



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 36/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/11/2025

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](mailto:marini.matteo@email.it)

PEC: [matteo.marini@geopec.it](mailto:matteo.marini@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a SANT'ANGELO IN VADO VIA ALCIDE DE GASPERI 25/D, della superficie commerciale di **204,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è disposta su n. 3 piani fuori terra, oltre garage al piano seminterrato con antistante pergolato in legno.

Al piano terra vi è la zona giorno con scoperto esclusivo, al piano primo la zona notte e al terzo piano una soffitta abitabile

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

L'appartamento ha un'altezza utile mt. 2,70 e una superficie netta totale di mq 140 così suddivisa:

P. S1 - garage mq 23,80 - c.t. 3 - legnaia mq 27

P.t. soggiorno cucina mq 42 – dis. mq 1,60 – bagno mq 4,20

P.1 camera mq 12,40 – camera mq 23,60 - dis. mq 1,60 - bagno mq 4,20

P.2 soffitta mq 42 rip. mq 2,10.

L'appartamento ha n. 4 balconi e uno scoperto esclusivo di mq 77.

I pavimenti e rivestimenti sono in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte in legno, infissi in legno con vetrocamera e tapparelle.

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 T-1-2, interno D, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 627 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA ALCIDE DE GAASPERI 25/D, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 48 particella 627 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 54 mq, rendita 89,24 Euro, indirizzo catastale: VIA ALCIDE DE GASPERI 25/D, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**204,30 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.364,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.364,80
Data di conclusione della relazione:	23/11/2025

### 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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/06/2009 , iscritta il 23/06/2009 a URBINO ai nn. 4386, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 05/06/2025 ai nn. 411 di repertorio, trascritta il 07/07/2025 ai nn. 4302, 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:**

Permesso di costruire N. **1102** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato di civile abitazione da n. 5 unità immobiliari, presentata il 10/10/2002, agibilità del 29/12/2008

D.I.A. N. **P.E. n. 2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di un pergolato in legno su scoperto comune, presentata il 30/07/2010

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C/2 di espansione

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SANT'ANGELO IN VADO VIA ALCIDE DE GASPERI 25/D

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANT'ANGELO IN VADO VIA ALCIDE DE GASPERI 25/D, della superficie commerciale di **204,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è disposta su n. 3 piani fuori terra, oltre garage al piano seminterrato con antistante pergolato in legno.

Al piano terra vi è la zona giorno con scoperto esclusivo, al piano primo la zona notte e al terzo piano una soffitta abitabile

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

L'appartamento ha un'altezza utile mt. 2,70 e una superficie netta totale di mq 140 così suddivisa:

P. S1 - garage mq 23,80 - c.t. 3 - legnaia mq 27

P.t. soggiorno cucina mq 42 – dis. mq 1,60 – bagno mq 4,20

P.1 camera mq 12,40 – camera mq 23,60 - dis. mq 1,60 - bagno mq 4,20

P.2 soffitta mq 42 rip. mq 2,10.

L'appartamento ha n. 4 balconi e uno scoperto esclusivo di mq 77.

I pavimenti e rivestimenti sono in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte in legno, infissi in legno con vetrocamera e tapparelle.

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 T-1-2, interno D, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 627 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA ALCIDE DE GAASPERI 25/D, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 48 particella 627 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 54 mq, rendita 89,24 Euro, indirizzo catastale: VIA ALCIDE DE GASPERI 25/D, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[132,74 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

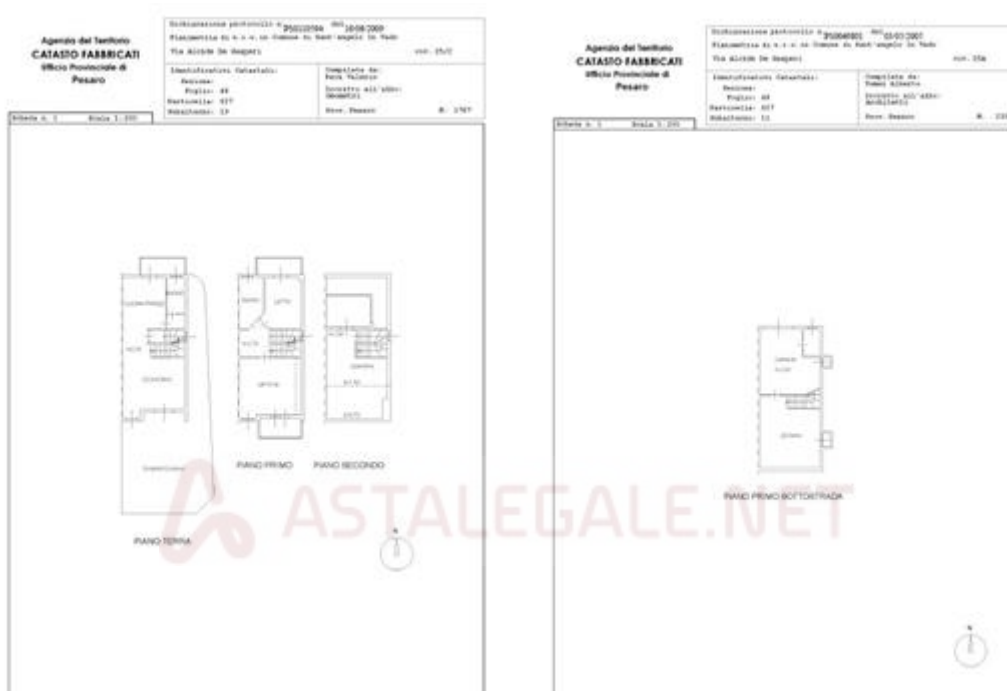
Certificazione APE N. 017-36080 registrata in data 08/11/2017

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	124,00	x	100 %	=	124,00
soffitta	42,00	x	75 %	=	31,50
garage, legnaia, c.t.	62,00	x	50 %	=	31,00
balconi	25,00	x	25 %	=	6,25
scoperto	77,00	x	15 %	=	11,55
<b>Totale:</b>	<b>330,00</b>				<b>204,30</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 204,30 x 800,00 = **163.440,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
coefficiente di differenziazione	-13.075,20

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 150.364,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 150.364,80**

## 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	204,30	0,00	150.364,80	150.364,80
				<b>150.364,80 €</b>	<b>150.364,80 €</b>

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: **€. 150.364,80**

### 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: **€. 150.364,80**

data 23/11/2025

il tecnico incaricato  
Matteo Marini