



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTTOR FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:

AVVOCATO EUGENIO BUDINIS

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Stefano Montanari

CF:MNTSFN66R08I459Y

con studio in MONTECALVO IN FOGLIA (PU) V. CALUCIO N. 25

telefono: 072258302

email: stefano@stefanomontanari.it

PEC: stefano.montanari@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FRONTONE VIA CA'DE GUIDO 1, della superficie commerciale di **126,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si sviluppa su più livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo piano), secondo le tipiche modalità costruttive dei centri storici marchigiani.

Caratteristiche costruttive ed impiantistiche

Strutture verticali in muratura portante mista, realizzate in pietra e mattoni pieni, intonacate internamente e intonacate all'esterno, con segni evidenti di vetustà.

Solai orizzontali in laterizio con Copertura a falde inclinate e manto di copertura in coppi di laterizio, senza strato isolante.

Pavimentazioni interne in gran parte originali, con presenza di mattonelle in graniglia, cotto o ceramica decorata tipica dell'epoca.

Infissi in legno a vetro doppio senza camera, con scuri esterni, non conformi agli attuali standard termo-acustici.

Impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognario e riscaldamento) esistenti, ma risalenti all'epoca della realizzazione o a successivi interventi minori non conformi alla normativa attuale. Assente l'impianto di climatizzazione. Riscaldamento in alcuni ambienti tramite stufe o termosifoni alimentati da caldaia obsoleta.

Servizi igienici di vecchia concezione, localizzati in ambienti di ridotte dimensioni, con buone finiture.

Stato di conservazione: l'immobile si presenta in condizioni di conservazione mediocri, con evidenti segni di usura e degrado diffuso, sia nelle finiture interne che negli impianti. Si rende necessario un generale intervento di straordinaria manutenzione agli impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 675 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 110,26 Euro, indirizzo catastale: VIA CA` DE GUIDO n. 1, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/05/2021 Pratica n. PS0027217 in atti dal 24/05/2021 CANTINA C2-ABITAZIONE TAVERNA A3 (n. 11789.1/2021)

Coerenze: FRAZIONAMENTO ESEGUITO SENZA TITOLO URBANISTICO.

CAMBIO DI DESTINAZIONE E FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARI ESEGUITO SENZA TITOLO ABILITATIVO

- foglio 14 particella 675 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 63,01 Euro, indirizzo catastale: VIA CA` DE GUIDO n. 1 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/05/2021 Pratica n. PS0027217 in atti dal 24/05/2021 CANTINA C2-ABITAZIONE TAVERNA A3 (n. 11789.1/2021)

Coerenze: FRAZIONAMENTO ESEGUITO SENZA TITOLO URBANISTICO.



CAMBIO DI DESTINAZIONE E FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARI ESEGUITO SENZA TITOLO ABILITATIVO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1910 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.425,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Data di conclusione della relazione:	11/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Eseguito un primo sopralluogo in data 26/03/2025 con esito negativo.

Eseguito un secondo sopralluogo accompagnato dal compagno dell'esecutata in data 17/04/2025.

SI CONSIDERA UN SOLO LOTTO IN QUANTO TUTTI GLI IMPIANTI SONO UNICI.

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 30/11/2005 a firma di NOTAIO OTTONI CESARE , registrata il 05/12/2005 a URBINO ai nn. 9585/2932, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO FONDIARIO.



Importo ipoteca: 85000,00.
Importo capitale: 170000,00.
Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/11/2007 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA SEZ. DIST. FRABRIANO ai nn. 9360/2272 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 25477,20.
Importo capitale: 35000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/04/2008 a firma di TRIBUNALE DI ANCONA ai nn. 3230/816 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 17558,99.
Importo capitale: 20000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/04/2024 a firma di NOTAIO RIZZI ROBERTO ai nn. 2426/230 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE CONCESSIONE DI GARANZIA MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 45000,00.
Importo capitale: 90000,00.
Durata ipoteca: 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/12/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 848 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 11/06/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 6635/3936 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, con atto stipulato il 23/04/2004 a firma di RIZZI ROBERTO ai nn. 20713 di repertorio, registrato il 29/04/2004 a URBINO ai nn. 1825.1/2004



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Edificio edificato in data antecedente il 1967.

In merito alla richiesta del Permesso di Costruire depositato in Comune di frontone in data 26/10/2004 al Prot. n. 4295 lo stesso non è mai stato ritirato ne mai stato rilasciato.

