



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 117/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA NPL 2018 S.R.L.

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**MICHELE CONTINI**

CF: CNTMHL80D09B352H

con studio in FANO (PU) Via San Francesco d'Assisi n.14

telefono: 3346251698

email: arch.michelecontini@gmail.com

PEC: michele.contini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2021

# LOTTO 1

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

**A fabbricato rurale** a FOSSOMBRONE Via Parr. San Bartolomeo di Gaifa 34, frazione Calmazzo , della superficie commerciale di **476,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è un fabbricato rurale tipico della campagna marchigiana, ubicato a Calmazzo, in Comune di Fossombrone. L'edificio si presenta in pessimo stato conservativo probabilmente a causa di una scarsa manutenzione ordinaria e di nessun intervento di ristrutturazione edilizia. L'immobile è composto da 4 corpi facilmente distinguibile. Il corpo centrale, che si sviluppa su due livelli, è in muratura portante. Il piano terra è composto da un disimpegno, una cucina, una zona pranzo e due grandi ambienti aditati a legnaia. Attraverso una scala con struttura lignea, rivestita con piastrelle in cotto, si accede al piano primo in cui sono presenti n.4 camere e un piccolo ripostiglio. Il corpo adiacente, esteticamente simile al corpo centrale, è costituito da una grande soggiorno e un bagno. Il corpo terminale posto a nord, composto da una muratura in mattoni forati non intonacati, è un deposito in cui sono stoccate attrezzature agricole. Il corpo terminale posto a sud, esteticamente simile al corpo centrale, si sviluppa al piano seminterrato ed è composto da un ripostiglio, un'ampia cantina e una piccola grotta. Completa la proprietà uno scoperto esclusivo a giardino che circonda l'intero immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, seminterrato , ha un'altezza interna di 2.70/2.80. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 277 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 12 vani, rendita 384,24 Euro, indirizzo catastale: Via Parr. S. Bartolomeo di Gaifa n.34, piano: terra e primo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**B deposito artigianale** a FOSSOMBRONE Via Parr. San Bartolomeo di Gaifa 34, frazione Calmazzo , della superficie commerciale di **67,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è un rudere, ubicato a Calmazzo, in Comune di Fossombrone. L'edificio, destinato a deposito, si presenta in precarie condizioni di stabilità strutturali e ciò che non è crollato, è gravemente lesionato. La struttura, probabilmente in muratura portante di pietra e mattoni, è completamente collassata, così come la copertura. L'immobile, privo di serramenti e pavimentazioni, è immersa nel verde e la vegetazione spontanea ha raggiunto anche l'interno dello stesso. L'inagibilità e le condizioni in cui verte allo stato attuale non hanno permesso un sopralluogo interno. Completa la proprietà uno scoperto esclusivo a giardino che circonda l'intero immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 276 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 46,02 Euro, indirizzo catastale: Via Parr. S. Bartolomeo di Gaifa n.34, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	544,07 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:	€ 178.852,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 178.852,00
Data della valutazione:	13/02/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo, 27-01-2023, gli immobili risultano liberi. Da quanto si evince dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pesaro, non risulta in essere nessun contratto locativo registrato a favore del debitore esecutato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione allegata e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune di Fossombrone, si riscontrano oneri gravanti sui beni (Allegato 3):

IMU 2017 €1.117,25

IMU 2018 €1.110,75

### 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 28/08/2014 a firma di Notaio Paladini Marco ai nn. 25538/13187 di repertorio, iscritta il 01/09/2014 a Sassocorvaro ai nn. 3575/541, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 170.000,00.

Importo capitale: 85.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/06/2020 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 158 di repertorio, iscritta il 03/03/2021 a Urbino ai nn. 1153/116, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 170.000,00.

Importo capitale: 130.090,40

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/12/2021 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Urbino ai nn. 588 di repertorio, trascritta il 24/01/2022 a Urbino ai nn. 356/279, 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla documentazione acquisita in fase di raccolta dati presso gli uffici tecnici del Comune di Fossombrone, non sono stati rintracciati titoli abilitativi riguardanti la costruzione o trasformazione dei fabbricati. Pertanto lo stato legittimo è quello riportato nelle planimetrie catastali che costituiscono l'unico documento ufficiale.

