



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

31/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Paolo Crippa

CUSTODE:

IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Gabriele Aluigi

CF: LGAGRL65P30L498H

con studio in URBANIA (PU) V. F. UGOLINI 26/a

telefono: 0722317624

email: info@studiocasamarche.it

PEC: gabriele.aluigi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a URBINO via monte Nerone 36, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di un appartamento ubicato in un quartiere al quanto degradato inserito in un complesso ove vi sono principalmente alloggi e negozi abbandonati , l' appartamento originalmente era costituito da due Unità abitative che attraverso una fusione e diversa distribuzione interna sono diventati un' unica unità immobiliare , si compone di un' ingresso , un bagno , due ripostigli , una camera da letto un pranzo soggiorno con una penisola bassa che divide il soggiorno dalla zona cottura , privo di impianti di riscaldamento e con presenza di zone umide con muffa ed infiltrazioni anche al tetto .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 2, scala 1, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 223 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: VIA Monte Nerone 36, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fusione di F° 54 mapp 223 sub 33-34

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.940,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.940,00
Data di conclusione della relazione:	18/12/2025

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:*

ipoteca **volontaria**, registrata il 23/06/2008 a Sassocorvaro (PU) ai nn. 13344/4796, iscritta il 26/06/2008 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.4461, RP1081, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca a garanzia dei mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 69000.

Importo capitale: 46000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a F° 54, MAPP 223 SUB 33-34 .

Attualmente fusi in F° 54, mapp. 223, sub 64

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Verbale di Pignoramento rettifica, registrata il 04/05/2025 a URBINO ai nn. REP. 301, trascritta il 14/05/2025 a Tribunale di Urbino ai nn. Rg. 2907,Rp.2159, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca a garanzia dei mutuo fondiario .

La formalità è riferita solamente a f° 54, mapp. 233, sub 64 (es sub. 34-34)

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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50%, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/2008), registrato il 23/06/2008 a Urbino ai nn. rep. 13343-4795, trascritto il 26/06/2008 a Urbino ai nn. RG. 4460, RP. 2691.

Il titolo è riferito solamente a F° 54, Mapp. 54, sub. 33-34 (ora sub 64)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50%, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/2008), registrato il 23/06/2008 a Urbino ai nn. rep. 13343-4795, trascritto il 26/06/2008 a Urbino ai nn. RG. 4460, RP. 2691.

Il titolo è riferito solamente a F° 54, Mapp. 54, sub. 33-34 (ora sub 64)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **88-90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Centro residenziale, rilasciata il 12/12/1990 con il n. 172-90 di protocollo

Concessione edilizia N. **606-94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione centro resid - completamento , rilasciata il 20/10/1994 con il n. 157-94 di protocollo, agibilità del 25/11/1995

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- ricostruzione parziale di muro che divide ia zona cottura dal soggiorno: €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 URBINO VIA MONTE NERONE 36

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBINO via monte Nerone 36, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di un appartamento ubicato in un quartiere al quanto degradato inserito in un complesso ove vi sono principalmente alloggi e negozi abbandonati , l' appartamento originalmente era costituito da due Unità abitative che attraverso una fusione e diversa distribuzione interna sono diventati un' unica unità immobiliare , si compone di un' ingresso , un bagno , due ripostigli , una camera da letto un pranzo soggiorno con una penisola bassa che divide il soggiorno dalla zona cottura , privo di impianti di riscaldamento e con presenza di zone umide con muffa ed infiltrazioni anche al tetto .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 2, scala 1, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 223 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: VIA Monte Nerone 36, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fusione di F° 54 mapp 223 sub 33-34

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2009.

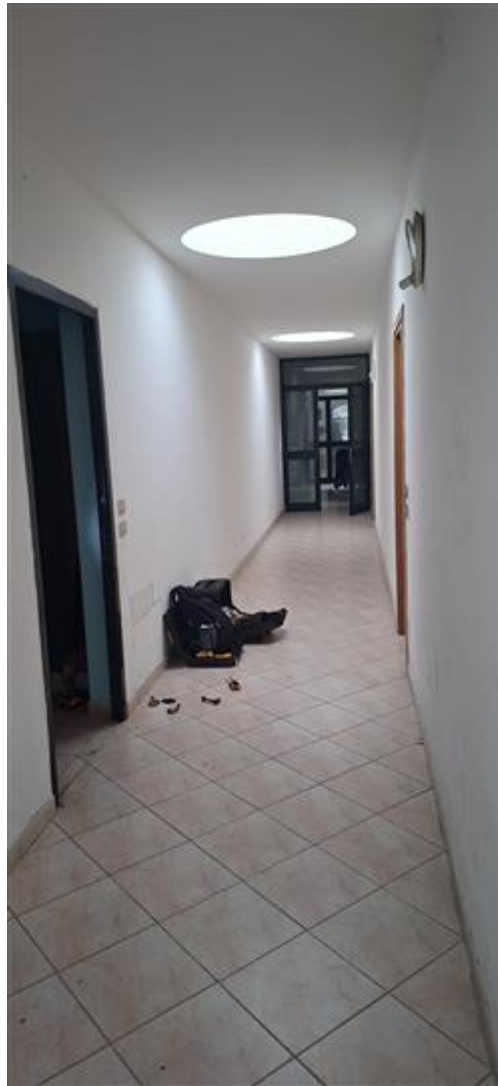






DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono URBINO- PESARO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: URBINO.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[251,08 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20251217-041067-94811 registrata in data 17/12/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	0,00	x	%	=	0,00
appartamento	67,00	x	100 %	=	67,00
Totale:	67,00				67,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,00 x 820,00 = **54.940,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 54.940,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 54.940,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di URBINO, agenzie: fg soluzioni immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Urbino

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	67,00	0,00	54.940,00	54.940,00
				54.940,00 €	54.940,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.940,00**

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: **€. 53.940,00**

data 18/12/2025

il tecnico incaricato
Gabriele Aluigi