti con intonaco civile tinteggiato e in parte rivestiti con piastrelle in cotto e un sistema di copertura a configurazione mista, una porzione (circa 50%) è strutturata a terrazza piana, la restante porzione presenta una copertura a doppia falda a bassa pendenza, con manto impermeabile costituito da guaina bituminosa. E' previsto tutto attorno al fabbricato uno scoperto comune a tutti gli alloggi.

L'alloggio in esame è termoautonoma, situato all'ultimo piano dello stabile e gode dell'uso esclusivo della terrazza piana. La pavimentazione di detta terrazza è costituita da marmette in ghiaino lavato posate a secco (semplicemente appoggiate). Il sistema di protezione perimetrale è realizzato tramite un parapetto in lamiera preverniciata che si estende anche lungo le pareti perimetrali esterne dell'alloggio, assolvendo alla funzione di tamponamento e protezione per i locali adibiti a ripostiglio esterno, i cui confini e consistenze sono meglio specificati nella planimetria catastale di riferimento. L'ingresso all'unità immobiliare avviene da vano scala comune, ubicato in posizione centrale rispetto alla sagoma di fabbricato ed è rivestito con pavimento e gradini in marmo trani da cui si raggiunge, al piano seminterrato, l'accessorio locale cantina.

L'immobile risulta regolarmente allacciato alle reti dei pubblici servizi essenziali, nello specifico: rete idrica, rete elettrica, rete gas ed esalazioni, rete fognaria. Dalle verifiche visive effettuate, lo stato conservativo e di manutenzione generale del bene - riferito sia alle componenti strutturali e finiture interne dell'alloggio, sia alle parti comuni e prospetti esterni del fabbricato - sui attesta un livello mediocre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 284 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 267,01 Euro, indirizzo catastale: VIA MILANO n. 1, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 10/08/2026 Pratica n. PS0072535 in atti dal 11/08/2026 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI Diversa identificazione catastale in quanto è stato predisposto nuovo accatastamento che ha originato due diversi subalterni sub. 14 e 15 al posto del sub. 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



A.1 cantina, composto da locale della superficie commerciale di 3,57 mq. e una altezza interna di mt. 2,20.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 284 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 15,18 Euro, indirizzo catastale: VIA MILANO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 10/08/2026 Pratica n. PS0072535 in atti dal 11/08/2026 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Diversa identificazione catastale in quanto è stato predisposto nuovo accatastamento che ha originato due diversi subalterni sub. 14 e 15 al posto del sub. 5

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,52 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,57 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.483,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.600,00
Data di conclusione della relazione:	13/08/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 18/02/2019, con scadenza il 01/03/2023, registrato il 25/02/2019 a URBINO ai nn. 000408-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di € 3.600,00 annui

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 17/11/2004 a firma di Notaio VENTURINI PASQUALE di Urbino (PU) ai nn. 58487 di repertorio, registrata il 25/11/2004 a URBINO ai nn. 10095/2915, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 210.000,00.

Importo capitale: 105.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a beni esegutati.

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 28/10/2024 Servizio di P.I. di Urbino Reg. part. n. 715 Reg. gen. 6179 Tipo atto: 0676 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 28/10/2024 a URBINO ai nn. 6179/715, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA (IN RINNOVAZIONE) PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 210.000,00.

Importo capitale: 105.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a beni esegutati.

Richiesta di RINNOVAZIONE IPOTECA reg. 2915 del 25/11/2004 atto Venturini Pascquale di Urbino del 17/22/2004 rep. 58487, da DOVALUE S.P.A. con sede in Viale dell'Agricoltura, 7 VERONA.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, registrata il 27/01/2026 a URBINO ai nn. 1028, trascritta il 28/01/2026 a URBINO ai nn. 425/229, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da UNEP C/O TRIBUNALE DI URBINO.

La formalità è riferita solamente a beni esegutati

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 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 17/11/2004 a firma di Notaio Venturini Pasquale di Urbino (PU) ai nn. 58486/15484 di repertorio, trascritto il 24/11/2004 a URBINO ai nn. 10019/5582.



