



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

93/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:

IVG MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Dott.Ing.Matteo Maidani

CF:MDNMTT71A29B352Q
con studio in CAGLI (PU) Via Righi 7
telefono: 0721782636
email: Theos.ing@libero.it
PEC: matteo.maidani@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a SANT'IPPOLITO Via Riva Tarugo SN, frazione Pian di Rose, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di una unità immobiliare accatastata come Laboratorio(sub.2 del Mapp.13 del F.3) ma in realtà adeguata a Studio Tecnico e in parte a Magazzino facente parte di una porzione di un Casolare formata da due uii(Sub.2 oggetto di vendita e sub.4,non oggetto di vendita),una delle quali(Sub.4 del Mapp.13 del F.3) sviluppantesi nei piani superiori facente parte di un Casolare che si trova affacciato su Via Riva Tarugo in Loc.Pian di Rose proprio davanti al sistema d'imbocco stradale alla Superstrada SS 3 Flaminia. L'unità immobiliare oggetto di tale perizia(sub.2)possiede in comune con altra uii un vasto giardino che cinge anche un piccolo fabbricato(questo grafato al sub.4 del Mapp.13 del F.3) intestato ad altra proprietaria.

L'unità di questo lotto è accessibile dalla strada da corte esterna comune ed è accatastata come Laboratorio(sub.2 del Mapp.13 del F.3) ma adeguata al suo interno a locale con destinazione Studio Tecnico in quanto svolge propria attività il coniuge della signora debitrice. La porzione accatastata al sub.2 è quindi formata da un locale Studio Tecnico dotato di bagno e da un retrostante locale Magazzino accessibile dal retro non rifinito al suo interno. Lo stesso Magazzino all'interno è collegato tramite porta(che deve essere chiusa prima dell'aggiudicazione di codesto lotto) con altro locale cantina confinante facente parte del sub.4.Gli interni del locale studio del piano terra(sub.2) possiedono rifiniture ordinarie con impiantistica efficiente ma risalenti agli anni 90' e quindi da rivisitare e rinnovare. Il Magazzino adiacente al locale studio accessibile dal retro si trova invece allo stato grezzo senza rifiniture interne. Nella corte comune alle due uii vi è una scala esterna che collega la corte agli spazi abitativi del piano primo dell'unità confinante(sub.4) che è in cemento armato il cui stato urbanistico e catastale dovrà essere regolarizzato.

Il valore della Porzione di Casolare è pesantemente pregiudicata dallo stato edilizio-urbanistico dell'intero fabbricato in quanto fortemente difettato da lavori eseguiti senza autorizzazioni edilizie e senza segnalazioni di modifiche di destinazione d'uso che comporteranno pratiche edilizie in sanatoria e conseguenti verifiche normative che necessiteranno di valutazioni di sicurezza dell'apparecchiatura costruttiva del casolare.Difficoltosa e onerosa risulterà essere anche la necessaria ridefinizione catastale dei due immobili(uno dei quali oggetto di tale perizia) in quanto la realizzazione del vano scala esterno e la determinazione del posizionamento del capanno esterno comporteranno variazioni in mappa e redazioni di Tipo Mappale oltre alla presentazione di svariati Docfa per aggiornare il catasto urbano.

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

- foglio 3 particella 13 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe U, consistenza 45 mq, rendita 76,69 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAN DI ROSE n. 5, piano: T , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 23/02/2026 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Sede URBINO

(PU) Repertorio n. 69 - DECRETO DI ASSEGNAZIONE Trascrizione n. 2161.1/2026
Reperto PI di URBINO in atti dal 05/05/2026

Coerenze: Il locale oggetto di vendita confina al piano terra con il magazzino appartenente al sub.4(altra proprietà).L'insieme della porzione della palazzina corredata dalla sua area comune aderisce ad est con altra porzione di fabbricato(Mapp.139).A nord confina con Via Riva Tarugo,ad ovest e a sud confina con terreno edificabile di stessa proprietà(Mapp.409).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.882,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.905,60
Data di conclusione della relazione:	04/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Allo stato il locale studio tecnico risulta occupato dal coniuge del debitore che ci svolge la sua attività di studio tecnico professionale.

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 25/11/2008 a firma di Alberto De Martino ai nn. 106040 di repertorio, iscritta il 27/11/2008 a Urbino ai nn. 1867, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da da Garanzia di Capitale di 500.000,00 €.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

La trascrizione,inizialmente su 1/4 della quota di proprietà della sig. [REDACTED] fu estesa ai 4/4 di proprietà a seguito di estensione per divisione dei beni tramite Annotazione n. 444 del 08/05/2026 (ANNOTAZIONE DI SURROGAZIONE REALE ALL'IPOTECA EX ART.2825 C.1 CC)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/12/2008 a firma di Massimo Spinazzola ai nn. 28244 di repertorio, iscritta il 24/12/2008 a Urbino ai nn. 28244, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 240.000,00.

Importo capitale: 120.000,00 .

Durata ipoteca: 20 .

La trascrizione,inizialmente su 1/4 della quota di proprietà della sig. [REDACTED] fu estesa ai 4/4 di proprietà a seguito di estensione per divisione dei beni tramite Annotazione n. 444 del 08/05/2026 (ANNOTAZIONE DI SURROGAZIONE REALE ALL'IPOTECA EX ART.2825 C.1 CC)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/10/2015 a firma di Dario Colangeli ai nn. 3123 di repertorio, iscritta il 30/10/2015 a Urbino ai nn. 752, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di Mutuo Fondiario .

Importo ipoteca: 178.000,00 .

Importo capitale: 89.000,00 .

Durata ipoteca: 29 anni.

La trascrizione,inizialmente su 1/4 della quota di proprietà della sig. [REDACTED] fu estesa ai 4/4 di proprietà a seguito di estensione per divisione dei beni tramite Annotazione n. 444 del 08/05/2026 (ANNOTAZIONE DI SURROGAZIONE REALE ALL'IPOTECA EX ART.2825 C.1 CC)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, registrata il 31/07/2019 a Urbino ai nn. 500/2019, trascritta il 08/10/2019 a Urbino ai nn. 4069, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento.