In merito alla SCIA in Sanatoria Prot. n. 2226 del 30/04/2021, la stessa, a seguito di integrazioni richieste mai integrate, risulta nulla ai fini urbanistici.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE N. 1626/1972, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di APERTURA FINESTRA, presentata il 16/05/1972 con il n. 1626 di protocollo, rilasciata il 19/08/1972 con il n. 1626 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - ESPANSIONE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PER OPERE INTERNE ESEGUITE AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO CON CABIO DI DESTINAZIONE D'USO LA PIANO TERRA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

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

Costi di regolarizzazione:

- ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' COMPRENSIVO DI SPESE TECNICHE, SANZIONI CASSA E IVA: €6.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GIORNI

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DOPO L'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' LE PLANIMETRIE SARANNO CONFORMI

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GG

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA



Sono state rilevate le seguenti difformità: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PER OPERE INTERNE ESEGUITE AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO CON CABIO DI DESTINAZIONE D'USO LA PIANO TERRA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GG

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

BENI IN FRONTONE VIA CA'DE GUIDO 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRONTONE VIA CA'DE GUIDO 1, della superficie commerciale di **126,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si sviluppa su più livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo piano), secondo le tipiche modalità costruttive dei centri storici marchigiani.

Caratteristiche costruttive ed impiantistiche

Strutture verticali in muratura portante mista, realizzate in pietra e mattoni pieni, intonacate internamente e intonacate all'esterno, con segni evidenti di vetustà.

Solai orizzontali in laterizio con Copertura a falde inclinate e manto di copertura in coppi di laterizio, senza strato isolante.

Pavimentazioni interne in gran parte originali, con presenza di mattonelle in graniglia, cotto o ceramica decorata tipica dell'epoca.

Infissi in legno a vetro doppio senza camera, con scuri esterni, non conformi agli attuali standard termo-acustici.

Impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognario e riscaldamento) esistenti, ma risalenti all'epoca della realizzazione o a successivi interventi minori non conformi alla normativa attuale. Assente l'impianto di climatizzazione. Riscaldamento in alcuni ambienti tramite stufe o termosifoni alimentati da caldaia obsoleta.

Servizi igienici di vecchia concezione, localizzati in ambienti di ridotte dimensioni, con buone finiture.

Stato di conservazione: l'immobile si presenta in condizioni di conservazione mediocri, con evidenti segni di usura e degrado diffuso, sia nelle finiture interne che negli impianti. Si rende necessario un generale intervento di straordinaria manutenzione agli impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 675 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 110,26 Euro, indirizzo catastale: VIA CA` DE GUIDO n. 1, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/05/2021 Pratica n. PS0027217 in atti dal 24/05/2021 CANTINA C2-ABITAZIONE TAVERNA A3 (n. 11789.1/2021)
Coerenze: FRAZIONAMENTO ESEGUITO SENZA TITOLO URBANISTICO.
CAMBIO DI DESTINAZIONE E FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARI ESEGUITO SENZA TITOLO ABILITATIVO
- foglio 14 particella 675 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani,



rendita 63,01 Euro, indirizzo catastale: VIA CA` DE GUIDO n. 1 , piano: T, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del
21/05/2021 Pratica n. PS0027217 in atti dal 24/05/2021 CANTINA C2-ABITAZIONE
TAVERNA A3 (n. 11789.1/2021)

Coerenze: FRAZIONAMENTO ESEGUITO SENZA TITOLO URBANISTICO.
CAMBIO DI DESTINAZIONE E FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARI
ESEGUITO SENZA TITOLO ABILITATIVO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile
costruito nel 1910 ristrutturato nel 2004.



Planimetria prima del frazionamento



PROSPETTO FABBRICATO



FIANCO DESTRO



RETRO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





LOCALIZZAZIONE



ESTRATTO DI MAPPA

COLLEGAMENTI

autostrada distante 60
ferrovia distante 60

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

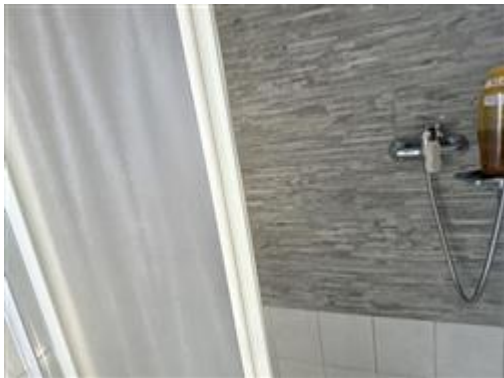
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

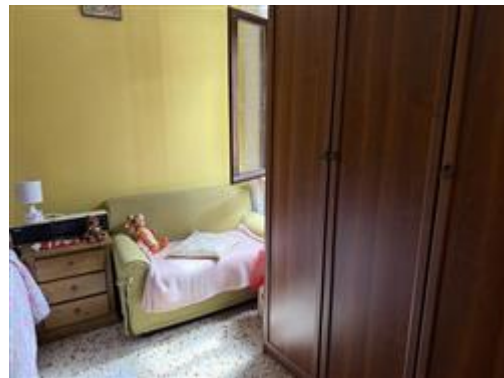
esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'APE è stato calcolato con un impianto simulato in quanto l'impianto di climatizzazione invernale non è funzionante.





