



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

51/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/01/2026

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 51/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARPEGNA VIA ROMA (catastale) 21, della superficie commerciale di **630,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di più unità immobiliari ubicate in un complesso con diversi appartamenti (di altra proprietà) proprio all' ingresso del paese del Comune di Carpegna venendo da Lunano, l' intero appartamento è stato unito in un' unica unità immobiliare e quindi avendo sia parti comuni di proprietà, sia parti di impianti in uso comune delle varie unità immobiliari oggetto di perizia . L' intera Unità immobiliare si sviluppa su più piani e precisamente piano S1-T-1-2-3-4 ,all' interno l' immobile presenta rifiniture di livello medio-alto anche per la presenza di ascensore con fermate nei vari piani, Attualmente pur sviluppandosi su più piani il ctu consiglia la vendita di un' unico corpo (sia per la difficoltà di ridistribuire e frazionare l' intero immobile in più unità e quindi frazionandolo in più appartamenti sia per la promiscuità degli impianti ,(potrebbe essere possibile ed agevole solo uno scorporo all' intero complesso) .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2-3-4, scala 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 26 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 17 vani, rendita 1.273,07 Euro, indirizzo catastale: Via Leopardi 2 (catastale), piano: T-1-2-3, intestato
- foglio 16 particella 27 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 112,23 Euro. indirizzo catastale: VIA ROMA 21 (Catastale), piano: 3-4, intestato
- foglio 16 particella 27 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita 486,76 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA 21 (Catastale), piano: S1-2-3, intestato a

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	630,98 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 562.686,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 562.686,50



Data di conclusione della relazione:

22/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Verbale di Pignoramento, registrata il 09/06/2022 a URBINO ai nn. REP. 15064, trascritta il 06/07/2022 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.4155,RP. 3088, a favore di MEDIOCREDIT SOLUTION SPA, contro , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTE IMMOBILE .

La formalità è riferita solamente a F° 16 Mapp. 27, sub 3-6-11-10-12 .

Attualmente il sub 12 è stato sdoppiato in sub. 13 (oggetto di esecuzione) e sub 14 (non oggetto di esecuzione)

Verbale di Pignoramento rettifica, registrata il 09/06/2023 a URBINO ai nn. rep 15064, trascritta il 07/07/2022 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. rg. 4193,rp.3124, a favore di Mediocredit solutions spa, contro , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTE IMMOBILE .

La formalità è riferita solamente a F° 16, MAPP. 27 SUB. 3-6-11-10; F° 16 MAPP 26 SUB 12.

Attualmente il sub 12 è stato sdoppiato in sub. 13 (oggetto di esecuzione) e sub 14 (non oggetto di esecuzione)

decreto di assegnazione a seguito di separazione in natura , stipulata il 15/10/2025 a firma di giudice del tribunale dott. Francesco Paolo Grippa , contro , derivante da decreto del tribunale .

La formalità è riferita solamente a f° 16, mapp 27, sub 3-6-10 e f° 16 mapp 26 . subb. 13.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta per esecuzione lavori **N. NULLA OSTA** , intestata a _____ , per lavori di costruzione di casa di civile abitazione , rilasciata il 10/07/1963 con il n. nn di protocollo, agibilità del 16/11/1964 con il n. nn di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a abitazione residenziale

Pratica Edilizia **N. 61-68**, intestata a : _____ , per lavori di variante al progetto originale

Concessione Edilizia **N. 27-1994**, intestata a _____ , per lavori di Formazione di un' apertura al fabbricato, presentata il 15/04/1994, rilasciata il 27/07/1994 con il n. 27 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. 04-2008**, intestata a _____ , per lavori di REALIZZAZIONE DI VERANDA SU LASTICO SOLARE , presentata il 30/01/2008, rilasciata il 24/02/2008.