La formalità è riferita solamente a l'intera quota del bene del lotto.

Il pignoramento,inizialmente su 1/4 della quota di proprietà della sig. [REDACTED] fu esteso ai 4/4 di proprietà a seguito di estensione per divisione dei beni tramite Annotazione n. 444 del 08/05/2026 (ANNOTAZIONE DI SURROGAZIONE REALE A PIGNORAMENTO)

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**

Ulteriori avvertenze:

Si fa presente che alla data della presentazione di tale perizia non si ha testimonianza che la chiusura

della porta interna tra il magazzino del sub.2(oggetto di vendita) e la confinante porzione del piano terra del sub.4(non oggetto di vendita) sia stata tamponata e se la rete di separazione esterna della corte comune sia stata rimossa.Tali opere erano comprese nell'accordo di separazione dei beni del febbraio del 2026 e dovranno essere approntate prima del futuro Decreto di Trasferimento.

Il valore del cespite(un locale adeguato in parte a studio tecnico) è pesantemente pregiudicato dallo stato edilizio-urbanistico dell'intero fabbricato in quanto fortemente difettato da lavori eseguiti senza autorizzazioni edilizie e di modifiche di destinazioni d'uso che comporteranno pratiche edilizie in sanatoria e conseguenti verifiche normative che necessiteranno di valutazioni di sicurezza dell'apparecchiatura costruttiva del fabbricato.

Difficoltosa e onerosa risulterà essere anche la necessaria ridefinizione catastale dei due immobili(uuu oggetto di perizia(sub.2) e uuu sovrastante non in vendita(sub.4)) in quanto la realizzazione del vano scala esterno e la determinazione dell'effettivo posizionamento del capanno esterno(sub.4) comporteranno variazioni in mappa e redazioni di Tipo Mappale oltre alla presentazione di svariati Docfa per aggiornare il catasto urbano.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Successione Legittima (dal 23/10/1991), registrato il 14/04/1992 a Urbino ai nn. 54/350, trascritto il 29/10/1992 a Urbino ai nn. 3912 rp.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare del Lotto 1 oltre ad altre uuu.

Con sentenza del tribunale di Urbino N. 228/24 del 28/10/2024 trascritta ad Urbino il 05/05/1925 al registro particolare n.1925,il Giudice ha dichiarato che la debitrice ha tacitamente accettato l'eredità di [REDACTED] in data 23/10/1991.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4 , in forza di Atto Giudiziario-Decreto di Assegnazione (dal 20/02/2026), registrato il 23/02/2026 a Urbino ai nn. 69, trascritto il 05/05/2026 a Urbino ai nn. 2161/2920

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di Successione (dal 29/08/2018 fino al 23/02/2026), registrato il 30/07/2019 a Fano ai nn. 217283/8888/19,, trascritto il 05/08/2019 a Urbino ai nn. 3274 rp.

Il primo 1/4 di proprietà l'ottenne in forza di Successione Legittima (dal 23/10/1991), registrato il 14/04/1992 a Urbino ai nn. 54/350, trascritto il 29/10/1992 a Urbino ai nn. 3912 rp.L'ulteriore 2/4 di proprietà alla sig.ra [REDACTED] pervenne in forza di successione legittima di [REDACTED], deceduta il 29 agosto 2018 ed a seguito di rinuncia all'eredità della figlia [REDACTED] e della nipote [REDACTED] chiamata in rappresentazione di [REDACTED], tutto come da Denuncia di Successione n.217283/88888/19 registrata a Fano il 30 Luglio 2019 e trascritta a Urbino il 5 agosto 2019 al n. 3274 reg.part.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia per Esecuzione Lavori Edili N. 27 del 14/07/1979 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Tetto e costruzione scala esterna, presentata il

13/06/1979 con il n. 1400 di protocollo, rilasciata il 14/07/1979 con il n. 1400 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Tetto della porzione attualmente accatastata al sub.2,4 e fabbricato confinante.

La pratica rappresenta l'ultima fotografia dello stato interno dell'intera porzione del casolare sebbene l'attuale sub.2 venga rappresentato come garage invece che come Laboratorio come da accatastamento precedente del 31/12/1939.

Autorizzazione Edilizia N. **24/83 del 26/08/1983** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento intonaco, sostituzione Infissi e soglie finestre, presentata il 12/08/1993 con il n. 2683 di protocollo, rilasciata il 26/08/1983 con il n. 2683 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub.2 e sub.4 del Mapp.13 del F.3

Art.26 della Legge n.47 del 28/02/1985 N. **2/91 del 10/01/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione di un tramezzo ,Tinteggiatura pareti interne e soffitti ecc., presentata il 10/01/1993 con il n. 78 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub.2 e sub.4 del Mapp.13 del F.3.

Nella pratica non viene allegato nessun disegno.

Autorizzazione Edilizia N. **62/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Tinteggiatura esterna , presentata il 18/09/1998 con il n. 3367 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a sub.2 e sub.4 del F.3,Mapp.13

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 24 del 20/06/2012(Variante al PRG precedente), l'immobile ricade in zona B2 "Area residenziale di completamento del sottotipo indifferenziata", l'immobile ricade in zona B2 "Area residenziale di completamento del sottotipo indifferenziata" . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Fabbricato adibito ad abitazione e studio tecnico con relativa corte (sub 2 e 4 del Mapp.13 del F.3) ricade in Zona B2 del PRG.

La ZONA B – sottozona B2 – è disciplinata dall'art. 15 delle NTA del PRG.

Comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate.

Destinazioni d'uso ammissibili: residenze, pubblici esercizi, attrezzature per il commercio a dettaglio, uffici pubblici e privati, artigianato di servizio e di produzione che non arrechi disturbo, stazioni di servizio carburanti, servizi ed attrezzature di interesse pubblico. Sono comunque ammesse tutte quelle destinazioni connesse e compatibili con la residenza e che con essa possono integrarsi armonicamente.