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.P. 142/2004, l'immobile ricade in zona Zona E3 agricola sottoposta a tutela integrale . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.79 - Zona E3 agricola sottoposta a tutela integrale Le aree soggette a tutela integrale sono quelle a maggior caratterizzazione di tipicità paesistico territoriale e ambientale o a forte vulnerabilità. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto In tali ambiti sono ammesse le opere di cui alla circolare della Regione Marche n. 3 del 19/03/1997 Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 76/bis delle presenti N.T.A. Per gli interventi consentiti si applicano gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla L.R. 13/90 Nelle zone individuate dal P.R.G. con destinazione "Zona E3 agricola sottoposta a tutela integrale" in deroga ai divieti soprariportati e nella sola determinazione che l'ambito di tutela sia stato prodotto esclusivamente dalla "presenza di un crinale" (art. 30 del P.P.A.R.) così come evidenziato nelle tavole di progetto : "CARTA DELLE INTERFERENZE TRA LE DESTINAZIONI DI ZONA E GLI AMBITI DI TUTELA DEFINITIVI" si applicano le disposizioni di cui all'art. 76 delle presenti norme, fermo restando che all'interno di tali ambiti sono vietati: • gli interventi edilizi di tipo agroindustriale adibiti

alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli; • i silos ed i depositi agricoli di rilevante entità; • gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale; • le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiale non agricolo, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'art. 57 del P.P.A.R. Per le cave esistenti, in atto o dimesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientali di cui agli art. 57 e 63/bis del P.P.A.R. con le procedure di cui agli art. 27 e 63/ter del P.P.A.R. • il decespugliamento ed il disboscamento nella fascia appenninica per un dislivello di ml 20 per lato Nella zona E3 agricola sottoposta a tutela integrale derivante da movimenti gravitativi attivi e quiescenti, in corrispondenza di scarpate in erosione e nelle zone interessate da piena ordinaria vale quanto previsto all'articolo 14 comma 4 e comma 5. come modificato da delibera di G.P. 142/2004 come modificato da delibera di G.P. 142/2004 come modificato da delibera di G.P. 142/2004 . (Allegato 4)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In fase di sopralluogo presso gli immobili non si sono riscontrate delle difformità rispetto allo stato autorizzato. Dalla visura catastale compiuta in fase di raccolta dati, riferita agli immobili oggetto di pignoramento risulta che, l'identificazione catastale dei beni è come da visura catastale allegata ed estratto di mappa catastale (Allegato 5-6). Dagli atti esaminati risulta la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto dal [redacted] a favore della società "Siena NPL 2018 S.r.l.", contro [redacted] (Allegato 8).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 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:

(normativa di riferimento: D.M. del 22.01.2008 n.37 s.m.i.)

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

BENI IN FOSSOMBRONE VIA PARR. SAN BARTOLOMEO DI GAIFA 34, FRAZIONE  
CALMAZZO

**FABBRICATO RURALE**

DI CUI AL PUNTO A

**fabbricato rurale** a FOSSOMBRONE Via Parr. San Bartolomeo di Gaifa 34, frazione Calmazzo , della superficie commerciale di **476,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'immobile in oggetto è un fabbricato rurale tipico della campagna marchigiana, ubicato a Calmazzo, in Comune di Fossombrone. L'edificio si presenta in pessimo stato conservativo probabilmente a causa di una scarsa manutenzione ordinaria e di nessun intervento di ristrutturazione edilizia. L'immobile è composto da 4 corpi facilmente distinguibile. Il corpo centrale, che si sviluppa su due livelli, è in muratura portante. Il piano terra è composto da un disimpegno, una cucina, una zona pranzo e due grandi ambienti aditati a legnaia. Attraverso una scala con struttura lignea, rivestita con piastrelle in cotto, si accede al piano primo in cui sono presenti n.4 camere e un piccolo ripostiglio. Il corpo adiacente, esteticamente simile al corpo centrale, è costituito da una grande soggiorno e un bagno. Il corpo terminale posto a nord, composto da una muratura in mattoni forati non intonacati, è un deposito in cui sono stoccate attrezzature agricole. Il corpo terminale posto a sud, esteticamente simile al corpo centrale, si sviluppa al piano seminterrato ed è composto da un ripostiglio, un'ampia cantina e una piccola grotta. Completa la proprietà uno scoperto esclusivo a giardino che circonda l'intero immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, seminterrato , ha un'altezza interna di 2.70/2.80. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 277 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 12 vani, rendita 384,24 Euro, indirizzo catastale: Via Parr. S. Bartolomeo di Gaifa n.34, piano: terra e primo , intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino 13 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino 13 Km.



