



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

45/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Paolo Grippa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Luca Franchi

CF:FRNLCU75E21L5000

con studio in URBINO (PU) via Giro dei Debitori, 24

telefono: 0722328504

fax: 0722378697

email: l.franchi@bfmet.it

PEC: lfa@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PIOBBICO via G. Rossini 6, della superficie commerciale di **116,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto della presente procedura comprendono un appartamento situato al secondo piano di un piccolo edificio condominiale, nonché un garage, una soffitta e due magazzini pertinenziali, anch'essi ubicati nel medesimo edificio condominiale, ubicato nel Comune di Piobbico, in zona residenziale centrale.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 389 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOACCHINO ROSSINI n. 6 Piano 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 31/01/2022 Pratica n. PS0004612 in atti dal 01/02/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.1389598.31/01/2022 RET PLAN PROT 6519 DEL 11 NOV 1988 (n. 4612.1/2022)

Coerenze: Copa Demir, Aluigi Adriano, Stankov Ljupco

A.1 altro fabbricato, composto da garage.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 389 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 44,31 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOACCHINO ROSSINI n. 6 Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/11/2022 Pratica n. PS0078953 in atti dal 03/11/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78953.1/2022)

Coerenze: Copa Demir, Aluigi Adriano, Stankov Ljupco

A.2 sottotetto non abitabile.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 389 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 48 mq, rendita 59,50 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOACCHINO ROSSINI n. 6 Piano 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/11/2022 Pratica n. PS0078953 in atti dal 03/11/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78953.1/2022)

A.3 altro fabbricato, composto da magazzino.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 389 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 28,97 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOACCHINO ROSSINI n. 6 Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO

del 03/11/2022 Pratica n. PS0078953 in atti dal 03/11/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78953.1/2022)

A.4 altro fabbricato, composto da magazzino.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 389 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOACCHINO ROSSINI Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,38 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	50,25 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.178,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.243,76

Data di conclusione della relazione:	21/05/2026
--------------------------------------	------------

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:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 19/07/2010 a Urbino ai nn. 45.3/1135, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 190.000,00 €.

Importo capitale: 95.000,00 €

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 05/06/2013 a Urbino ai nn. 3003/393, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 90.000,00 €.

Importo capitale: 90.000,00 €

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 15/02/2017 a Urbino ai nn. 1017/09, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione (ruolo e avviso di addebito esecutivo).

Importo ipoteca: 229.546,74 €.

Importo capitale: 114.773,37€.

Ipoteca iscritta per la quota di 8/12 su beni immobili oggetto di esecuzione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 29/07/2025 a Urbino ai nn. 4915/3604, 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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, trascritto il 15/11/2016 a Urbino ai nn. 6099/4532.

La successione inizialmente attribuiva quote a: ***** . Poi, a seguito delle rinunce ereditarie e della sentenza del Tribunale di Urbino, è stata trascritta: accettazione tacita di eredità, sentenza del 14/02/2025, trascrizione del 21/03/2025 ai nn. 1660/1235, con cui ***** viene dichiarata erede e diventa proprietaria esclusiva degli immobili.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 13/07/1989 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. Rep. n.19124/4251 di repertorio, trascritto il 01/08/1989 a Urbino ai nn. 3841/2831.

Il titolo è riferito solamente a immobile foglio 29 particella 389 sub 5 (poi frazionato).

L'acquirente è ***** , che dichiara di essere in comunione legale con ***** .

Successivamente il sub. 5 è stato soppresso/frazionato e da esso sono derivati gli attuali: sub. 12 sub. 13 sub. 14 sub. 15 tramite variazione catastale del 31/01/2022

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/05/1990 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. Rep. n. 29273 di repertorio, trascritto il 19/06/1990 a Urbino ai nn. 2869/2154.

Il titolo è riferito solamente a Immobile: foglio 29 particella 389 sub. 7.

L'acquirente è *****, che dichiara di essere in comunione legale con *****.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 10, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione palazzina residenziale, rilasciata il 24/02/1967 con il n. 10 di protocollo, agibilità del 03/04/1989

CILA-Superbonus N. Prat. Ed. 50-2021, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Straordinaria manutenzione per efficientamento energetico e demolizione e ricostruzione della copertura di un edificio residenziale, presentata il 13/04/2022 con il n. prot.n. 1962 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1-2 (residenziale)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I magazzini ubicati a piano terra, censiti coi subalterni 7 e 14, sono stati messi in comunicazione, attraverso un'ampia apertura e nella porzione identificata col sub 14 è stata installata una piccola cucina con scarico. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sebbene tali opere siano regolarizzabili mediante pratica in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001, si ritiene economicamente più conveniente prevedere la regolarizzazione tramite riduzione in pristino.

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili: €.800,00

Questa situazione è riferita solamente a immobili censiti al foglio 29 part.389 sub 7 e 14



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIOBBICO VIA G. ROSSINI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIOBBICO via G. Rossini 6, della superficie commerciale di **116,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto della presente procedura comprendono un appartamento situato al secondo piano di un piccolo edificio condominiale, nonché un garage, una soffitta e due magazzini pertinenziali, anch'essi ubicati nel medesimo edificio condominiale, ubicato nel Comune di Piobbico, in zona residenziale centrale.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 389 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOACCHINO ROSSINI n. 6 Piano 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 31/01/2022 Pratica n. PS0004612 in atti dal 01/02/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.1389598.31/01/2022 RET PLAN PROT 6519 DEL 11 NOV 1988 (n. 4612.1/2022)

Coerenze: Copa Demir, Aluigi Adriano, Stankov Ljupco





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili oggetto della presente procedura comprendono un appartamento situato al secondo piano di un piccolo edificio condominiale, nonché un garage, una soffitta e due magazzini pertinenziali, anch'essi ubicati nel medesimo edificio condominiale, ubicato nel Comune di Piobbico, in zona residenziale centrale.