La superficie da riservare alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della SUL dell'intero edificio.(omissis)

Gli edifici che ospitano attività industriali, artigianali e/o servizi ed attrezzature di interesse pubblico che si trovano, alla data di adozione del presente PRG, in zone destinate alla residenza, possono essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento sino ad un massimo del 20% della superficie esistente purché la loro attività non sia insalubre e siano rispettati i seguenti indici e prescrizioni:

distanza dai confini = ml. 5

distanza dai fabbricati = ml. 10

distanza dalle strade = ml.10

Riguardo agli indici per ognuna delle tipologie edilizie indicate vengono fissate le seguenti prescrizioni:

A) case a schiera:

- larghezza del fronte dell'unità abitativa : min. = ml. 5,max = ml. 8

- rapporto SUL/Sf= 1

- SUL per ogni unità abitativa = mq. 200

- H max = ml. 10
- H min. = ml. 7
- distanza minima dai confini = ml. 5
- distanza minima dai fabbricati = ml. 10
- distanza minima dalla strada = ml. 5

I sottotetti potranno essere utilizzati a fini abitativi. Dovranno essere comunque rispettati i parametri di cui al D.M. 05 luglio 1975 e s.m.i., relativamente agli aspetti igienico sanitari.

La porzione di terreno non utilizzato verrà sistemato a giardino.

B) tipo residenziale a villa:

vale quanto è stato indicato per la sottozona B1 - area B.1.3.

C) tipo edilizio condominiale o palazzina:

- rapporto SUL/Sf max = 1
- SUL max = mq. 1.200
- SUL minima per alloggio = mq. 70
- H max = ml. 10
- distanza dai confini = ml. 5
- distanza dai fabbricati = ml. 10
- distanza dalla strada = ml. 5

. Il titolo è riferito solamente al Sub.2 del Mapp.13

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'intera porzione di casolare che contiene al PT l'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta gravi pregiudizi edilizi, urbanistici e catastali di natura sostanziale in quanto lo stato rinvenuto risulta perlopiù differente rispetto agli elaborati grafici corredati alle pratiche edilizie che sono state presentate negli anni che a loro volta risultano essere state spesso redatte in modo grossolano e con difetti notevoli.

Rispetto all'ultimo stato legittimato che è quello presentato nella pratica del 1979 i cui gli elaborati grafici risultano eseguiti con difetto di precisione la distribuzione interna del piano terra(F.3,Mapp.13,sub.2-oggetto di vendita) e del piano primo del fabbricato(sub.4-non oggetto di vendita) è completamente differente a quanto rilevato. Sebbene l'impronta volumetrica coincida con quella rappresentata sussistono modifiche prospettiche oltre che nella completa distribuzione interna dei due piani del cespite. Anche la rappresentazione catastale risulta oltremodo sommaria in quanto gli accatastamenti agli atti risultano quelli risalenti al 1939.

I costi di regolarizzazione degli abusi risultano consistenti in quanto le modifiche delle aperture comprendono mura portanti nei prospetti e nelle mura interne per cui risulta difficile anche ipotizzare la piena regolarizzazione strutturale se non tramite interventi al loro interno difficili da ipotizzare e che non sono oggetto di tale perizia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto all'ultimo stato legittimato che può essere considerato quello rappresentato della pratica di realizzazione della scala esterna(27 del 14/07/1979) la porzione di fabbricato risulta difforme per destinazione d'uso(attualmente è utilizzato come Studio Tecnico con tanto di cartello esterno e non come garage o laboratorio) e distribuzione interna (ospita in realtà un locale principale adeguato a studio, un wc ed un magazzino accessibile dall'esterno dalretro).Lo stato attuale differisce anche da un punto di vista prospettico in quanto manca una finestra rispetto alle tre un tempo raffigurate. Considerato che la regolarizzazione della scala esterna

su corte comune riguarda l'unità immobiliare sovrastante(sub.4) ed è riferibile alla unità immobiliare specifica vi è comunque da demolire la tettoia su stessa corte eseguita in modo posticcio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di pratica di sanatoria comportante segnalazione della nuova distribuzione interna e delle variazioni prospettiche nonché della modifica di destinazione d'uso. La chiusura di una delle finestre implica redazione di valutazione di sicurezza da consegnare al Genio Civile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di Pratiche edilizia-urbanistica e Valutazione di Sicurezza redatti da tecnico abilitato con pagamento oblazione ed oneri (Valutata per il 100% del costo totale di 5000 €): €5.000,00
- Demolizione e Rimozione di Tettoia su corte esterna comune(50% della spesa di 1.600 €): €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un anno

Questa situazione è riferita solamente a al sub.2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la distribuzione interna e la destinazione d'uso sono completamente differenti rispetto alla planimetria in atti. Inoltre in visura si fa riferimento ai piani 1-2 oltre al piano Terra, unico livello su cui si sviluppa l'unità immobiliare.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di variazione catastale redatta da tecnico abilitato che segnali i giusti piani, indirizzo "via Riva Tarugo" e nuova planimetria catastale..

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di variazione catastale(docfa) da tecnico abilitato (Valutata per il 100% del costo totale di 800 €): €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Sub.2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si veda quanto già descritto nel capitolo "edilizia"

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di pratica di sanatoria comprovante segnalazione della nuova distribuzione interna e delle variazioni prospettiche nonché della modifica di destinazione d'uso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di pratica di sanatoria da tecnico abilitato, oblazione e oneri urbanistici (importi già considerati nel capitolo edilizia)

Tempi necessari per la regolarizzazione: un anno

Questa situazione è riferita solamente a Sub.2

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA RIVA TARUGO SN, FRAZIONE PIAN DI ROSE

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a SANT'IPPOLITO Via Riva Tarugo SN, frazione Pian di Rose, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una unità immobiliare accatastata come Laboratorio (sub.2 del Mapp.13 del F.3) ma in realtà adeguata a Studio Tecnico e in parte a Magazzino facente parte di una porzione di un Casolare formata da due uii (Sub.2 oggetto di vendita e sub.4, non oggetto di vendita), una delle quali (Sub.4 del Mapp.13 del F.3) sviluppantesi nei piani superiori facente parte di un Casolare che si trova affacciato su Via Riva Tarugo in Loc. Pian di Rose proprio davanti al sistema d'imbocco stradale alla Superstrada SS 3 Flaminia. L'unità immobiliare oggetto di tale perizia (sub.2) possiede in comune con altra uii un vasto giardino che cinge anche un piccolo fabbricato (questo grafato al sub.4 del Mapp.13 del F.3) intestato ad altra proprietaria.

