Ist. n. 2 dep. 14/08/2026

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/08/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

GEOM. MARCO LUCCIARINI

CF:LCCMRC91T06I459X
con studio in PEGLIO (PU) Via R. Sanzio n.17
telefono: 3336206156
email: marcolucciarini@hotmail.it
PEC: lucciarinimarco@cert.cna.it

Firmato Da: LUCCIARINI MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6a4c6ab20d64ea33

Ist. n. 2 dep. 14/08/2026

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VALLEFOGLIA Via Vittorio Veneto 35, frazione Colbordolo, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento facente parte di un fabbricato plurifamiliare sito in Via Vittorio Veneto n. 35, loc. Colbordolo in Comune di Vallefoglia. L'alloggio è posto al piano terra ed è composto da ingresso, pranzo-soggiono, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio e scoperto esclusivo. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla pubblica via attraverso lo scoperto di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 278 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto n.35, piano: T, intestato a [redacted] per la quota di 1/1, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: stessa proprietà, Via Vittorio Veneto, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**100,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 90.500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 85.975,00**
Data di conclusione della relazione:	**14/08/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

Firmato Da: LUCCIARINI MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6a4c6ab20d64ea33

Ist. n. 2 dep. 14/08/2026

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 16/01/2013 a firma di Notaio [redacted] ai nn. 85/80 di repertorio, registrata il 18/01/2013 ai nn. R.p. 30 / R.g. 510, a favore di [redacted] s.p.a., contro [redacted] , derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: €. 165.971,00.
Importo capitale: €. 82.985,31.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/01/2026 a firma di Pubblico ufficiale ai nn. 17 di repertorio, trascritta il 26/02/2026 ai nn. R.g. 2252 / R.p. 1592, a favore di [redacted], contro [redacted], derivante da atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 06/05/2026 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 223 di repertorio, trascritta il 25/05/2026 ai nn. R.p. 4643 / R.g. 6703 , contro [redacted], 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:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 23/11/2012), con atto

Firmato Da: LUCCIARINI MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6a4c6ab20d64ea33

Ist. n. 2 dep. 14/08/2026

stipulato il 23/11/2012 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. rep. 168/2012 di repertorio, trascritto il 14/12/2012 ai nn. R.p. 4444 / R.g. 6415

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2004 fino al 15/05/2006), con atto stipulato il 22/12/2004 a firma di ai nn. rep. 555/414 di repertorio, trascritto il 30/12/2004 ai nn. R.p. 6340 / R.g. 11218

(1/2) e (1/2) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/05/2006 fino al 21/04/2011), con atto stipulato il 15/05/2006 a firma di Notaio ai nn. rep. 1119/851 di repertorio, trascritto il 14/06/2006 ai nn. R.p. 2680 / R.g. 5168

(2/18), (2/18), (2/18), (4/6) per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 21/04/2011 fino al 23/11/2012), registrato il 22/09/2011 ai nn. vol. 9990 n. 3594

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. 45/94**, intestata a per lavori di modifiche esterne riguardanti la costruzione di due tettoie, terrazzo al piano terra e recinzione , presentata il 31/08/1994 con il n. 3971 di protocollo, rilasciata il 06/10/1994 con il n. 45 - P.E. 65 di protocollo.
Nella comunicazione di fine lavori prot. 5230 del 23/10/1997 viene precisato che le tettoie non sono state realizzate, durante il sopralluogo si è potuto constatare che effettivamente non sono presenti.