Il titolo è riferito solamente a beni eseguiti

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 17/11/2004 a firma di Notaio Venturini Pasquale di Urbino (PU) ai nn. 58486/15484 di repertorio, trascritto il 24/11/2004 a URBINO ai nn. 10019/5582.

Il titolo è riferito solamente a beni eseguiti

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. P.E. n. 273/97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE , rilasciata il 03/06/1968 con il n. 4655 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. N. 127/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DESTINAZIONE PIANO SOTTOTETTO (2° PIANO), presentata il 30/09/1986 con il n. 7635 di protocollo, rilasciata il 30/04/1993 con il n. 665 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 34 del 26/05/2016 e s.m.i., l'immobile ricade in zona l'immobile ricade in zona sub - sistema R3: la città residenziale in aggiunta. Intervento : ri/a (ZONA B). Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART.48 – SUB - SISTEMA R3: "LA CITTÀ RESIDENZIALE IN AGGIUNTA" 1. Il sub - sistema comprende la parte più consistente del patrimonio edilizio di Fermignano, esito di singole iniziative e di piani di lottizzazione. Questi hanno generato un tessuto residenziale costituito principalmente da lotti che formano isolati di dimensioni variabili perimetrati e serviti dalla maglia viaria spesso caratterizzata da conclusioni a cul-de-sac. 2. Gli interventi dovranno favorire l'adeguamento degli edifici alle nuove condizioni d'uso ed esigenze di abitabilità. 3. La caratterizzazione funzionale del sub - sistema é garantita dalla presenza dell'uso principale "Residenza" (R). É prevista la presenza di "Servizi e attrezzature" (S) e "Attività terziarie" (T). 4. Sono ammessi interventi "edilizi minori" così come disciplinati dallo specifico articolo delle NTA. 5. Nelle zone archeologiche e di memoria storica individuate sulla Tav. "Vincoli" è obbligatorio, per scavi di profondità maggiore di cm 50, inoltrare una specifica richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza. ART. 48 delle NTA Indice: 2,2 Altezza massima: 10,5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



La documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa. La descrizione riportata nell'atto di pignoramento identifica inequivocabilmente il bene immobile in esame, pur tuttavia in sede di sopralluogo si è reso necessario l'aggiornamento della planimetria catastale (eseguito previa autorizzazione del GE), per il quale si sono creati nuovi subalterni il 14 e 15 al posto del sub. 5 (derivante da presentazione DOCFA prot. PS0072535 del 11/08/2026)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'alloggio sono state apportate delle modifiche alle pareti divisorie della cucina e del soggiorno. E' stata realizzata una parete con relativa apertura per creare un disimpegno tra zona giorno e zona notte. Spostata una porta di accesso alla camera che dall'ingresso ora si accede dalla camera attigua. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di accertamento conformità in Comune

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accertamento conformità : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi 1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

I vari impianti risultano in ordinario stato di manutenzione e funzionamento e dal sopralluogo e dagli accertamenti non è stato possibile reperire ulteriore documentazione relativa alla regolarità degli impianti. Solo per la caldaia a gas risulta regolare libretto

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento/sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN FERMIGNANO VIA MILANO 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMIGNANO VIA MILANO 1, della superficie commerciale di **120,52** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Fermignano (PU), con accesso da Via



Milano n. 1. Il cespite è inserito all'interno di un complesso condominiale a prevalente destinazione residenziale, costituito da complessive n. 5 unità immobiliari. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, adibiti ad abitazioni, oltre a un piano seminterrato destinato a locali autorimessa (garage). Il collegamento verticale tra i vari livelli, nonché l'accesso principale all'immobile in oggetto, è garantito da un corpo scala centrale di uso comune. L'edificio ha struttura portante in muratura, solai d'interpiano e di copertura realizzati in latero-cemento, finitura esterne (paramenti) in parte rifiniti con intonaco civile tinteggiato e in parte rivestiti con piastrelle in cotto e un sistema di copertura a configurazione mista, una porzione (circa 50%) è strutturata a terrazza piana, la restante porzione presenta una copertura a doppia falda a bassa pendenza, con manto impermeabile costituito da guaina bituminosa. E' previsto tutto attorno al fabbricato uno scoperto comune a tutti gli alloggi.