L'unità di questo lotto è accessibile dalla strada da corte esterna comune ed è accatastata come Laboratorio (sub.2 del Mapp.13 del F.3) ma adeguata al suo interno a locale con destinazione Studio Tecnico in quanto svolge propria attività il coniuge della signora debitrice. La porzione accatastata al sub.2 è quindi formata da un locale Studio Tecnico dotato di bagno e da un retrostante locale Magazzino accessibile dal retro non rifinito al suo interno. Lo stesso Magazzino all'interno è collegato tramite porta (che deve essere chiusa prima dell'aggiudicazione di codesto lotto) con altro locale cantina confinante facente parte del sub.4. Gli interni del locale studio del piano terra (sub.2) possiedono rifiniture ordinarie con impiantistica efficiente ma risalenti agli anni 90' e quindi da rivisitare e rinnovare. Il Magazzino adiacente al locale studio accessibile dal retro si trova invece allo stato grezzo senza rifiniture interne. Nella corte comune alle due uii vi è una scala esterna che collega la corte agli spazi abitativi del piano primo dell'unità confinante (sub.4) che è in cemento armato il cui stato urbanistico e catastale dovrà essere regolarizzato.

Il valore della Porzione di Casolare è pesantemente pregiudicata dallo stato edilizio-urbanistico dell'intero fabbricato in quanto fortemente difettato da lavori eseguiti senza autorizzazioni edilizie e senza segnalazioni di modifiche di destinazione d'uso che comporteranno pratiche edilizie in sanatoria e conseguenti verifiche normative che necessiteranno di valutazioni di sicurezza dell'apparecchiatura costruttiva del casolare. Difficoltosa e onerosa risulterà essere anche la necessaria ridefinizione catastale dei due immobili (uno dei quali oggetto di tale perizia) in quanto la realizzazione del vano scala esterno e la determinazione del posizionamento del capanno esterno comporteranno variazioni in mappa e redazioni di Tipo Mappale oltre alla presentazione di svariati Docfa per aggiornare il catasto urbano.

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

- foglio 3 particella 13 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe U, consistenza 45 mq, rendita 76,69 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAN DI ROSE n. 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 23/02/2026 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Sede URBINO (PU) Repertorio n. 69 - DECRETO DI ASSEGNAZIONE Trascrizione n. 2161.1/2026 Reparto PI di URBINO in atti dal 05/05/2026

Coerenze: Il locale oggetto di vendita confina al piano terra con il magazzino appartenente al sub.4 (altra proprietà). L'insieme della porzione della palazzina corredata dalla sua area comune aderisce ad est con altra porzione di fabbricato (Mapp.139). A nord confina con Via

Riva Tarugo, ad ovest e a sud confina con terreno edificabile di stessa proprietà (Mapp.409).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media



panoramicità:

al di sotto della media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

al di sopra della media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

al di sotto della media



qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[150,33 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250527-041058-68906 registrata in data 27/05/2025

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
Locale adeguato a Studio Tecnico e					
Magazzino retrostante - PT (F.3	56,00	x	100 %	=	56,00
Mapp.13 Sub.2)					
Corte in comune con sub.4 (586-86)	216,50	x	0 %	=	0,00
Totale:	272,50				56,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/12/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/115666749/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento al secondo ed ultimo piano composto da ingresso, sala, cucina, 3 balconi, 3 camere, 2 bagni, cantina e posto auto in garage comune.

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini SNC , Sant'Ippolito (PU)

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 694,44 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 60.000,00 pari a 555,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/04/2025

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/32531012/>

Descrizione: Immobile di 105 mq composto da cucina abitabile con camino, soggiorno, corridoio, due camere matrimoniali, una camera singola e un bagno. Completa la proprietà un garage di 24 mq al piano interrato.

Indirizzo: Via dei Noci n. 49, Fossombrone (PU)

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 726,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 68.000,00 pari a 581,20 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/04/2025

Fonte di informazione: <https://www.casa.it/immobili/50400623/>

Descrizione: Appartamento bilocale di circa 66 mq, dispone di soggiorno e una cucina separata con piano cottura. La zona notte è composta da un'ampia camera da letto matrimoniale, da un bagno finestrato con antibagno, un balcone e un posto auto privato e coperto.

Indirizzo: Tavernelle a Colli al Metauro (PU)

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 873,42 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 58.650,00 pari a 742,41 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/04/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/118105907>

Descrizione: Appartamento composto da: Ingresso; Sala da pranzo/Angolo cottura; Salotto; Camera Matrimoniale; Camera Doppia; Bagno; Terrazzo.

Indirizzo: Via Sacca SNC, Colli al Metauro (PU)

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie: 9

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 796,46 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.000,00 pari a 716,81 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede al calcolo del Valore di Mercato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Dopo l'opportuna analisi del mercato si è definito il segmento di mercato attraverso i parametri economici estimativi del fabbricato in oggetto quali la 1) Localizzazione (Zone Residenziali periferiche ed extraurbane del Comune di Sant'Ippolito e Colli al Metauro), 2) Destinazione (Abitativa/Studio Tecnico), 3) Tipo di Contratto (Compravendita), 4) Tipologia immobiliare ed Edilizia (Palazzina Bi, Trifamiliare), 5) Dimensione (Alloggi di piccola dimensione) e 6) Forma di mercato (Concorrenza monopolistica).

In seguito ad una scrematura di dati immobiliari disponibili si sono scelti 3 immobili comparabili rilevando le loro caratteristiche quantitative (Prezzo, superficie commerciale, superficie accessori compresa l'area esterna) e qualitative (qualità delle rifiniture, degli impianti, posizione). Per quanto riguarda la caratteristica "data" dall'analisi dei Valori Omi dei Semestri degli anni 2024 e 2025 si è rilevato che i prezzi delle abitazioni dell'area periferica di Sant'Ippolito nell'ultimo anno non hanno subito variazioni (Valori Omi registrati nella zona E1/Suburbana/PIAN DI ROSE) per i prezzi di vendita/mq per Abitazioni di Sant'Ippolito con stato di manutenzione Normale risultano 640/910 €/mq).

