



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

47/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Andrea Merli

CF:MRLNDR63M14L500R

con studio in SANT'ANGELO IN VADO (PU) Via Gramsci, 20

telefono: 3477129862

email: studio.merli@libero.it

PEC: andrea.merli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 47/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a URBANIA Via Cipriano Piccolpassi 5/A, della superficie commerciale di **63,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una unità residenziale sita in pieno centro storico nel Comune di Urbania, in una via adiacente il Municipio ed in Zona Urbanistica A1. Si sviluppa su tre piani: terra, dove è ubicata la zona giorno, primo dove si trova la camera ed un bagno, mentre al piano secondo è collocato un locale sottotetto ed un secondo bagno. I piani hanno forma rettangolare di dimensioni simili e superficie complessiva pari a circa 70 mq. L'accesso ai vari piani avviene tramite una scala in comune ad altre unità. I piani terra e primo sono collegati anche da una scala a chiocciola interna. Urbanisticamente sono state rilevate delle difformità rispetto a quanto depositato in comune, in particolare i piani primo e secondo risultano come due mini appartamenti autonomi, mentre al piano terra la porta di accesso è stata ridotta di larghezza ed è stata realizzata una piccola finestra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo - Secondo, ha un'altezza interna di P.T. 2.42 - P1° 2.70 - P2° var. 1.65/2.55. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 252 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: Via Piccolpassi Cipriano, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione modifica identificativo del 22.09.2004 pratica PS0183035 in atti dal 22.09.2004 (n. 98684.1/2004)
Coerenze: Particelle 253, 254, pubblica via + altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,49 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.922,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.600,00
Data di conclusione della relazione:	23/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Dal Certificato di residenza e Stato di famiglia, il bene risulta occupato dal debitore e da altro soggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le visure sono aggiornate al 10.02.2026.

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 05/07/2025 a Urbino ai nn. 5605 R.G. 4129R.P. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Urbania (PU) Foglio 91 Particella 252 sub. 1 Via C. Piccolpassi

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 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 15/10/1999 a firma di Notaio Giuseppe Mancini di Urbania ai nn. rep. 73615 di repertorio, trascritto il 19/10/1999 a Urbino ai nn. 5720 R.G. 3752 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Urbania (PU) Foglio 91 Particella 252 sub. 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 N. Prot. 8209 del 27/11/1990, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rimozione alcuni divisori e creazione di n. 2 w.c., presentata il 27/11/1990 con il n. prot. 8209 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Provinciale n° 168 del 26/11/2001 - Consiglio Comunale n° 10 del 18/02/2004 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Zone ed edifici storici A1 (Centro Storico del capoluogo). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le Zone A1 sono zone di valore storico, artistico e ambientale, soggette a vincolo di conservazione e risanamento conservativo; comprendono il Centro Storico del capoluogo. In esse sono ammessi tutti gli usi urbano-residenziali. Il P.R.G. si attua applicando le norme e le prescrizioni del vigente Piano Particolareggiato, che ne definisce le modalità d'intervento. Le Zone A1 si individuano come Zone di Recupero ai sensi della Legge n. 457/78.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa destinazione interna, il piano terra è destinato a locale cucina, mentre il piano primo a camera. Il piano terra e primo sono collegati da una scaletta a chiocciola non presente negli elaborati ufficiali. Sempre al piano terra dagli accatastamenti del 1994 si evince la presenza di una porta della larghezza di circa 2 metri, nella realtà si rileva una porta di dimensioni minori ed una finestra. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 e s.m.)