L'alloggio in esame è termoautonoma, situato all'ultimo piano dello stabile e gode dell'uso esclusivo della terrazza piana. La pavimentazione di detta terrazza è costituita da marmette in ghiaio lavato posate a secco (semplicemente appoggiate). Il sistema di protezione perimetrale è realizzato tramite un parapetto in lamiera preverniciata che si estende anche lungo le pareti perimetrali esterne dell'alloggio, assolvendo alla funzione di tamponamento e protezione per i locali adibiti a ripostiglio esterno, i cui confini e consistenze sono meglio specificati nella planimetria catastale di riferimento. L'ingresso all'unità immobiliare avviene da vano scala comune, ubicato in posizione centrale rispetto alla sagoma di fabbricato ed è rivestito con pavimento e gradini in marmo trani da cui si raggiunge, al piano seminterrato, l'accessorio locale cantina.

L'immobile risulta regolarmente allacciato alle reti dei pubblici servizi essenziali, nello specifico: rete idrica, rete elettrica, rete gas ed esalazioni, rete fognaria. Dalle verifiche visive effettuate, lo stato conservativo e di manutenzione generale del bene - riferito sia alle componenti strutturali e finiture interne dell'alloggio, sia alle parti comuni e prospetti esterni del fabbricato - sui attesta un livello mediocre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 284 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 267,01 Euro, indirizzo catastale: VIA MILANO n. 1, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 10/08/2026 Pratica n. PS0072535 in atti dal 11/08/2026 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI Diversa identificazione catastale in quanto è stato predisposto nuovo accatastamento che ha originato due diversi subalterni sub. 14 e 15 al posto del sub. 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



PROSPETTO



FIANCO SX





RETROPROSPETTO



FIANCO DX



TERRAZZO



TERRAZZO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono URBINO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nelle vicinanze si trova la Gola del Furlo (PU), parco delle Cesane (PU), Marmitte dei Giganti (Fossombrone) e Urbino città UNESCO.





GOLA FURLO



MARMITTE DEI GIGANTI



PARCO DELLE CESANE



URBINO

SERVIZI

- asilo nido
- farmacie
- municipio
- ospedale
- palestra
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- spazi verde
- supermercato
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 100 Km
- autobus distante 100 mt
- autostrada distante 45 Km
- ferrovia distante 48 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'unità immobiliare in oggetto è posta al Piano Secondo (terzo fuori terra) del fabbricato condominiale. L'accesso avviene da pianerottolo comune mediante portone d'ingresso. Dal punto di vista distributivo, i locali risultano così articolati: - zona giorno con vano d'ingresso/atrio direttamente integrato con il locale soggiorno e la cucina; - zona notte con disimpegno di collegamento, n. 3 vani letto e un locale bagno. La totalità dei vani esaminati (incluso il bagno) gode di affaccio diretto verso i balconi/terrazzi di pertinenza, garantito da porte-finestre. Lungo lo sviluppo delle pareti perimetrali (prospetto principale e retrospetto) si rileva la presenza di intercapedini/vani ad uso ripostiglio. Si evidenzia che tali porzioni presentano una ridotta fruibilità antropometrica e funzionale, causata dalla conformazione strutturale delle pareti esterne, le quali risultano inclinate e in asse d'appoggio con le strutture portanti verticali. Accessorio dell'alloggio la cantina posta al piano seminterrato.

