



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

75/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Matteo Marini

CF:MRNMTT80H24L498N

con studio in URBANIA (PU) LARGO F.M. II DELLA ROVERE 6

telefono: 0722319526

email: marini.matteo@email.it

PEC: matteo.marini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a URBANIA via XXIII Gennaio 85, della superficie commerciale di **143,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La struttura portante è in muratura portante, tramezzi in laterizio, solai di interpiano e di copertura in latero cemento, manto di copertura con tegole portoghesi, pareti intonacate e tinteggiate.

L'appartamento ha un'altezza utile mt. 2,75 e una superficie netta totale di mq 70 così suddivisa: soggiorno cucina mq 22,90 – camera mq 11,90 – camera mq 14,30 – disimpegno mq 3,10 – bagno mq 6,10 – rip. mq 2,10. Completano l'appartamento n. 4 balconi per una superficie totale di mq 21,80 un garage di mq 36,70 e uno scoperto esclusivo di mq 159.

I pavimenti e rivestimenti sono in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte in legno, infissi in PVC con vetrocamera e tapparelle. Si nota che l'unità immobiliare negli ultimi anni ha subito un ammodernamento.

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti tecnologici: elettrico, riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a metano e impianto idrico-sanitario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 666 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 231,41 Euro, indirizzo catastale: via XXIII Gennaio, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: SS/73bis di Bocca Trabaria, via Vittorino da Feltre

Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	143,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.400,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.400,11
Data di conclusione della relazione:	17/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 06/07/2024 ai nn. Reg. Gen . n. 5266, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

COCESSIONE EDILIZA N. 1204, per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO, agibilità del 12/01/1984

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN URBANIA VIA XXIII GENNAIO 85

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBANIA via XXIII Gennaio 85, della superficie commerciale di **143,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La struttura portante è in muratura portante, tramezzi in laterizio, solai di interpiano e di copertura in latero cemento, manto di copertura con tegole portoghesi, pareti intonacate e tinteggiate.

L'appartamento ha un'altezza utile mt. 2,75 e una superficie netta totale di mq 70 così suddivisa: soggiorno cucina mq 22,90 – camera mq 11,90 – camera mq 14,30 – disimpegno mq 3,10 – bagno mq 6,10 – rip. mq 2,10. Completano l'appartamento n. 4 balconi per una superficie totale di mq 21,80 un garage di mq 36,70 e uno scoperto esclusivo di mq 159.

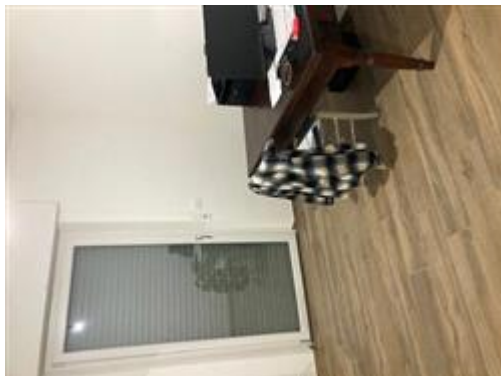
I pavimenti e rivestimenti sono in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte in legno, infissi in PVC con vetrocamera e tapparelle. Si nota che l'unità immobiliare negli ultimi anni ha subito un ammodernamento.

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti tecnologici: elettrico, riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a metano e impianto idrico-sanitario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 666 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 231,41 Euro, indirizzo catastale: via XXIII Gennaio, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: SS/73bis di Bocca Trabaria, via Vittorino da Feltre

Immobile costruito nel 1978.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[227,18 KWh/m²/anno]

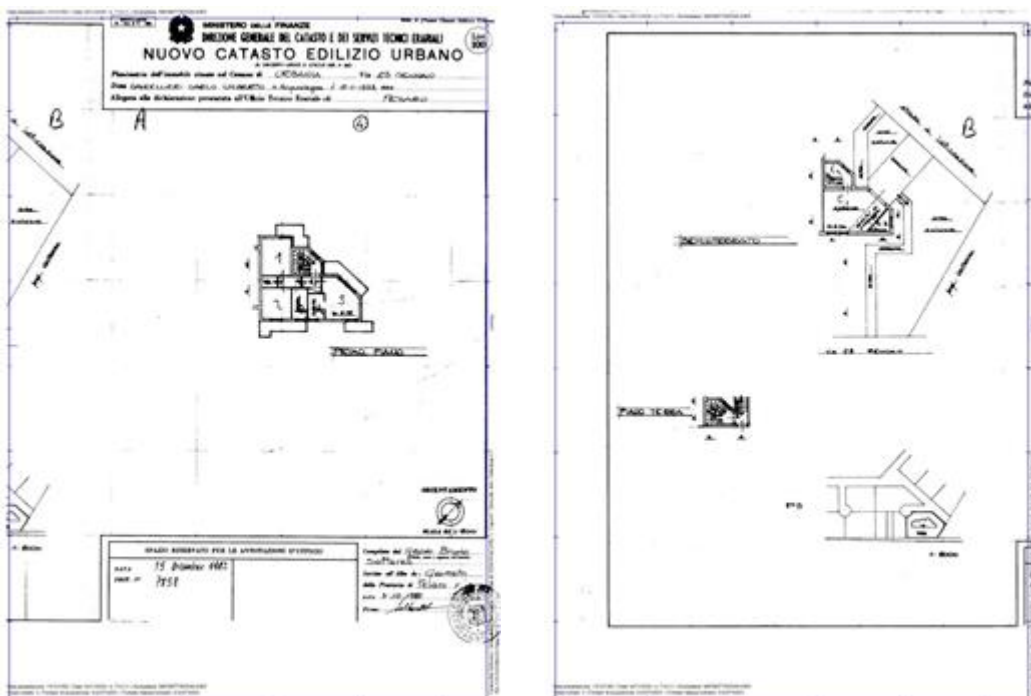
Certificazione APE N. 20250327-041066-60774 registrata in data 27/03/2035

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
appartamento	90,00	x	100 %	=	90,00
balconi	22,00	x	35 %	=	7,70
scoperto	160,00	x	15 %	=	24,00
garage	37,00	x	60 %	=	22,20
Totale:	309,00				143,90



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 143,90 x 880,00 = 126.632,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
coefficiente di differenziazione	-12.231,89

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 114.400,11

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 114.400,11

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	appartamento	143,90	0,00	114.400,11	114.400,11
				114.400,11 €	114.400,11 €

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: **€. 114.400,11**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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: **€. 114.400,11**

data 17/11/2025

il tecnico incaricato
Matteo Marini