Si è compilato l'opportuna Tabella dei Dati da cui si sono desunti i prezzi marginali di ogni caratteristica (vedi Tabella) per poi ottenere la Tabella di Valutazione ed ottenere gli aggiustamenti e i prezzi corretti di ogni immobile comparabile. I prezzi marginali delle caratteristiche Rifiniture, Impianti e Posizione sono stati determinati secondo scale di valori valutati in percentuale rispetto al prezzo di vendita.

Dopo avere verificato che la divergenza dei valori ottenuti dalla Tabella di Valutazioni è minore del 10% il valore di mercato dell'immobile in oggetto si è così definito il Valore di Mercato del Subject oggetto di stima.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	60.000,00	68.000,00	58.650,00
Consistenza	56,00	108,00	117,00	79,00
Data [mesi]	0	18,00	14,00	13,00

Prezzo unitario	-	694,44	726,50	873,42
Rifiniture Esterne ed Interne	6,00	4,00	5,00	6,00
Stato degli Impianti	4,00	4,00	5,00	6,00
Posizione	7,00	4,00	4,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	555,56	555,56	555,56
Rifiniture Esterne ed Interne	5 %	3.000,00	3.400,00	2.932,50
Stato degli Impianti	6 %	3.600,00	4.080,00	3.519,00
Posizione	3 %	1.800,00	2.040,00	1.759,50

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		60.000,00	68.000,00	58.650,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-28.888,89	-33.888,89	-12.777,78
Rifiniture Esterne ed Interne		6.000,00	3.400,00	0,00
Stato degli Impianti		0,00	-4.080,00	-7.038,00
Posizione		5.400,00	6.120,00	3.519,00
Prezzo corretto		42.511,11	39.551,11	42.353,22

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **41.471,81**

Divergenza: 6,96% < **10%**

Il Metodo del Market Comparison Approach ha permesso di ottenere una media di prezzi corretti la cui divergenza è risultata minore del 10% (quindi compatibili con l'esigenze della procedura) e ha definito un Valore di Mercato avvicinabile al range indicato dai valori empirici pubblicati dall'Ossevatorio OMI che nella Zona E1-extraurbana Pian di Rose di Sant'Ippolito che ha registrato nel secondo semestre del 2025 prezzi di vendita/mq per Abitazioni civili con stato di manutenzione Normale compresi tra 640 e 910 €/mq. Il Valore unitario ottenuto dell'alloggio, che tiene conto dell'età del fabbricato e della qualità interna delle rifiniture e degli impianti, risulta quindi possedere sia criteri analitici sia ragguagli empirici consoni alla realtà contestuale della perizia e al segmento di mercato di appartenenza del bene in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,00 x 740,57 = **41.471,92**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	10,08

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 41.482,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 41.482,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Avendo provveduto a diversi tentativi di valutazione analitica per l'unità immobiliare adeguata a Studio tecnico si è ritenuto, dopo una analisi dei Valori ottenuti, di procedere al calcolo del Valore di Mercato dell'immobile tramite il procedimento MCA. Per il Corpo A con il Metodo del Market Comparison Approach i dati ottenuti sono in linea al range indicato dai valori empirici pubblicati dall'Osservatorio OMI che per le Zone B1 di Sant'Ippolito che ha registrato nel secondo semestre del 2025 prezzi di vendita/mq, per Abitazioni civili con stato di manutenzione normale, compresi tra 640 e 910 €/mq. Il Valore ottenuto dalla media dei comparabili aggiustati che ha tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile e del suo specifico stato degli impianti e della posizione ha dato ragguagli realistiche consoni alla realtà contestuale della perizia.

Per concludere, dato lo stato di manutenzione dell'immobile, la sua localizzazione, il suo contesto ambientale e il futuro andamento del mercato si ritiene che attualmente il bene possa possedere una Commercialità Mediocre. In particolare dato il contesto del bene pignorato e le difformità edilizie-urbanistiche si presume che la quota in vendita non sia affatto appetibile. Per ottenere il Valore Forzato di Vendita, in considerazione dell'andamento del mercato e alla convenienza da parte di acquirenti di partecipare ad aste immobiliari con somme anticipate, depositi, tasse ecc, si ritiene di ridurre forfettariamente il Valore Commerciale del 20%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sant'Ippolito, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	ufficio	56,00	0,00	41.482,00	41.482,00
				41.482,00 €	41.482,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.882,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 6.976,40**

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: **€. 27.905,60**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a SANT'IPPOLITO Via Riva Tarugo sn, frazione Pian Di Rose, della superficie commerciale di **1.354,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno di circa 1650 mq situato lateralmente a contatto e nel retro della corte esterna comune della porzione di fabbricato periziato nel Lotto 1 di questa perizia. Il terreno si affaccia su Via Riva Tarugo della frazione di Pian di Rose di Sant'Ippolito proprio davanti al sistema d'imbocco stradale alla Superstrada SS 3 Flaminia. Nel terreno risulta realizzato percorso viario (Via delle Primule) che ne limita in gran parte la sua capacità edificatoria.

L'area in gran parte libera ed in varie porzioni abbandonata eccetto appunto la porzione della strada di collegamento alla palazzina confinante è situata in parte (circa 1354 mq) in zona B2 del Piano Regolatore di Sant'Ippolito con possibile capacità edificatoria come delineato dalla normativa disciplinare del PRG e in parte in area destinata alla viabilità.

L'attuale zonizzazione e la distribuzione in pianta del Mappale 409 rende di fatto la capacità edificabile dello specifico terreno limitatissima a meno di fusioni con aree limitrofe.