Urbino

#### SERVIZI

negozi al dettaglio

al di sotto della media



#### COLLEGAMENTI

superstrada distante Fossombrone 5 Km

nella media



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

al di sopra della media



luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	
servizi:	molto scarso	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ubicazione dell'unità immobiliare è riscontrabile dall'inquadrimento fotografico allegato (Allegato 1). L'immobile in oggetto è un fabbricato rurale tipico della campagna marchigiana, ubicato a Calmazzo, in Comune di Fossombrone. La località risulta priva di tutte le opere di urbanizzazione primaria, illuminazione a parte, (art. 4, legge 29 settembre 1964, n.847) mentre la maggior parte dei servizi che ricadono nelle opere di urbanizzazione secondaria (art. 44, legge n. 865/1971 e successive modifiche) sono a Fossombrone, a circa 10 km di distanza. La strada sterrata di accesso all'immobile, tipica delle zone di campagna, è di difficile percorrenza; il manto stradale è caratterizzato da una forte pendenza ed è completamente sconnesso, con avvallamenti anche di importante entità. Esternamente l'edificio si presenta in pessimo stato conservativo (Allegato 2, foto 1-2-3), probabilmente a causa di una scarsa manutenzione ordinaria e di nessun intervento di ristrutturazione edilizia. L'immobile è composto da 4 corpi facilmente distinguibile. Il corpo centrale (Allegato 2, foto 1), che si sviluppa su due livelli, è in muratura portante in pietre a spacco con tessitura irregolare. Sono ben riconoscibili gli architravi in legno posti a sostegno di finestre e porte e la malta di calce utilizzata per la risarcitura dei giunti (Allegato 2, foto 1). Il solaio di copertura a capanna, è rivestito da un manto di tegole in cotto. Internamente lo stato conservativo rispecchia quanto palesato esternamente; tutti gli ambienti risultano abbandonati e non abitabili. Il piano terra è composto da un disimpegno (Allegato 2, foto 2), una cucina (Allegato 2, foto 3-4), una zona pranzo (Allegato 2, foto 5) e due grandi ambienti aditati a legnaia (Allegato 2, foto 6-7). Nella cucina è presente un grande camino che attualmente risulta l'unica fonte di riscaldamento dell'intero immobile. La pavimentazione è in piastrelle in cotto, ad eccezione degli ambienti della legnaia dove è presente una pavimentazione mista composta da lastre in cemento e lastre di pietra in pessime condizioni di conservazione. Attraverso una scala con struttura lignea, rivestita con piastrelle in cotto (Allegato 2, foto 8), si accede al piano primo in cui sono presenti n.4 camere e un piccolo ripostiglio (Allegato 2, foto 9-10-11-12). La pavimentazione è in cotto, ad eccezione di una camera (Allegato 2, foto 10) in cui sono presenti lastre di graniglia. Gli infissi di tutto il corpo centrale sono in legno con vetro singolo e vertono in pessimo stato conservativo. Le porte interne sono di legno ma non hanno nessuna rilevanza storica o artistica. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate ma vertono in pessimo stato conservativo, in particolar modo le pareti della sala da pranzo e della legnaia (Allegato 2, foto 5-6-7). Il solaio intermedio (Allegato 2, foto 3-4-5-6-7) e il solaio di copertura (Allegato 2, foto 9-10-11-12) sono caratterizzati da un'orditura principale, costituita da travi lignee uso fiume, un'orditura secondaria lignea sopra i quali appoggiano le piastrelle in cotto. Entrambi i solai necessiterebbero degli interventi di ristrutturazione, in particolare il solaio di copertura che, a causa di continue infiltrazioni, ha subito dei danni consistenti tanto da necessitare un puntellamento (Allegato 2, foto 9). In alcuni ambienti sono presenti dei termosifoni, frutto di un lavoro postumo, collegati ad una caldaia alimentata a bombole, ormai obsoleta e non più funzionante.