L'area in cui sorge il fabbricato è una zona residenziale, definita da PRG, Zona B1-2, in cui sono presenti prevalentemente fabbricati residenziali. La realizzazione del condominio risale alla fine degli anni '60 e nel 2022 è stato oggetto di una manutenzione straordinaria, per efficientamento energetico e rifacimento della copertura. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra e un sottotetto. L'appartamento, raggiungibile attraverso una scala condominiale, è costituito da ingresso, cucinotto, pranzo, soggiorno, tre camere, bagno, disimpegno e due balconi. Gli accessori pertinenziali all'abitazione sono: a piano terra, l'autorimessa (censita al catasto urbano al sub.13) e due magazzini (sub. 7 e 14); al piano terzo sottotetto una soffitta ad uso magazzino (sub. 15). La struttura è in muratura portante, i solai d'interpiano sono in laterocemento e quello di copertura in acciaio e pannelli sandwich prefabbricati in EPS. Le finiture esterne risultano costituite da intonachino su cappotto termico e rivestimento lapideo al piano terra; la copertura a falde presenta manto in tegole portoghesi, lattoneria in rame e i parapetti dei balconi sono intonacati. Le finiture interne comprendono pavimentazioni in marmette di graniglia, marmo e ceramica; pareti e soffitti intonacati.

e tinteggiati; serramenti interni in legno tamburato e portoncino d'ingresso in legno.. Gli infissi sono in pvc e vetro stratificato termico, il sistema oscurante è realizzato mediante serrande avvolgibili in pvc. L'impianto termico autonomo è alimentato da una caldaia a metano con terminali a radiatori, l'impianto elettrico è ordinario. Lo stato di conservazione dell'edificio è in buone condizioni sia per le strutture che per le finiture ma si evidenzia che gli elementi costruttivi, non rinnovati nel 2022, sono datati. I magazzini a piano terra presentano una difformità urbanistico/edilizia, approfondita nel capitolo specifico, a cui si rimanda per la trattazione.

Non si redige l'attestato di prestazione energetica, in quanto non è stato possibile reperire il libretto d'impianto.



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
Vani residenziali	114,35	x	100 %	=	114,35
balconi	6,78	x	30 %	=	2,03
Totale:	121,13				116,38



ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da garage.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 389 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 44,31 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOACCHINO ROSSINI n. 6 Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/11/2022 Pratica n. PS0078953 in atti dal 03/11/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78953.1/2022)
Coerenze: Copa Demir, Aluigi Adriano, Stankov Ljupco

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	25,02	x	50 %	=	12,51
Totale:	25,02				12,51



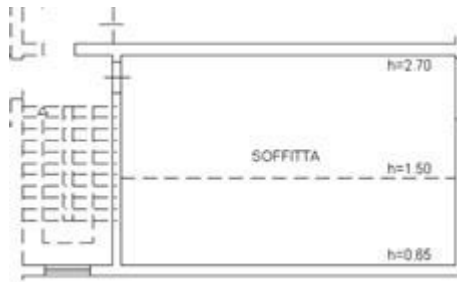
sottotetto non abitabile.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 389 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 48 mq, rendita 59,50 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOACCHINO ROSSINI n. 6 Piano 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO

del 03/11/2022 Pratica n. PS0078953 in atti dal 03/11/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78953.1/2022)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soffitta	54,28	x	33 %	=	17,91
Totale:	54,28				17,91



altro fabbricato, composto da magazzino.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 389 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 28,97 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOACCHINO ROSSINI n. 6 Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/11/2022 Pratica n. PS0078953 in atti dal 03/11/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78953.1/2022)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	21,55	x	50 %	=	10,78
Totale:	21,55				10,78

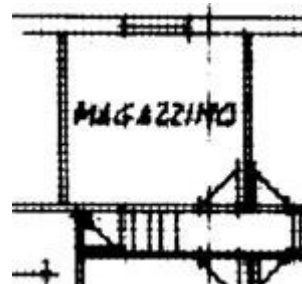


altro fabbricato, composto da magazzino.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 389 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOACCHINO ROSSINI Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	18,10	x	50 %	=	9,05
Totale:	18,10				9,05



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del territorio (2° semestre 2025)

Domanda: valore unitario di abitazione, in buono stato, in comune di Piobbico - zona centrale

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 790,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Borsino immobiliare (2° semestre 2025)

Domanda: valore unitario di abitazione, in buono stato, in comune di Piobbico - zona centrale

Valore minimo: 451,00

Valore massimo: 720,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato, quindi, è risultato che per immobili simili a quello in oggetto, che sono in buono stato di conservazione, il valore unitario medio risulta circa 630 €/mq. Considerato che l'unità immobiliare in oggetto è in condizioni non nuove ma comunque buone, quindi simili alla media dei valori di riferimento, si ritiene di applicare un coefficiente sintetico di scostamento pari a 0,95.

Pertanto il valore unitario di stima ammonta a 600 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	116,38	x	600,00	=	69.828,00
Valore superficie accessori:	50,25	x	600,00	=	30.150,00
					99.978,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 99.978,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 99.978,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore commerciale dell'immobile si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tiene conto delle

caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà.

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	116,38	50,25	99.978,00	99.978,00
				99.978,00 €	99.978,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.178,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** 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: **€. 7.934,24**

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: **€. 91.243,76**

data 21/05/2026

il tecnico incaricato
Luca Franchi