



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

77/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA (MANDATARIA DELLA POP NPLS 2018 SRL)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa VERA COLELLA

CUSTODE:
I.V.G. Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

LUCA MARCHETTI

CF:MRCLCU67T05L498R
con studio in URBANIA (PU) VIA MONTE S.PIETRO 41
telefono: 0722319351
fax: 0722319351
email: studiomarchettiluca@gmail.com
PEC: luca.marchetti1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato principale con abitazione ed accessori a FOSSOMBRONE VIA DELLA CUPA 13, frazione ISOLA DI FANO, della superficie commerciale di **108,05** mq per la quota di:

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

Trattasi di immobili costituiti da un fabbricato abitativo principale con accessori, ubicati in Comune di Fossombrone, Frazione Isola di Fano, Via della Cupa n° 13 (ex Via Pian di Gualdo n° 56), in zona alquanto periferica e con viabilità abbastanza difficoltosa per le pendenze e lo stato generale del tracciato stradale di Via della Cupa; Le indicazioni per l'accesso agli immobili, sono le seguenti: da Fossombrone, si prende la strada per la Frazione Isola di Fano; Poi dal centro della Frazione Isola di Fano, si svolta in direzione per Fratterosa e dopo aver percorso 300 metri circa, su tale strada che sale, si svolta, sulla destra, per la strada secondaria di Via della Cupa; Quindi percorrendo detta strada di Via della Cupa, (con tracciato sconnesso ed in parte di notevoli pendenze), per Km 2 circa, si arriva agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°.Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 291 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2°, consistenza 7,5 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: Via Pian di Gualdo n° 56 (ora Via della Cupa n° 13), piano: T-1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada Via della Cupa; stessa proprietà delle ditte eseguite dagli altri lati (terreno al F° 92 di Fossombrone, particella 257), salvo altri;
Risulta compreso lo scoperto comune, distinto al Foglio 92 del Catasto Fabbricati di Fossombrone, particella 291, Subalterno 3, bene comune non censibile - scoperto comune ai Sub. 1 e 2 (vedi documentazione catastale in allegato "3");

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.

A.1 altro fabbricato, composto da un fabbricato a depositi ed un fabbricato a magazzini.

Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 291 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1°, consistenza 110 mq, rendita 153,39 Euro, indirizzo catastale: Via Pian di Gualdo n° 56 (ora Via della Cupa n° 13), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada Via della Cupa; stessa proprietà delle ditte eseguite dagli altri lati (terreno al F° 92 di Fossombrone, particella 257), salvo altri;
Con tale unità immobiliare, risulta compreso lo scoperto comune, distinto al Foglio 92 del Catasto Fabbricati di Fossombrone, particella 291, Subalterno 3, bene comune non censibile - scoperto comune ai Sub. 1 e 2 (vedi documentazione catastale in allegato "3"); Negli elaborati catastali e nella planimetria di tale unità immobiliare al F° 92 di Fossombrone, particella 291, Sub. 2, oltre i due fabbricati accessori (magazzini e depositi), risulterebbe anche un altro fabbricato ad uso legnaia che però allo stato attuale non risulta più in opera (vedi planimetrie catastali con variazioni in rosso allegato "1");

Sui fabbricati accessori risultano presenti lesioni sulle murature; Nei solai di copertura, le travi principali risultano in opera, in posizione di tipo "spingente"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,70 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 130.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 130.000,00
Data della valutazione:	06/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, risultano disabitati da tempo ed in stato di abbandono; Dagli accertamenti presso l'Ufficio Anagrafe di Fossombrone, le ditte esegutate risultano avere ancora la residenza presso gli immobili in oggetto (vedi certificato anagrafe in allegato "4"); Dagli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, riguardo gli immobili in esame, non risultano contratti di locazione; Detti immobili risultano attualmente in custodia dell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche; Si ritiene di mettere in evidenza che in adiacenza dei beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, è ubicato un terreno agricolo, sempre intestato in proprietà alle ditte esegutate, che non ricompreso nella presente esecuzione immobiliare, (terreno in stato di abbandono e rimboschito, distinto al Catasto Terreni di Fossombrone al Foglio 92, particella 257, porzione AA qualità seminativo cl. 3° Sup. Ha 0.16.00 R.D. € 5,37 e R.A. € 5,78 e porzione AB qualità seminativo arborato cl. 6° Sup. Ha 0.11.45 R.D. € 2,96 e R.A. € 2,96 che le ditte esegutate acquistarono insieme agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare);

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il presente elenco delle formalità è aggiornato al 05/09/2022;

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 04/12/2007 a firma di Notaio Roberto Rizzi di Cagliari ai nn. 24956/5321 di repertorio, iscritta il 07/12/2007 a Urbino ai nn. 2377 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 400.000,00.