Il corpo adiacente, esteticamente simile al corpo centrale, è composto da una muratura portante in pietre a spacco con tessitura irregolare e si sviluppa su un solo livello (Allegato 2, foto 1). Il solaio di copertura a capanna, è rivestito da un manto di tegole in cotto (Allegato 2, foto 13). Internamente lo stato conservativo rispecchia quanto palesato esternamente; i due ambienti, una grande soggiorno (Allegato 2, foto 14) e un bagno (Allegato 2, foto 15), fisicamente collegati al corpo centrale, risultano abbandonati e non abitabili. La pavimentazione del soggiorno (Allegato 2, foto 14) è costituita da grandi lastre di legno, probabilmente a copertura del pavimento sconnesso in piastrelle in cotto; la pavimentazione del bagno è in ceramica ed è privo di alcun rivestimento. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e vertono in pessimo stato conservativo; le porte interne sono di legno ma non hanno nessuna rilevanza storica o artistica. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate ma vertono in pessimo stato conservativo. Il solaio di copertura (Allegato 2, foto 14) è

composto da un'orditura principale, costituita da travi lignee uso fiume, un'orditura secondaria lignea sopra i quali appoggiano le pianelle in cotto.

Il corpo terminale posto a nord, composto da una muratura in mattoni forati non intonacati e una grande porta precaria con montanti di legno e fogli di alluminio (Allegato 2, foto 16-17), palesa la sua destinazione d'uso e la sua più recente edificazione rispetto all'impianto principale. Il solaio di copertura, a falda unica inclinata, è composto da un'orditura principale, costituita da travi lignee uso fiume, e un'orditura secondaria sopra il quale sono posate direttamente le tegole in cotto. Nel deposito sono stoccate attrezzature agricole (Allegato 2, foto 18-19). I fori nella muratura (Allegato 2, foto 17-18) testimoniano la passata presenza di travi di copertura del crollato deposito adiacente, ambiente denunciato nella planimetria catastale e non più presente nello stato dei luoghi.

Il corpo terminale posto a sud (Allegato 2, foto 20), esteticamente simile al corpo centrale, è composto da una muratura portante in pietre a spacco con tessitura irregolare. Questa porzione di fabbricato si sviluppa al piano seminterrato al quale si accede attraverso una rampa. Il solaio di copertura a falda unica inclinata, è composto da un'orditura principale, costituita da travi lignee uso fiume, e una orditura secondaria sopra il quale sono posate direttamente le tegole in cotto. Il solaio di copertura verte in pessimo stato conservativo tanto che in parte risulta crollato a causa del cedimento di una trave portante (Allegato 2, foto 21-22). Il ripostiglio verte in stato di assoluto abbandono (Allegato 2, foto 21-22). Un'ampia cantina (Allegato 2, foto 23) e una piccola grotta (Allegato 2, foto 24), ambienti posizionati fisicamente sotto il soggiorno del corpo principale, vertono in pessimo stato conservativo e completano i locali seminterrati. Anche il solaio della cantina, puntellato con elementi lignei (Allegato 2, foto 22), è composto da un'orditura principale, costituita da travi lignee uso fiume, e un'orditura secondaria sopra il quale sono posate pianelle in cotto. Gli ambienti sono privi di pavimentazione e non è presente alcun infisso.

Completa la proprietà uno scoperto esclusivo a giardino che circonda l'intero immobile. Dagli atti esaminati non risulta che l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta battente realizzati in legno massello	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in assente	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in pianelle	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno massello	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : con rivestimento in pianelle	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : con cavi a vista , la tensione è di 220V conformità: non conforme	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : con alimentazione in cisterna	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### Delle Strutture:

<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne</i> : a rampa unica realizzate in legno ; il servoscala è assente	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : orditura principale e secondaria in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



travi: costruite in legno

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
casale	330,00	x	100 %	=	330,00
deposito	49,00	x	50 %	=	24,50
cantina e ripostiglio interrato	105,00	x	50 %	=	52,50
scoperto esclusivo	1.162,00	x	6 %	=	69,72
<b>Totale:</b>	<b>1.646,00</b>				<b>476,72</b>



planimetria catastale foglio 37 part. 277

**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: 08/02/2023

Fonte di informazione: internet

Descrizione: casale completamente da ristrutturare

Indirizzo: Fossombrone, San Bartolomeo di Gaifa

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 590,91 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 123.500,00 pari a 561,36 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/02/2023

Fonte di informazione: internet

Descrizione: casa colonica indipendente completamente da ristrutturare

Indirizzo: Fossombrone, zona periferica

Superfici principali e secondarie: 340

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 189.000,00 pari a 555,88 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 179.550,00 pari a 528,09 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/02/2023

Fonte di informazione: internet

Descrizione: casale completamente da ristrutturare

Indirizzo: Fossombrone, S. M della Valle

Superfici principali e secondarie: 360

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 139.000,00 pari a 386,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 132.050,00 pari a 366,81 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/02/2023