CLASSE ENERGETICA:

[304,68 KWh/m²/anno]

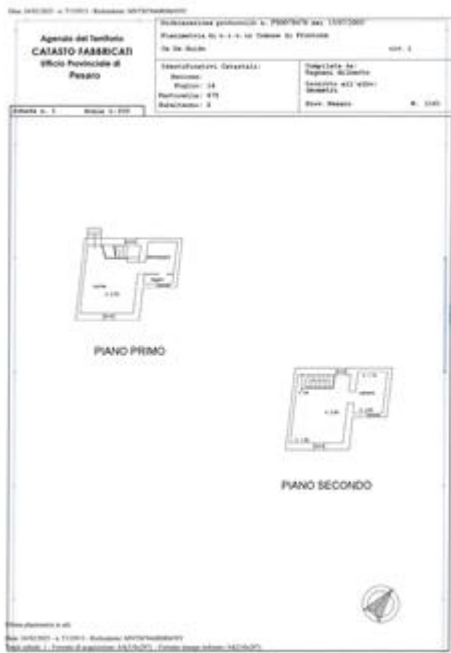
Certificazione APE N. 20250606-041018-70169 registrata in data 06/06/2025

CONSISTENZA:

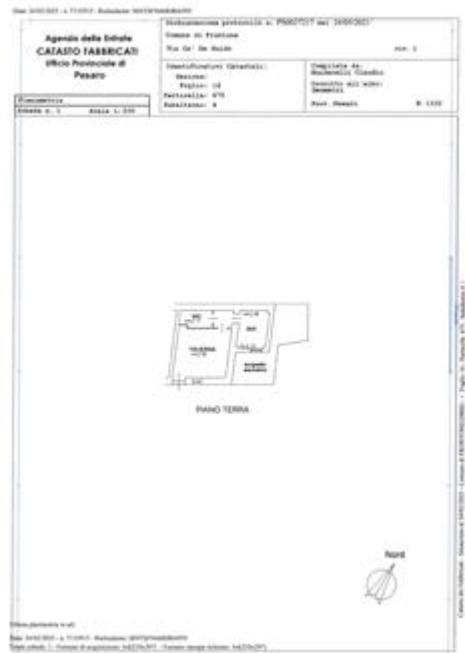
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano primo e secondo	100,00	x	100 %	=	100,00
Taverna Piano Terra	49,00	x	50 %	=	24,50
scoperto esclusivo piano terra	20,00	x	10 %	=	2,00
Totale:	169,00				126,50

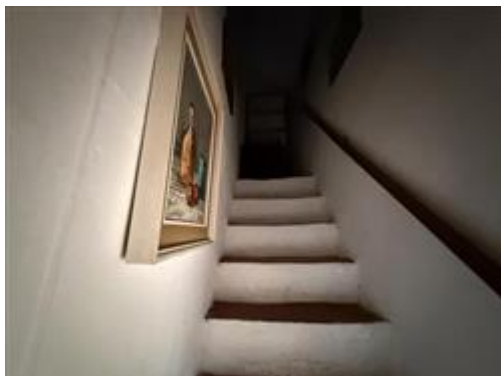
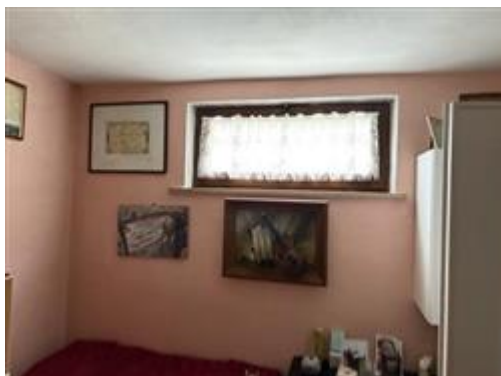




SUBALTERNO 2 APPARTAMENTO



SUBALTERNO 4 TAVERNA



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 126,50 x 450,00 = **56.925,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.925,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.925,00**

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 FRONTONE, agenzie: CAGLI

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	126,50	0,00	56.925,00	56.925,00
				56.925,00 €	56.925,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.425,00**

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:	€. 425,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00

data 11/06/2025

il tecnico incaricato
Stefano Montanari