Importo capitale: euro 200.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 04/11/2020 a Urbino ai nn. 3701 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Urbino in data 11/09/2020 rep. 355/2020.

La formalità è riferita solamente a beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare

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**

Ulteriori avvertenze:

Gli immobili ricadono in zona agricola E1, zona sub. appenninica, art. 30 del P.P.A.R., crinale a tutela integrale; Nell'atto di provenienza della proprietà alle ditte esegutate, a favore degli immobili oggetto della presente esecuzione, risulta indicata la presenza di una servitù attiva di attingere acqua sorgiva esistente, nell'appezzamento di terreno sito in Comune di Pergola, censito al Catasto Terreni di Pergola, al Foglio 2 , mappale n° 5, così come costituita con atto a rogito Notaio Alberto Gattini di Fossombrone repertorio n° 23689/2435 del 16/11/1964, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro in data 02/12/1964 al n° 5414, Vol. 1413 Reg. Particolare; Si mette in evidenza che necessità una riconfinazione della particella 291 del Foglio 92 di Fossombrone, (che costituisce l'area di pertinenza comune degli immobili oggetto di esecuzione), con la particella 257 del Foglio 92 di Fossombrone, (sempre intestata alle ditte esegutate ma esclusa dalla presente esecuzione immobiliare), in quanto i confini non risultano perfettamente materializzati ed identificabili in loco;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nell'atto di provenienza della proprietà alle ditte esegutate, a favore degli immobili oggetto della presente esecuzione, risulta indicata la presenza di una servitù attiva di attingere acqua sorgiva esistente, nell'appezzamento di terreno sito in Comune di Pergola, censito al Catasto Terreni di Pergola, al Foglio 2 , mappale n° 5, così come costituita con atto a rogito Notaio Alberto Gattini di Fossombrone repertorio n° 23689/2435 del 16/11/1964, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro in data 02/12/1964 al n° 5414, Vol. 1413 Reg. Particolare;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 pro-indiviso, in forza di atto di compravendita (dal 14/10/2005), con atto stipulato il 14/10/2005 a firma di Notaio Roberto Rizzi di Cagli ai nn. 22418/3746 di repertorio, registrato il 17/10/2005 a Urbino ai nn. 2844 Vol. 1T, trascritto il 18/10/2005 a Urbino ai nn. 4222 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare ed altro terreno agricolo di pertinenza distinto al Catasto Terreni di Fossombrone, al Foglio 92, particella 257, non oggetto della presente esecuzione immobiliare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 pro-indiviso, in forza di atto di compravendita (dal

14/10/2005), con atto stipulato il 14/10/2005 a firma di Notaio Roberto Rizzi di Cagli ai nn. 22418/3746 di repertorio, registrato il 17/10/2005 a Urbino ai nn. 2844 Vol. 1T, trascritto il 18/10/2005 a Urbino ai nn. 4222 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare ed altro terreno agricolo di pertinenza distinto al Catasto Terreni di Fossombrone, al Foglio 92, particella 257, non oggetto della presente esecuzione immobiliare

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 17/27 pro-indiviso (fino al 14/10/2005).

Il titolo è riferito solamente a beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/27 pro-indiviso (fino al 14/10/2005).

Il titolo è riferito solamente a beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/27 pro-indiviso (fino al 14/10/2005).

Il titolo è riferito solamente a beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti in sopralluogo, su parte degli immobili, risultano effettuati dei lavori parziali, (modifiche interne, modifiche prospettiche, modifiche strutturali), non regolarmente autorizzati, che vengono descritti nel successivo capitolo relativo alla conformità edilizia (vedi planimetria con variazioni in rosso allegato "1" e rilievi fotografici allegato "1/A" e "1/B");

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2006/334**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato esistente, rilasciata il 14/02/2007 con il n. 2007/23 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzione del fabbricato abitativo principale.

Risulta regolarmente rilasciato il Permesso di Costruire n° 2007/23 del 14/02/2007, ma pur se eseguiti parziali lavori non ancora completati, tutta la pratica edilizia non risulta regolarmente completata ed ormai decaduta