Le finiture interne dell'alloggio presentano le seguenti caratteristiche materiali: pavimentazioni e rivestimenti realizzati in piastrelle di ceramica, finiture verticali con intonaco di tipo civile rifinito con tinteggiatura, porte battenti in legno tamburato, serramenti in legno con vetro singolo e sistema oscurante costituito da avvolgibili (serrande) in PVC. L'unità è asservita dalle reti di distribuzione primaria quali impianto elettrico sotto traccia, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento autonomo e produzione di ACS alimentato da generatore a gas metano, ubicato all'interno del locale termico/ripostiglio. I terminali di emissione del calore sono costituiti da radiatori in ghisa. L'accessorio cantina risulta solo intonacato con pavimentazione in piastrelle di ceramica di scarsa qualità.

Lo stato di conservazione generale degli interni si definisce mediocre. Si riscontrano diffusi ammaloramenti superficiali a carico delle finiture, legati all'ordinario degrado d'uso e al fattore vetustà. Si segnala, in particolare, la presenza di sporadici fenomeni di infiltrazione meteorica provenienti dalla copertura dell'edificio a tetto, con conseguenti tracce di umidità e deterioramento localizzato degli intonaci sui soffitti.

L'unità immobiliare non presenta scoperti esclusivi (quali corti, giardini o porzioni di terreno di proprietà esclusiva). L'alloggio risulta, altresì, privo di posto auto coperto o scoperto di pertinenza.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	scarso	
<i>infissi interni</i> : porte realizzati in legno tamburato	scarso	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in guaina impermeabile con coibentazione in inesistente	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in inesistente, il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato e listelli in cotto	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in marmette in ghiaino lavato	mediocre	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno tamburato	al di sotto della media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	al di sotto della media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : civile abitazione, la tensione è di 220V	nella media	
<i>fognatura</i> : civile abitazione la reti di smaltimento è realizzata in condotte in plastica e/o cemento con recapito in fognatura comunale	nella media	



gas: civile abitazione (impianto di riscaldamento e uso cucina) con alimentazione a metano

idrico: civile abitazione con alimentazione in acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato

termico: generatore con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa

Delle Strutture:

balconi: costruiti in soletta in c.a.

copertura: a falde costruita in latero-cemento

solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera

strutture verticali: costruite in muratura

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

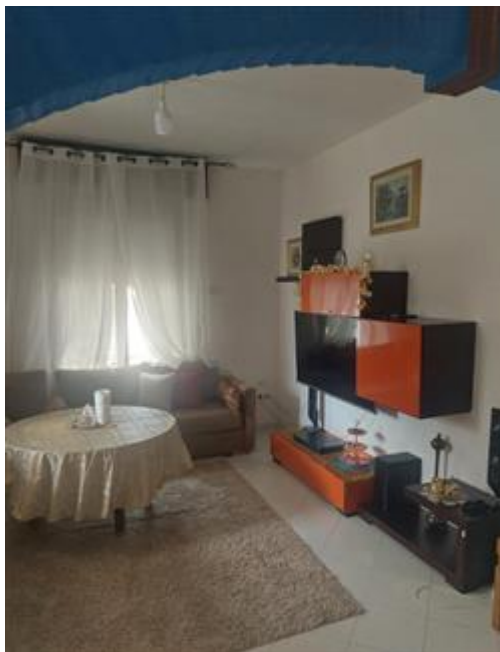
nella media ★★☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

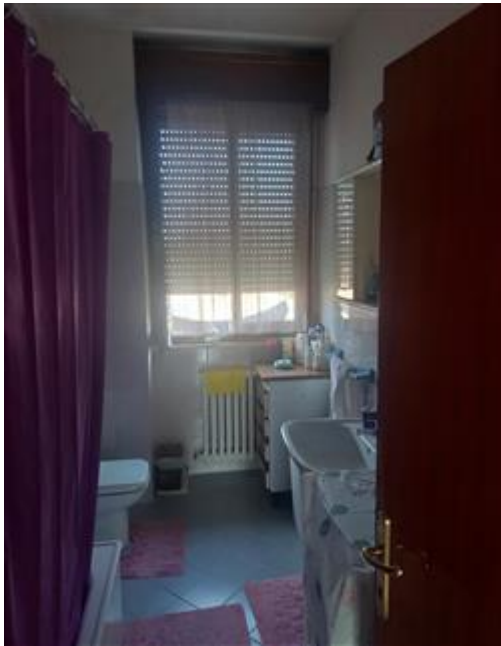


SOGGIORNO



CUCINA





BAGNO



CAMERA 1



CAMERA 2



CAMERA 3

CLASSE ENERGETICA:



[308,09 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20260811-041014-25338 registrata in data 11/08/2026

CONSISTENZA:

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



ImmobiliariCriterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	101,97	x	100 %	=	101,97
Balconi	17,46	x	25 %	=	4,37
Ripostigli	16,63	x	15 %	=	2,49
Lastrico solare	116,92	x	10 %	=	11,69
Totale:	252,98				120,52

**PLANIMETRIA ALLOGGIO****ACCESSORI:**

cantina, composto da locale della superficie commerciale di 3,57 mq. e una altezza interna di mt. 2,20.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 284 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 15,18 Euro, indirizzo catastale: VIA MILANO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 10/08/2026 Pratica n. PS0072535 in atti dal 11/08/2026 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Diversa identificazione catastale in quanto è stato predisposto nuovo accatastamento che ha originato due diversi subalterni sub. 14 e 15 al posto del sub. 5

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	17,83	x	20 %	=	3,57



Totale:	17,83	3,57
----------------	--------------	-------------



CANTINA



PLANIMETRA CANTINA

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: 11/08/2026

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 11/08/2026

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 950,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/08/2026

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/35896244/>

Descrizione: Appartamento in vendita in Via John Fitzgerald Kennedy s.n.c



Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 676,69 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/08/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/129970500/>

Descrizione: Appartamento via Kennedy, Centro, Fermignano

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 162.000,00 pari a 810,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, vale a dire che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori degli edifici simili nella zona e scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi. Il metodo di stima è quello sintetico comparativo dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale. L'indagine per il reperimento di dati utili per la determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'Agenzia del Territorio, prezzi di beni simili compravenduti nella zona. Si sono poste a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche come, nel caso in esame, la dotazione degli standards urbanistici, lo stato manutentivo e normativo degli impianti tecnici esistenti per la fruibilità dell'edificio, la posizione, l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione/ristrutturazione, lo stato manutentivo, l'accessibilità ed altro.

Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato si ritiene congruo fissare il valore per immobili simili allo stato finito in condizioni manutentive "normali" di € 784,00 al mq. di superficie commerciale. Considerato che l'alloggio non è provvisto di posto auto e dello stato manutentivo/vetusta viene applicato un coefficiente di differenziazione al prezzo risultando così: € 784,00 x (0,90 x 0,95) = € 670,32 arrotondato a € 670,00 (seicentosettanta/00).

Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno, si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	120,52	x	670,00	=	80.748,40
Valore superficie accessori:	3,57	x	670,00	=	2.391,90
					83.140,30

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 83.140,30
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 83.140,30



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata svolta attraverso il metodo sintetico comparativo, basandosi su indagini di mercato e banche dati, determinando il valore unitario al mq. di immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per la superficie commerciale al lordo dei muri desunti dal progetto architettonico e misurazioni a campione, ragguagliata per destinazione ambienti, secondo i canoni del luogo. Nello specifico per la comparazione si è tenuto conto di una serie di parametri come la posizione, l'esposizione, l'altezza dei piani, le caratteristiche dei materiali nonché lo stato di manutenzione dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di FERMIGNANO (PU), agenzie: ARFA Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI - Agenzia delle Entrate

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	120,52	3,57	83.140,30	83.140,30
				83.140,30 €	83.140,30 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: **€. 4.157,01**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.483,28**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: **€. 3.874,16**

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: **€. 9,12**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 73.600,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 13/08/2026

il tecnico incaricato
Geom. Walter Saraghi