Il titolo è riferito solamente a VERANDA SU LASTICO SOLARE

DIA **N. 02-2009**, intestata a _____ , per lavori di MODIFICHE DISTRIBUTIVE AL PIANO E TINTEGGIATURA AL P°1 E ANO SCALA , presentata il 10/01/2009 con il n. 02 di protocollo, rilasciata il 29/01/2009

SCIA **N. 843**, intestata a _____ : ctu tribunale , per lavori di Sdoppiamnto di unità immobiliare , presentata il 05/05/2025 con il n. 843 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sdoppiamnto dell' unità immobiliare f° 16,mapp.26, subb12 diventati ora sub 13 oggetto di esecuzione e sub 14 8 non oggetto di esecuzione)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazioni di alcuni spazi interni per diversa distribuzione (normativa di riferimento: testo unico dell' edilizia e vigente prg)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante pratica SCIA ed aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variante per modifiche interne : €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a f° 16 mapp. 27 sub 6-10-11-12

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN CARPEGNA VIA ROMA (CATASTALE) 21

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARPEGNA VIA ROMA (catastale \ 21 della superficie commerciale di **630,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di più unità immobiliari ubicate in un complesso con diversi appartamenti (di altra proprietà) proprio all' ingresso del paese del Comune di Carpegna venendo da Lunano, l' intero appartamento è stato unito in un' unica unità immobiliare e quindi avendo sia parti comuni di proprietà, sia parti di impianti in uso comune delle varie unità immobiliari oggetto di perizia . L' intera Unità immobiliare si sviluppa su più piani e precisamente piano S1-T-1-2-3-4 ,all' interno l' immobile presenta rifiniture di livello medio-alto anche per la presenza di ascensore con fermate nei vari piani, Attualmente pur sviluppandosi su più piani il ctu consiglia la vendita di un' unico corpo (sia per la difficoltà di ridistribuire e frazionare l' intero immobile in più unità e quindi frazionandolo in più appartamenti sia per la promiscuità degli impianti ,(potrebbe essere possibile ed agevole solo uno scorporo all' intero complesso) .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2-3-4, scala 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 26 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 17 vani, rendita 1.273,07 Euro, indirizzo catastale: Via Leopardi 2 (catastale), piano: T-1-2-3, intestato a
- foglio 16 particella 27 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 112,23 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA 21 (Catastale), piano: 3-4, intestato a
- foglio 16 particella 27 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita 486,76 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA 21 (Catastale), piano: S1-2-3, intestato a

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono URBINO-RIMINI). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[661,77 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250610-041009-70585 registrata in data 10/06/2025

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	514,00	x	100 %	=	514,00
CANTINE E GARAGE	66,00	x	50 %	=	33,00
TAVERNETTE E SPAZI A RIPOSTIGLIO	65,00	x	50 %	=	32,50
TERRAZZI	156,00	x	33 %	=	51,48
Totale:	801,00				630,98

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 630,98 x 900,00 = 567.882,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 567.882,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 567.882,00

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 CARPEGNA, agenzie: fg soluzioni immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Urbino, ed inoltre: AGENZIA E STUDI TECNICI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	630,98	0,00	567.882,00	567.882,00
				567.882,00 €	567.882,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
dopo sdoppiamnto U.I.	-195,50
	195,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 5.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 562.686,50

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: € 562.686,50



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a CARPEGNA VIA ROMA (catastale) 21, della superficie commerciale di **60,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Superficie a destinazione negozio inserito in un contesto dove al piano terra troviamo altre unità comm.li ed al piano primo vi sono più appartamenti residenziali , attualmente viste le condizioni si presume che sia stato non locato da diversi anni , la sua posizione risulta buona anche se nel contesto comunale non vi è grande richiesta di superfici a negozio.Gli impianti non più a norma andrebbero ammodernati come pure le rifiniture , si compone di una spazio per la vendita ed un piccolo wc .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di 3 ml. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 27 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N 21, piano: T, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.650,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.650,00
Data di conclusione della relazione:	22/01/2026

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:

decreto di assegnazione a seguito di separazione in natura , stipulata il 15/10/2025 a firma di giudice del tribunale dott. Francesco Paolo Grippa , contro , derivante da decreto del tribunale .

La formalità è riferita solamente a F° 16 mapp 27 subb 3

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: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Verbale di Pignoramento, registrata il 09/06/2022 a URBINO ai nn. REP. 15064, trascritta il 06/07/2022 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.4155,RP. 3088, a favore di MEDIOCREDIT SOLUTION SPA, contro , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE .

La formalità è riferita solamente a F° 16 Mapp. 27, sub 3-6-11-10-12 , il sup 12 ora diventato sub 13 oggetto di esecuzione e sub 14 non oggetto di esecuzione.