Fonte di informazione: internet

Descrizione: casale completamente da ristrutturare

Indirizzo: Fossombrone, Isola di Fano

Superfici principali e secondarie: 310

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 306,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 90.250,00 pari a 291,13 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/01/2023

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni di tipo economico

Indirizzo: Zona agricola collinare

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 67.000,00 pari a 670,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/01/2023

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni di tipo economico

Indirizzo: Zona agricola collinare

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.000,00 pari a 860,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che, per gli immobili simili a quello in oggetto in condizioni di conservazione buone, il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti: Agenzia ,delle Entrate\_Banca dati delle quotazioni immobiliari\_min 670,00 Euro /mq - max 860,00 Euro/mq (Allegato 9); Siti internet – Dati agenzie immobiliari\_min 306,00 Euro /mq - max 590,00 Euro /mq (Allegato 10). Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi sopra esposti, sia urbanistici che catastali; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili, ritengo congruo considerare il valore di un fabbricato di tale tipologia pari a 350,00 €/mq. Tale valore è stato determinato considerando le condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di stima; si è reputato quindi necessario applicare al valore attribuito al mq un coefficiente forfettario di  $K=0.50$  che tiene conto delle condizioni oggettive del bene. Il valore attuato per metro quadro sarà:  $Vmz \times K = 700,00 \text{ Euro} \times 0.50 = 350,00 \text{ €/mq}$ . Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno, si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	476,72	x	350,00	=	<b>166.852,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 166.852,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 166.852,00</b>
---	---------------------

BENI IN FOSSOMBRONE VIA PARR. SAN BARTOLOMEO DI GAIFA 34, FRAZIONE  
CALMAZZO

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

**deposito artigianale** a FOSSOMBRONE Via Parr. San Bartolomeo di Gaifa 34, frazione Calmazzo , della superficie commerciale di **67,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è un rudere, ubicato a Calmazzo, in Comune di Fossombrone. L'edificio, destinato a deposito, si presenta in precarie condizioni di stabilità strutturali e ciò che non è crollato, è gravemente lesionato. La struttura, probabilmente in muratura portante di pietra e mattoni, è completamente crollata, così come la copertura. L'immobile, privo di serramenti e pavimentazioni, è immersa nel verde e la vegetazione spontanea ha raggiunto anche l'interno dello stesso. L'inagibilità e le condizioni in cui verte allo stato attuale non hanno permesso un sopralluogo interno. Completa la proprietà uno scoperto esclusivo a giardino che circonda l'intero immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 276 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 46,02 Euro, indirizzo catastale: Via Parr. S. Bartolomeo di Gaifa n.34, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino 13 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino 13 Km.



Urbino

#### SERVIZI

negozi al dettaglio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante Fossombrone 5 Km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	pessimo	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	scarso	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	scarso	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	scarso	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	pessimo	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	pessimo	★★☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	molto scarso	★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ubicazione dell'unità immobiliare è riscontrabile dall'inquadramento fotografico allegato (Allegato 1). L'immobile in oggetto è un rudere, ubicato a Calmazzo, in Comune di Fossombrone. La località risulta priva di tutte le opere di urbanizzazione primaria, illuminazione a parte, (art. 4, legge 29



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi sopra esposti, sia urbanistici che catastali; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili; considerando le condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di stima, per il quale è sicuramente indispensabile la totale demolizione e ricostruzione, ritengo congruo considerare il solo valore della capacità edificatoria del bene.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima del valore commerciale degli immobili si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quelli in oggetto, moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà. Sebbene il mercato attualmente sia poco attivo, è stato ugualmente possibile reperire una serie di dati attraverso varie fonti (agenzie immobiliari, pubblicazioni ufficiali, dati Agenzia del Territorio), al fine di accertare valori medi unitari attendibili e applicabili al caso in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Fossombrone, osservatori del mercato immobiliare Osservatori del mercato immobiliare Osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2021 - 2° semestre, ed inoltre: Internet

## 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	fabbricato rurale	476,72	0,00	166.852,00	166.852,00
B	deposito artigianale	67,35	0,00	12.000,00	12.000,00
				<b>178.852,00 €</b>	<b>178.852,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si ritiene opportuno al fine di garantire la vendibilità, non frazionare il bene pignorato e procedere alla vendita in un unico lotto.

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: **€ 178.852,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 178.852,00**

data 13/02/2023

il tecnico incaricato  
MICHELE CONTINI