Riguardo alla porzione occupata dall'area della strada che dovrà essere ceduta al Comune va aggiunto che la stessa era già gravata da servitù di passaggio di sei metri di larghezza al fine di consentire l'accesso al complesso residenziale poi costruito nell'attuale Mapp.413 (già Mapp.410). La servitù fu trascritta nell'allora mapp.407 (poi trasformato nell'attuale mapp.409) come si evince nell'atto a rogito del notaio Di Martino di Fano del 27/08/1991, rep.n.62632, racc.n.10876. La servitù venne creata al momento della cessione del Mapp.410 (oggi 413) al fine di consentirne l'accesso e il collegamento con la strada provinciale. Nello stesso atto la ditta venditrice ([REDACTED]) genitori dell'attuale intestataria), oltre a costituire servitù passiva sul Mapp.407, insieme alla parte acquirente convenivano che "tutte le spese per la sistemazione di tale strada di accesso saranno a carico della parte acquirente con l'obbligo per i venditori di rimborsare pro quota le spese sostenute qualora i terreni di loro proprietà vengano serviti dalla stessa strada". Con la variante al PRG adottata con atto del CC n.24 del 03/05/1999 la porzione di strada diveniva parte integrante della viabilità comunale per cui tramite accordi intercorsi tra i vecchi proprietari e il Comune avvenuti in data 04/06/1999, prot.2469 la ditta dava la disponibilità alla cessione della strada poi mai formalizzata. Per tale ragione la stima del bene viene effettuata sulla parte edificabile del terreno escludendo l'area destinata a viabilità come da PRG.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 409 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato, superficie 1659, reddito agrario 6,43 €, reddito dominicale 8,57 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 23/02/2026 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Sede URBINO (PU) Repertorio n. 69 - DECRETO DI ASSEGNAZIONE Trascrizione n. 2161.1/2026 Reparto PI di URBINO in atti dal 05/05/2026

Coerenze: Il terreno edificabile a nord è collegato con Via Riva Tarugo, ad ovest confina con terreno di pertinenza della porzione di casolare dell'immobile del Lotto 1, ad est con terreno di pertinenza di altri fabbricati (mapp.264,274), a sud confina con palazzina a schiera il cui accesso avviene attraverso la stessa Via Delle Primule che passa nell'area di sedime dello

stesso terreno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.354,00 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:	€. 31.401,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.121,57
Data di conclusione della relazione:	04/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il terreno edificabile risulta libero nella porzione non oltrepassata dalla strada.

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 25/11/2008 a firma di Alberto de Martino ai nn. 106040 di repertorio, iscritta il 27/11/2008 a Urbino ai nn. 1867, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di Capitale di 500.000,00€ .

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

La trascrizione, inizialmente su 1/4 della quota di proprietà della sig. [REDACTED] fu estesa ai 4/4 di proprietà a seguito di estensione per divisione dei beni tramite Annotazione n. 444 del 08/05/2026

(ANNOTAZIONE DI SURROGAZIONE REALE ALL'IPOTECA EX ART.2825 C.1 CC)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/12/2008 a firma di Massimo Spinazzola ai nn. 28244 di repertorio, iscritta il 24/12/2008 a Urbino ai nn. 2036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di Mutuo Fondiario .

Importo ipoteca: 240.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Durata ipoteca: 20.

La trascrizione,inizialmente su 1/4 della quota di proprietà della sig. [REDACTED] fu estesa ai 4/4 di proprietà a seguito di estensione per divisione dei beni tramite Annotazione n. 444 del 08/05/2026 (ANNOTAZIONE DI SURROGAZIONE REALE ALL'IPOTECA EX ART.2825 C.1 CC)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/10/2015 a firma di Dario Colangeli ai nn. 3123 di repertorio, iscritta il 30/10/2015 a Urbino ai nn. 752 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 178.000,00.

Importo capitale: 89.000,00.

Durata ipoteca: 29 anni.

La trascrizione,inizialmente su 1/4 della quota di proprietà della sig. [REDACTED] fu estesa ai 4/4 di proprietà a seguito di estensione per divisione dei beni tramite Annotazione n. 444 del 08/05/2026 (ANNOTAZIONE DI SURROGAZIONE REALE ALL'IPOTECA EX ART.2825 C.1 CC)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, registrata il 31/07/2019 a Urbino ai nn. 500/2019, trascritta il 08/10/2019 a Urbino ai nn. 4069, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento.

Il pignoramento,inizialmente su 1/4 della quota di proprietà della sig. [REDACTED] fu esteso ai 4/4 di proprietà a seguito di estensione per divisione dei beni tramite Annotazione n. 444 del 08/05/2026 (ANNOTAZIONE DI SURROGAZIONE REALE A PIGNORAMENTO)

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 1/4, in forza di Successione Legittima (dal 23/10/1991), registrato il 14/04/1992 a Urbino ai nn. 54/350, trascritto il 29/10/1992 a Urbino ai nn. 3912.

Il titolo è riferito solamente a Terreno oggetto del lotto. .

La sig.ra [REDACTED] rinunciò all'eredità legittima del quarto di proprietà derivante dalla morte della madre [REDACTED] e così fece la nipote della stessa [REDACTED] chiamata in rappresentazione di [REDACTED], tutto come da Denuncia di Successione n.217283/88888/19 registrata a Fano il 30 Luglio 2019 e trascritta a Urbino il 5 agosto 2019 al n. 3274 reg.part. L'altra quota alla stessa spettante (2/4) si è devoluta quindi all'altra figlia signora [REDACTED]. L'accettazione tacita della eredità del primo quarto di proprietà derivante dal padre avvenuta il 23/10/1991 fu dichiarata tramite Atto Giudiziario del Tribunale di Urbino del 28/10/2024 con numero di rep.228 trascritto poi alla conservatoria di Urbino il 05/05/2025 al reg.particolare n.1925.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di Atto Giudiziario-Decreto di Assegnazione (dal 20/02/2026), registrato il 23/02/2026 a Urbino ai nn. 69, trascritto il 05/05/2026 a Urbino ai nn. 2161/2920.

Il titolo è riferito solamente a 3/4 di quota precedentemente di proprietà della sig.ra [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di Successione (dal 29/08/2018 fino al 23/02/2026), registrato il 30/07/2019 a Fano ai nn. 217283/8888/19,, trascritto il 05/08/2019 a Urbino ai nn. 3274 rp.