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 **N. 3644/94**, intestata a , per lavori di modifiche alla distribuzione interna, presentata il 03/08/1994 con il n. prot. 3644 di protocollo.
Fine lavori prot. 5230 del 23/10/1997

Autorizzazione edilizia **N. 28/2000**, intestata a , per lavori di demolizione di un forno a legna pericolante di proprietà collettiva in via Vittorio Veneto, presentata il 27/06/2000 con il n. prot. 4979 - P.e. 146/2000 di protocollo, rilasciata il 05/10/2000 con il n. 28 di protocollo

Comunicazione di attività edilizia libera **N. 92/2015**, intestata a per lavori di realizzazione pavimentazione esterna fabbricato, presentata il 16/10/2015 con il n. prot. 23775 - P.e. 92/2015 di protocollo.
Fine lavori prot. 30215 del 29/12/2015

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2.a a bassa densità edilizia (art. 6.4.7 delle NTA)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Firmato Da: LUCCIARINI MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6a4c6ab20d64ea33

Ist. n. 2 dep. 14/08/2026

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alla distribuzione interna e alle altezza interne.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accertamento di conformità o ripristino delle condizioni autorizzate
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- pratica di accertamento di conformità: €.2.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di manufatti a carattere precario sullo scoperto retro del fabbricato senza autorizzazioni edilizie che dovranno essere rimossi
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- rimozione manufatti abusivi a carattere precario: €.2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alla distribuzione interna e alle altezza interne
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale a seguito di pratica di accertamento di conformità o ripristino delle condizioni autorizzate
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di manufatti a carattere precario sullo scoperto retro del fabbricato senza autorizzazioni edilizie che dovranno essere rimossi
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VALLEFOGLIA VIA VITTORIO VENETO 35, FRAZIONE COLBORDOLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VALLEFOGLIA Via Vittorio Veneto 35, frazione Colbordolo, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento facente parte di un fabbricato plurifamiliare sito in Via Vittorio Veneto n. 35, loc. Colbordolo in Comune di Vallefoglia. L'alloggio è posto al piano terra ed è composto da ingresso, pranzo-soggiono, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio e scoperto esclusivo. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla pubblica via attraverso lo scoperto di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

Firmato Da: LUCCIARINI MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6a4c6ab20d64ea33

Ist. n. 2 dep. 14/08/2026

- foglio 15 particella 278 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto n.35, piano: T, intestato a [redacted] per la quota di 1/1, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: stessa proprietà, Via Vittorio Veneto, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.








DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro (20 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Firmato Da: LUCCIARINI MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6a4c6ab20d64ea33

Ist. n. 2 dep. 14/08/2026

esposizione: nella media

panoramicità:

livello di piano: nella media

stato di manutenzione: nella media

luminosità: nella media

qualità degli impianti: nella media

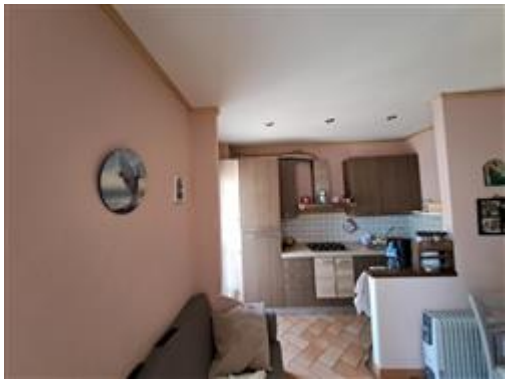
qualità dei servizi: nella media

nella media

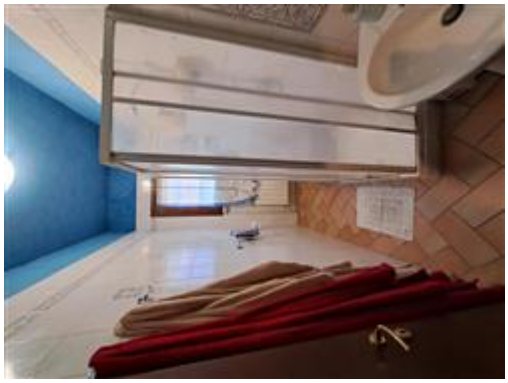
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio oggetto di perizia fà parte di un fabbricato plurifamiliare disposto su due piani fuori terra. La costruzione dell'immobile dovrebbe risalire in ante anteriore al 1967 in quanto dalle ricerche effettuate in Comune non sono state reperite pratiche sull'edificazione dello stesso. La struttura è di tipo portante, esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato, gli infissi sono in legno con vetrocamera e scuroni, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano sita nel ripostiglio e sistema di emissione a radiatori. Le finiture interne sono di tipo ordinario con porte in legno, pavimenti in cotto e rivestimenti in ceramica. Il portoncino di ingresso risulta essere in legno. Lo scoperto di proprietà è delimitato da muretto di recinzione con sovrastante rete metallica.