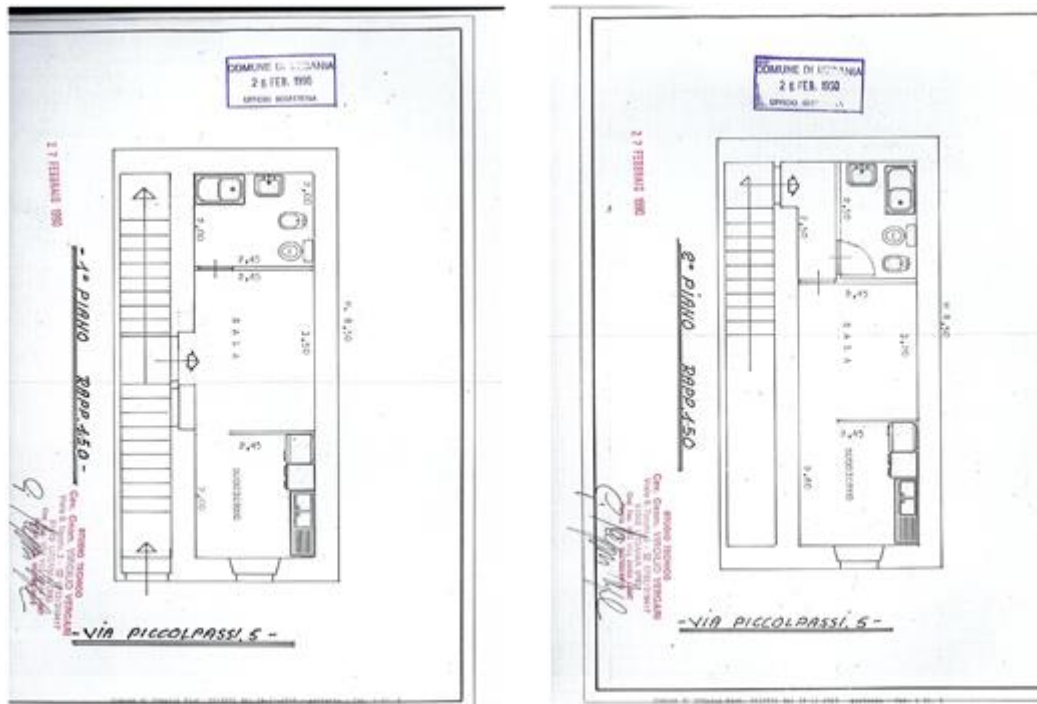
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.

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

Costi di regolarizzazione:

- Accertamento di conformità, spese tecniche e sanzioni: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

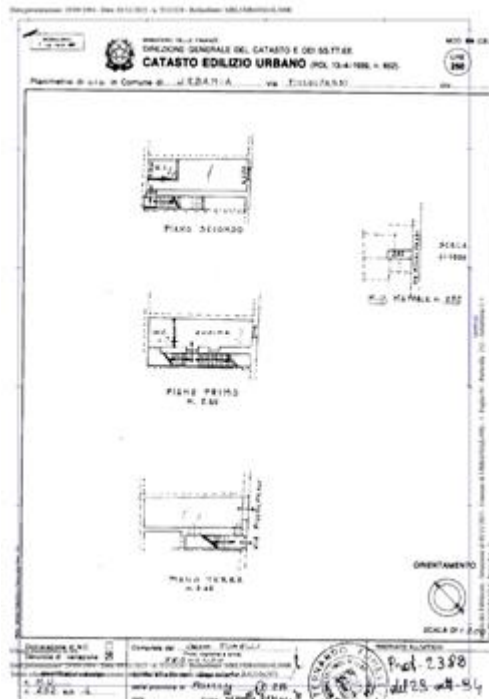
Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetrie catastali difformi (normativa di riferimento: D.P.R. 380 e s.m.)

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione piantine catastali tramite docfa: spese tecniche più oneri: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBANIA VIA CIPRIANO PICCOLPASSI 5/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBANIA Via Cipriano Piccolpassi 5/A, della superficie commerciale di **63,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di una unità residenziale sita in pieno centro storico nel Comune di Urbania, in una via adiacente il Municipio ed in Zona Urbanistica A1. Si sviluppa su tre piani: terra, dove è ubicata la zona giorno, primo dove si trova la camera ed un bagno, mentre al piano secondo è collocato un locale sottotetto ed un secondo bagno. I piani hanno forma rettangolare di dimensioni simili e superficie complessiva pari a circa 70 mq. L'accesso ai vari piani avviene tramite una scala in comune ad altre unità. I piani terra e primo sono collegati anche da una scala a chiocciola interna. Urbanisticamente sono state rilevate delle difformità rispetto a quanto depositato in comune, in particolare i piani primo e secondo risultano come due mini appartamenti autonomi, mentre al piano terra la porta di accesso è stata ridotta di larghezza ed è stata realizzata una piccola finestra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo - Secondo, ha un'altezza interna di P.T. 2.42 - P1° 2.70 - P2° var. 1.65/2.55. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 252 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani,

rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: Via Piccolpassi Cipriano, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione modifica identificativo del 22.09.2004 pratica PS0183035 in atti dal 22.09.2004 (n. 98684.1/2004)
Coerenze: Particelle 253, 254, pubblica via + altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino km 18 - Pesaro Km 52). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo Ducale di Urbania 150 metri, Barco Ducale di Urbania 2,5 Km, Città di Urbino Km 18, .