Il primo 1/4 di proprietà lo ottenne in forza di Successione Legittima (dal 23/10/1991), registrato il 14/04/1992 a Urbino ai nn. 54/350, trascritto il 29/10/1992 a Urbino ai nn. 3912 rp. L'ulteriore 2/4 di proprietà alla sig.ra [REDACTED] pervenne in forza di successione legittima di [REDACTED] deceduta il 29 agosto 2018 ed a seguito di rinuncia all'eredità della figlia [REDACTED] e della nipote [REDACTED] chiamata in rappresentazione di [REDACTED], tutto come da Denuncia di Successione n.217283/88888/19 registrata a Fano il 30 Luglio 2019 e trascritta a Urbino il 5 agosto 2019 al n. 3274 reg.part.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 24 del 20/06/2012 (Variante al PRG precedente), l'immobile ricade in zona B2 "Area residenziale di completamento del sottotipo indifferenziata", l'immobile ricade in zona B2 "Area residenziale di completamento del sottotipo indifferenziata". Norme tecniche di attuazione ed indici:

Porzione di Terreno Edificabile (Mapp.409 per circa 1354 mq) ricade in Zona B2 del PRG.

La ZONA B – sottozona B2 – è disciplinata dall'art. 15 delle NTA del PRG.

Comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate.

Destinazioni d'uso ammissibili: residenze, pubblici esercizi, attrezzature per il commercio a dettaglio, uffici pubblici e privati, artigianato di servizio e di produzione che non arrechi disturbo, stazioni di servizio carburanti, servizi ed attrezzature di interesse pubblico. Sono comunque ammesse tutte quelle destinazioni connesse e compatibili con la residenza e che con essa possono integrarsi armonicamente.

La superficie da riservare alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della SUL dell'intero edificio.(omissis)

Gli edifici che ospitano attività industriali, artigianali e/o servizi ed attrezzature di interesse pubblico che si trovano, alla data di adozione del presente PRG, in zone destinate alla residenza, possono

essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento sino ad un massimo del 20% della superficie esistente purché la loro attività non sia insalubre e siano rispettati i seguenti indici e prescrizioni:

distanza dai confini = ml. 5

distanza dai fabbricati = ml. 10

distanza dalle strade = ml.

Riguardo agli indici per ognuna delle tipologie edilizie indicate vengono fissate le seguenti prescrizioni:

A) case a schiera:

- larghezza del fronte dell'unità abitativa : min. = ml. 5, max = ml. 8

- rapporto SUL/Sf = 1

- SUL per ogni unità abitativa = mq. 200

- H max = ml. 10

- H min. = ml. 7

- distanza minima dai confini = ml. 5

- distanza minima dai fabbricati = ml. 10

- distanza minima dalla strada = ml. 5

I sottotetti potranno essere utilizzati a fini abitativi. Dovranno essere comunque rispettati i parametri di cui al D.M. 05 luglio 1975 e s.m.i., relativamente agli aspetti igienico sanitari.

La porzione di terreno non utilizzato verrà sistemato a giardino.

B) tipo residenziale a villa:

vale quanto è stato indicato per la sottozona B1 - area B.1.3.

C) tipo edilizio condominiale o palazzina:

- rapporto SUL/Sf max = 1

- SUL max = mq. 1.200

- SUL minima per alloggio = mq. 70

- H max = ml. 10

- distanza dai confini = ml. 5

- distanza dai fabbricati = ml. 10

- distanza dalla strada = ml. 5

. Il titolo è riferito solamente al al Terreno oggetto del lotto.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 24 del 20/06/2012 (Variante al

PRG precedente), l'immobile ricade in zona Viabilità. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Porzione di Terreno Edificabile Mapp.409 del F.3 (mq. 305 circa) ricade in area a Destinazione: Viabilità – Strade e parcheggi di PRG.

. Il titolo è riferito solamente al al Terreno oggetto del lotto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 SANT'IPPOLITO VIA RIVA TARUGO SN, FRAZIONE PIAN DI ROSE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a SANT'IPPOLITO Via Riva Tarugo sn, frazione Pian Di Rose, della superficie commerciale di **1.354,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno di circa 1650 mq situato lateralmente a contatto e nel retro della corte esterna comune della porzione di fabbricato periziato nel Lotto 1 di questa perizia. Il terreno si affaccia su Via Riva Tarugo della frazione di Pian di Rose di Sant'Ippolito proprio davanti al sistema d'imbocco stradale alla Superstrada SS 3 Flaminia. Nel terreno risulta realizzato percorso viario (Via delle Primule) che ne limita in gran parte la sua capacità edificatoria.

L'area in gran parte libera ed in varie porzioni abbandonata eccetto appunto la porzione della strada di collegamento alla palazzina confinante è situata in parte (circa 1354 mq) in zona B2 del Piano Regolatore di Sant'Ippolito con possibile capacità edificatoria come delineato dalla normativa disciplinare del PRG e in parte in area destinata alla viabilità.

L'attuale zonizzazione e la distribuzione in pianta del Mappale 409 rende di fatto la capacità edificabile dello specifico terreno limitatissima a meno di fusioni con aree limitrofe.

Riguardo alla porzione occupata dall'area della strada che dovrà essere ceduta al Comune va aggiunto che la stessa era già gravata da servitù di passaggio di sei metri di larghezza al fine di consentire l'accesso al complesso residenziale poi costruito nell'attuale Mapp.413 (già Mapp.410). La servitù fu trascritta nell'allora mapp.407 (poi trasformato nell'attuale mapp.409) come si evince nell'atto a rogito del notaio Di Martino di Fano del 27/08/1991, rep.n.62632, racc.n.10876. La servitù venne creata al momento della cessione del Mapp.410 (oggi 413) al fine di consentirne l'accesso e il collegamento con la strada provinciale. Nello stesso atto la ditta venditrice ([REDACTED]), genitori dell'attuale intestataria, oltre a costituire servitù passiva sul Mapp.407, insieme alla parte acquirente convenivano che "tutte le spese per la sistemazione di tale strada di accesso saranno a carico della parte acquirente con l'obbligo per i venditori di rimborsare pro quota le spese sostenute qualora i terreni di loro proprietà vengano serviti dalla stessa strada". Con la variante al PRG adottata con atto del CC n.24 del 03/05/1999 la porzione di strada diveniva parte integrante della viabilità comunale per cui tramite accordi intercorsi tra i vecchi proprietari e il Comune avvenuti in data 04/06/1999, prot.2469 la ditta dava la disponibilità alla cessione della strada poi mai formalizzata. Per tale ragione la stima del bene viene effettuata sulla parte edificabile del terreno escludendo l'area destinata a viabilità come da PRG.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 409 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato, superficie 1659, reddito agrario 6,43 €, reddito dominicale 8,57 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 23/02/2026 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Sede URBINO (PU) Repertorio n. 69 - DECRETO DI ASSEGNAZIONE Trascrizione n. 2161.1/2026 Reparto PI di URBINO in atti dal 05/05/2026