Firmato Da: LUCCIARINI MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6a4c6ab20d64ea33

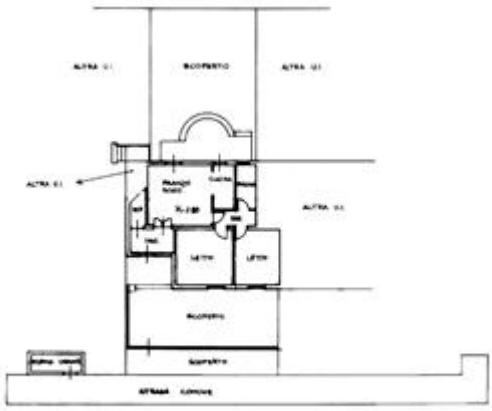
Ist. n. 2 dep. 14/08/2026

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
Alloggio	84,00	x	100 %	=	84,00
Scoperto esclusivo	160,00	x	10 %	=	16,00
Totale:	**244,00**				**100,00**



PIANO TERRA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/08/2026

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: quadrilocale a vallefoglia

Indirizzo: Colbordolo - Vallefoglia

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/08/2026

Firmato Da: LUCCIARINI MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6a4c6ab20d64ea33

Ist. n. 2 dep. 14/08/2026

Fonte di informazione: idealista.it
Descrizione: casa indipendente
Indirizzo: Via del Comune - Vallefoglia
Superfici principali e secondarie: 330
Superfici accessorie:
Prezzo: 215.000,00 pari a 651,52 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 11/08/2026
Fonte di informazione: idealista.it
Descrizione: villetta a schiera
Indirizzo: Colbordolo - Vallefoglia
Superfici principali e secondarie: 170
Superfici accessorie:
Prezzo: 160.000,00 pari a 941,18 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI agenzia delle entrate - anno 2025 semestre 2 (11/08/2026)
Valore minimo: 1.200,00
Valore massimo: 1.500,00
Note: Centro storico di Colbordolo - abitazioni di tipo civile
OMI agenzia delle entrate - anno 2025 semestre 2 (11/08/2026)
Valore minimo: 1.100,00
Valore massimo: 1.300,00
Note: Centro storico di Colbordolo - abitazioni di tipo economico
Osservatorio del mercato immobiliare (11/08/2026)
Valore minimo: 900,00
Valore massimo: 1.000,00
Note: zona colbordolo - talacchio, abitazione in buono stato abitabile

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagini di mercato, il valore unitario di immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipollgia costruttiva, della capacità di resistere agli eventi sismici, dello stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valutata seguendo i criteri stabiliti dal DPR 23/03/1998 n. 138.

Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti vengono valutate moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assuta qale riferimento. Nelle superfici commerciali non sono state

Firmato Da: LUCCIARINI MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6a4c6ab20d64ea33

Ist. n. 2 dep. 14/08/2026

prese in considerazione le superfici dei locali realizzati senza autorizzazioni edilizie.

Valore di mercato:

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di €. 950,00 €/mq. ricavabile dalla fonte sopra citata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è mq. 100,00 x €./mq. 950,00 = €. 95.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	100,00	x	950,00	=	**95.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 95.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 95.000,00**

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 Vallefoglia, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

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	100,00	0,00	95.000,00	95.000,00
				95.000,00 €	**95.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Firmato Da: LUCCIARINI MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6a4c6ab20d64ea33

Ist. n. 2 dep. 14/08/2026

Riduzione del valore del **5%** 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:	**€. 4.525,00**
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:	**€. 85.975,00**

data 14/08/2026

il tecnico incaricato
GEOM. MARCO LUCCIARINI

Firmato Da: LUCCIARINI MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6a4c6ab20d64ea33