COLLEGAMENTI

superstrada distante Km 26	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Fano o Pesaro Km 51	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Ancona Km 97	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Pesaro Km 50	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità in oggetto consiste in un piccolo appartamento nel su tre piani nel centro storico. Di forma rettangolare, si sviluppa cielo terra con struttura portante in muratura. Al piano terra con accesso diretto da Via Piccolpassi è situata la zona giorno, di circa mq 18 di superficie; attraverso una modesta scala a chiocciola (non presente negli elaborati depositati in comune) si accede direttamente nella camera al piano primo di dimensioni circa pari a mq 16 da cui si passa al bagno cieco. Dalla scala in comune con altre unità si arriva al piano secondo (sottotetto) dove sono ubicati una seconda camera, pur non avendo le altezze minime per essere dichiarata abitabile, ed un bagno, anche questo cieco. L'unità nel suo complesso si presenta in cattivo stato manutentivo, con finiture di bassa qualità e necessita di interventi generalizzati. Sono presenti in più punti tracce di umidità, gli infissi esterni sono di qualità scadente così come i pavimenti e i rivestimenti. l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato con gas naturale.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in legno	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> portoncino ingresso	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno tamburato	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni realizzato in ceramica	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> collegamento piani terra e primo. scala a chiocciola in ferro	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> persiane realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> , la tensione è di bassa. non sono presenti i relativi certificati di conformità	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> con alimentazione in gas naturale i diffusori sono in radiatori in alluminio. non sono presenti i relativi certificati di conformità; per quanto attiene la caldaia, seppur datata, è sempre stata sottoposta a regolari manutenzioni	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>scale interne:</i> scala in comune con altre unità realizzate in pietra trani o similare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> latero cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in murature	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[272,17 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20260223-041066-02704 registrata in data 23/02/2036

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra	21,40	x	100 %	=	21,40
Piano Primo	25,90	x	100 %	=	25,90
Piano Secondo	24,90	x	65 %	=	16,18
Totale:	72,20				63,49

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro dell'unità residenziale in oggetto tenuto conto della ubicazione, della consistenza, del mediocre stato di manutenzione e conservazione, dello scarso livello delle finiture e degli impianti, delle opere necessarie per la regolarizzazione (oltre a quelle già valutate), considerato in generale l'andamento dell'attuale mercato immobiliare ed in particolare di beni simil, considerato inoltre i valori indicati dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate, si può determinare cautelativamente in € 550,00 al metro quadro. Il valore sarà poi decurtato del 5%, a garanzia di eventuali vizi occulti o altri elementi negativi che possano non essere stati rilevati dal CTU e per l'immediatezza della vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,48 x 550,00 = **34.914,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 34.914,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 34.914,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di giungere ad una valutazione più prossima al valore di mercato si procede avvalendosi del procedimento di stima sintetico-comparativo riferendosi anche a beni simili oggetto di recenti compravendite. Tale procedimento tiene conto del mercato locale di beni simili e di recenti compravendite, si valutano l'ubicazione, la consistenza, lo stato di conservazione, ed in particolare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità in oggetto oltre all'appetibilità che questo ha sul mercato. Determinato il valore unitario si moltiplica per la superficie commerciale del bene, ottenendone così il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbina, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare dell'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	63,48	0,00	34.914,00	34.914,00
				34.914,00 €	34.914,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene NON risulta comodamente divisibile.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 3.491,40**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.922,60**

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: **€. 1.296,13**

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: **€. 26,47**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.600,00**

data 23/02/2026

il tecnico incaricato
Andrea Merli