Solo per i 1/1di proprietà

Verbale di Pignoramento rettifica, registrata il 09/06/2023 a URBINO ai nn. rep 15064, trascritta il 07/07/2022 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. rg. 4193,rp.3124, a favore di Mediocredit solutions spa, contrc derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE .

La formalità è riferita solamente a F° 16, MAPP. 27 SUB. 3-6-11-10; F° 16 MAPP 26 SUB 12il sup 12 ora diventato sub 13 oggetto di esecuzione e sub 14 non oggetto di esecuzio.

PER LA SOLA QUOTA DI 1-1

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:

per la quota di 100%, in forza di DECRETO DEL GIUDICE (dal 15/10/2025), con atto stipulato il 15/10/2025 a firma di giudice.

Il titolo è riferito solamente a F° 16, mapp. 27, sub. 3.

In seguito a decreto di assegnazione a seguito di separazione in natura

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA (dal 06/07/2010), con atto stipulato il 06/07/2010 a firma di not MISEROCCHI LUIGI AUGUSTO ai nn. REP. 93179-17321 di repertorio, registrato il 06/07/2010 a MILANO ai nn. REP 93179-17321, trascritto il 19/07/2010 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.4500,RP.2696.

Il titolo è riferito solamente a C.F. F° 16, mapp. 26 sub 12 e F° 16, MAPP. 27, SUB 10-8-11-6-3 e C.T. F° 12, MAPP 1065 - 656-408.

Quota di intera proprietà

, in forza di denuncia di successione (dal 13/03/2020), registrato il 13/03/2020 a URBINO ai nn. rp. 82414-88888-20, trascritto il 30/03/2020 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG. 1459,RP.1082.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 12, MAPP 408-656-1065; C.F. F° 16, MAPP 27 SUB. 3-6-10-11 e C.F. Fà 16, map 26 sub 12.

I suddetti beni sono stati ereditati dai quattro soggetti ciascuno per la quota di 1/4

per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di Accettazione espressa dell' eredità (dal 10/09/2020), registrato il 10/09/2020 a Meda (MI) ai nn. rep. 9582/3587, trascritto il 21/09/2020 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.4177, RP.3016.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 12, MAPP 408-656-1065; C.F. F° 16, MAPP 27 SUB. 3-6-10-11 e C.F. Fà 16, map 26 sub 12.

I suddetti beni sono stati ereditati dai quattro soggetti ciascuno per la quota di 1/4

per la quota di 2/4, in forza di COMPRAVENDITA (dal 10/09/2020), registrato il 10/09/2020 a MEDA ai nn. REP 9582-3587, trascritto il 21/09/2020 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG.4178,RP.3017.

Il titolo è riferito solamente a C.F. F° 16,MAPP 26 SUB 12 eF° 16,MAPP27 SUB 6-10-11-3 E ct f° 12, mapp. 1065-408-565.

Per la quota complessiva di 2/4 di cui 1/4 da ed 1/4 da

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazioni di alcuni spazi interni per diversa distribuzione (normativa di riferimento: testo unico dell' edilizia e vigente prg)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante pratica CILAS ed aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variante per modifiche interne : €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a f° 16 mapp. 27 sub 3

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CARPEGNA VIA ROMA (CATASTALE) 21

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CARPEGNA VIA ROMA (catastale) 21, della superficie commerciale di **60,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Superficie a destinazione negozio inserito in un contesto dove al piano terra troviamo altre unità comm.li ed al piano primo vi sono più appartamenti residenziali , attualmente viste le condizioni si presume che sia stato non locato da diversi anni , la sua posizione risulta buona anche se nel contesto comunale non vi è grande richiesta di superfici a negozio.Gli impianti non più a norma andrebbero ammodernati come pure le rifiniture , si compone di una spazio per la vendita ed un piccolo wc .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di 3 ml.

.Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 27 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N 21, piano: T, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.





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-RIMINI). 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:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
NEGOZIO	60,50	x	100 %	=	60,50
Totale:	60,50				60,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,50 x 1.300,00 = **78.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 78.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.650,00**

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 CARPEGNA, agenzie: fg soluzioni immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Urbino, ed inoltre: AGENZIA E STUDI TECNICI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	60,50	0,00	78.650,00	78.650,00
				78.650,00 €	78.650,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.650,00**

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: **€. 76.650,00**

data 22/01/2026



il tecnico incaricato
Gabriele Aluigi