Coerenze: Il terreno edificabile a nord è collegato con Via Riva Tarugo, ad ovest confina con terreno di pertinenza della porzione di casolare dell'immobile del Lotto 1, ad est con terreno di pertinenza di altri fabbricati (mapp.264,274), a sud confina con palazzina a schiera il cui accesso avviene attraverso la stessa Via Delle Primule che passa nell'area di sedime dello stesso terreno.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
Terreno Edificabile (porzione libera da strada e parcheggi come da PRG)	1.354,00	x	100 %	=	1.354,00
Area destinata a viabilità	305,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	1.659,00				1.354,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/78843713/>

Descrizione: Terreno Edificabile in zona B1 del PRG

Indirizzo: Loc.Cerbara,Piagge(PU)

Superfici principali e secondarie: 750

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 66,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 42.500,00 pari a 56,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/93823558/>

Descrizione: Terreno edificabile in Lottizzazione

Indirizzo: Viale Coniugi Evangelisti

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 70,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 59.500,00 pari a 59,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede al calcolo del Valore di Mercato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Dopo l'opportuna analisi del mercato si è definito il segmento di mercato attraverso i parametri economici estimativi del terreno edificabile in oggetto quali la 1) Localizzazione (Zone Residenziali periferiche ed extraurbane del Comune di Sant'Ippolito e Terre Roveresche), 2) Destinazione (Abitativa), 3) Tipo di Contratto (Compravendita), 4) Tipologia immobiliare ed Edilizia (Terreno edificabile per Palazzine), 5) Dimensione (Lotto di 700/1500 mq) e 6) Forma di mercato (Concorrenza monopolistica).

In seguito ad una scrematura di dati immobiliari disponibili si sono scelti 2 terreni edificabili comparabili rilevando le loro caratteristiche quantitative (Prezzo, superficie commerciale) e qualitative (posizione e capacità edificatoria).

Si è compilato l'opportuna Tabella dei Dati da cui si sono desunti i prezzi marginali di ogni caratteristica (vedi Tabella) per poi ottenere la Tabella di Valutazione ed ottenere gli aggiustamenti e i prezzi corretti di ogni terreno comparabile. I prezzi marginali delle caratteristiche posizione e capacità edificatoria sono stati determinati secondo scale di valori valutati in percentuale rispetto al prezzo di vendita.

Dopo avere verificato che la divergenza dei valori ottenuti dalla Tabella di Valutazioni è minore del 10% il valore di mercato dell'immobile in oggetto si è così definito il Valore di Mercato del Subject oggetto di stima.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	42.500,00	59.500,00
Consistenza	1.354,00	750,00	1.000,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	66,67	70,00
Posizione	5,00	6,00	5,00
Capacità edificatoria	2,00	7,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	56,67	56,67
Posizione	5 %	2.125,00	2.975,00
Capacità edificatoria	20 %	8.500,00	11.900,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		42.500,00	59.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		34.226,67	20.060,00
Posizione		-2.125,00	0,00
Capacità edificatoria		-42.500,00	-47.600,00
Prezzo corretto		32.101,67	31.960,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **32.030,83**

Divergenza: 0,44% < **10%**

Il Metodo del Market Comparison Approach ha permesso di ottenere una media di prezzi corretti la cui divergenza è risultata minore del 10% (quindi compatibili con l'esigenze della procedura) e ha definito un Valore di Mercato accettabile per il contesto della tipologia di terreno. Il Valore unitario ottenuto dell'area, che tiene conto della posizione e della capacità edificatoria risulta quindi possedere ragguagli empirici consoni alla realtà contestuale della perizia e al segmento di mercato di appartenenza del bene in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.354,00 x 23,66 = **32.035,64**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-633,68

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 31.401,96

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 31.401,96

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Avendo provveduto a diversi tentativi di valutazione analitica per il terreno edificabile, si è ritenuto, dopo una analisi dei Valori ottenuti, di procedere al calcolo del Valore di Mercato dell'immobile tramite il procedimento MCA. Per il terreno edificabile con il Metodo del Market Comparison Approach i dati ottenuti sono in linea ai prezzi conosciuti di terreni rilevati nell'adiacente Valmetauro.

Il Valore ottenuto dalla media dei comparabili aggiustati che ha tenuto conto del posizionamento e della capacità edificatoria del terreno ha dato ragguagli realistici consoni alla realtà contestuale della perizia.

Per concludere, dato la consistenza del terreno, la loro localizzazione, il loro contesto ambientale, la sua conformazione che ne limita la capacità edificatoria e il futuro andamento del mercato si ritiene che attualmente il bene possa possedere una Commerciabilità Mediocre.

Per ottenere il Valore Forzato di Vendita, in considerazione dell'andamento del mercato e alla convenienza da parte di acquirenti di partecipare ad aste immobiliari con somme anticipate, depositi, tasse ecc, si ritiene di ridurre forfettariamente il Valore Commerciale del 20%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sant'Ippolito, osservatori del mercato immobiliare Omi

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	terreno residenziale	1.354,00	0,00	31.401,96	31.401,96
				31.401,96 €	31.401,96 €

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: **€. 31.401,96**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 6.280,39**

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 **€. 25.121,57**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 04/06/2026

il tecnico incaricato
Dott.Ing.Matteo Maidani