



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

23/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/07/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANTONIUCCI GEOM. MARCO

CF:NTNMRC72H11F135J

con studio in SANT'ANGELO IN VADO (PU) VIA PRATELLO SANTA MARIA 21

telefono: 0722810096

email: studio.antoniucci@gmail.com

PEC: marco.antoniucci@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a URBINO STRADA PROVINCIALE MONTEFABBRI 45/D, frazione PALLINO per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI UN APPARTAMENTO CON ANNESSO GARAGE FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO COMPOSTO DA QUATRO UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO. L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA COMPRENDE CUCINA, SOGGIORNO, STUDIO, BAGNO, TERRAZZO E SCOPERTO ESCLUSIVO AL PIANO TERRA, DUE CAMERE DA LETTO, RIPOSTIGLIO, DISIMPEGNO E BAGNO AL PIANO PRIMO OLTRE AD UN SOTTOTETTO AL PIANO SECONDO ED A UN' AUTORIMESSA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA. INTERNAMENTE LE UNITA' IMMOBILIARI SONO COLLEGATE DA UNA SCALA MENTRE GLI ACCESSI DALL'ESTERNO SONO DUE: UNO PEDONALE ED UNO CARRABILE ENTRAMBI DA RAMPA ESTERNA COMUNE (SUBALTERNI 11 E 12). ALTRE UTILITA' COMUNI SONO L'AREA DEPOSITO PER IL GAS GPL (SUBALTERNO 10) ED IL PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO (SUBALTERNO 9). L'APPARTAMENTO RISULTA ESSERE IN DISCRETE CONDIZIONI DI MANTENIMENTO SIA PER LE FINITURE ESTERNE CHE PER QUELLE INTERNE ED IMPIANTISTICHE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 329 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 44 mq, rendita 195,43 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 70 particella 329 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.000,00
Data di conclusione della relazione:	15/07/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

SOLTANTO UNO DEI DUE DEBITORI RISIEDA NELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

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**, stipulata il 21/10/2005 a firma di NOTAIO MANCINI GIUSEPPE ai nn. 103633/15129 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE.

Importo ipoteca: EURO 1.300.000,00.

Importo capitale: EURO 650.000,00.

Durata ipoteca: 8 ANNI.

IN DATA 23.03.2007 AI NN. 2374/479 VENIVA FRAZIONATA LA QUOTA PER UN CAPITALE DI € 225.000,00 CON IMPORTO IPOTECA DI € 450.000,00 RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA CON SUCCESSIVE MODIFICHE ALLE CONDIZIONI DI MUTUO IN DATA 06.06.2012 AI NN. 2661/305 CONCORDATE CON GLI ATTUALI DEBIORI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/03/2025 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 155 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 COMPRAVENDITA (dal 20/02/2007), con atto stipulato il 20/02/2007 a firma di NOTAIO MANCINI GIUSEPPE ai nn. 107850/17255 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 a URBINO ai nn. 6308/3594

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 16/07/2004 fino al 20/02/2007), con atto stipulato il 16/07/2004 a firma di NOTAIO MANCINI GIUSEPPE ai nn. 97706/13042 di repertorio, trascritto il 30/07/2004 a URBINO ai nn. 6308/3594.

LA SOCIETA' PIEMMECASA S.R.L. ACQUISTAVA IL TERRENO SUL QUALE POI EDIFICHERA' L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **25 - P.E. 2004/404** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE COMPOSTO DA QUATTRO ALLOGGI NELLA ZONA B1, presentata il 25/05/2004 con il n. 2004/7910 di protocollo, rilasciata il 08/03/2005 con il n. 25 di protocollo, agibilità del 12/01/2007 con il n. 2007/736 di protocollo.

LA VARIANTE E' STATA PRESENTATA AL COMUNE DI URBINO CON DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PROT. 14653 DEL 14.11.2006

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN URBINO STRADA PROVINCIALE MONTEFABBRI 45/D, FRAZIONE
PALLINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBINO STRADA PROVINCIALE MONTEFABBRI 45/D, frazione PALLINO per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI UN APPARTAMENTO CON ANNESSO GARAGE FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO COMPOSTO DA QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO. L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA COMPRENDE CUCINA, SOGGIORNO, STUDIO, BAGNO, TERRAZZO E SCOPERTO ESCLUSIVO AL PIANO TERRA, DUE CAMERE DA LETTO, RIPOSTIGLIO, DISIMPEGNO E BAGNO AL PIANO PRIMO OLTRE AD UN SOTTOTETTO AL PIANO SECONDO ED A UN' AUTORIMESSA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA. INTERNAMENTE LE UNITA' IMMOBILIARI SONO COLLEGATE DA UNA SCALA MENTRE GLI ACCESSI DALL'ESTERNO SONO DUE: UNO PEDONALE ED UNO CARRABILE ENTRAMBI DA RAMPA ESTERNA COMUNE (SUBALTERNI 11 E 12). ALTRE UTILITA' COMUNI SONO L'AREA DEPOSITO PER IL GAS GPL (SUBALTERNO 10) ED IL PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO (SUBALTERNO 9). L'APPARTAMENTO RISULTA ESSERE IN DISCRETE CONDIZIONI DI MANTENIMENTO SIA PER LE FINITURE ESTERNE CHE PER QUELLE INTERNE ED IMPIANTISTICHE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 329 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 44 mq, rendita 195,43 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 70 particella 329 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono URBINO E PESARO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA NON E' PRESENTE E SARA' REDATTO IN CORSO DI CAUSA COME GIA' AUTORIZZATO DAL GIUDICE IN DATA 05.06.2025

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/07/2025

Superfici principali e secondarie: 159

Superfici accessorie:

Prezzo: 143.100,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'IMMOBILE E' STATO VALUTATO APPLICANDO ALLA SUPERFICIE CATASTALE, PER INTERO QUELLA DELL'APPARTAMENTO (SUBALTERNO 16) E PER IL 50% QUELLA DEL GARAGE (SUBALTERNO 4), IL SUO VALORE DI MERCATO AL MQ. OTTENUTO DA INDAGINI DI MERCATO E DAI VALORI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE NAZIONALE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **143.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 143.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 143.100,00**



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: URBINO, osservatori del mercato immobiliare NAZIONALE, ed inoltre: NESSUNA

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	0,00	0,00	143.100,00	143.100,00
				143.100,00 €	143.100,00 €

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: **€. 143.100,00**

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: **€. 100,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 143.000,00**

data 15/07/2025

il tecnico incaricato
ANTONIUCCI GEOM. MARCO