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n° 70 del 2004 e successiva variante con Delibera n° 75 del 12/11/2018, l'immobile ricade in zona agricola E1. Gli immobili ricadono in zona sub. appenninica, art. 30 del P.P.A.R., crinale a tutela integrale (art. 11 N.T.A. del P.R.G)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa; La descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare, identifica esattamente i beni immobili in esame, secondo l'attuale consistenza catastale;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto riguarda il fabbricato principale abitativo ed i due fabbricati accessori (uno a magazzini ed uno a depositi), risultano eseguiti lavori per modifiche interne, prospettiche e strutturali, per cui sarà necessaria la predisposizione di una pratica edilizia per accertamento di conformità al Comune di Fossombrone; Il fabbricato accessorio uso legnaia, risulta crollato e non più in opera; Risulta messo in opera, senza regolare autorizzazione, un piccolo prefabbricato in struttura lignea, in mezzo ai due fabbricati accessori esistenti, (vedi planimetrie

catastali con inserite modifiche in colore rosso, in allegato "1" e rilievi fotografici dello stato attuale in allegato "2") (normativa di riferimento: D.P.R. n° 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni) Le difformità sono regolarizzabili mediante: la predisposizione di una pratica edilizia per accertamento di conformità al Comune di Fossombrone; Il fabbricato accessorio uso legnaia, crollato e non più in opera, per il ripristino, dovrà essere considerato e contemplato nella stessa pratica per accertamento di conformità; Il piccolo prefabbricato in struttura lignea, (in mezzo ai due fabbricati accessori esistenti), dovrà essere smontato ed eliminato, (vedi planimetria catastale con inserite modifiche in colore rosso, in allegato "1" e rilievi fotografici dello stato attuale in allegato "2")

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

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione pratica edilizia per accertamento di conformità, con redazione progetto, compreso ogni onere relativo e sanzioni accessorie, compreso smontaggio del piccolo fabbricato in struttura lignea, a corpo: €12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni dalla presentazione della pratica edilizia per accertamento di conformità.

Per intervento al fabbricato principale, risulta regolarmente rilasciato il Permesso di Costruire n° 2007/23 in data 14/02/2007, ma pur se eseguiti dei lavori, in parte non ancora completati, tutta la pratica edilizia non risulta regolarmente definita ed ormai decaduta; Il fabbricato principale è inequivocabilmente risalente a prima del 1900, mentre i fabbricati accessori risultano realizzati successivamente, comunque tutti con dichiarata realizzazione, riportata nell'atto di provenienza della proprietà, in data anteriore al 1 settembre 1967;

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In seguito alla esecuzione delle modifiche suddescritte al capito "conformità edilizia", le attuali planimetrie ed elaborati catastali, (vedi documentazione catastale in allegato "3"), non corrispondono allo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo, (vedi planimetrie con variazioni riportate in colore rosso in allegato "1"); Quindi in seguito alla regolarizzazione edilizia con la pratica per accertamento di conformità, saranno da introdurre tutti gli aggiornamenti catastali necessari

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione di variazione catastale ed aggiornamento vari elaborati

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale, con procedura Docfa, nuova planimetria, elaborato planimetrico, ecc. ecc., a corpo: €1.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Gli immobili ricadono in zona agricola E1, zona sub. appenninica, art. 30 del P.P.A.R., crinale a tutela integrale (art. 11 N.T.A. del P.R.G)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data attuale i vari impianti tecnologici della parte

abitativa del fabbricato principale, risultano tutti da adeguare; Tutti gli altri risultano ancora da completare; Pertanto detti impianti sono da ritenere non conformi, ma comunque regolarizzabili; Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per quanto riguarda gli oneri e costi di regolarizzazione e/o completamento degli impianti, si è già tenuto conto di tali costi ed oneri, in sede di valutazione degli immobili stessi, pertanto non risulta qui necessaria l'aggiunta di ulteriori oneri; L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN FOSSOMBRONE VIA DELLA CUPA 13, FRAZIONE ISOLA DI FANO

FABBRICATO PRINCIPALE CON ABITAZIONE ED ACCESSORI

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato principale con abitazione ed accessori a FOSSOMBRONE VIA DELLA CUPA 13, frazione ISOLA DI FANO, della superficie commerciale di **108,05** mq per la quota di:

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

Trattasi di immobili costituiti da un fabbricato abitativo principale con accessori, ubicati in Comune di Fossombrone, Frazione Isola di Fano, Via della Cupa n° 13 (ex Via Pian di Gualdo n° 56), in zona alquanto periferica e con viabilità abbastanza difficoltosa per le pendenze e lo stato generale del tracciato stradale di Via della Cupa; Le indicazioni per l'accesso agli immobili, sono le seguenti: da Fossombrone, si prende la strada per la Frazione Isola di Fano; Poi dal centro della Frazione Isola di Fano, si svolta in direzione per Fratterosa e dopo aver percorso 300 metri circa, su tale strada che sale, si svolta, sulla destra, per la strada secondaria di Via della Cupa; Quindi percorrendo detta strada di Via della Cupa, (con tracciato sconnesso ed in parte di notevoli pendenze), per Km 2 circa, si arriva agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°. Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 291 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2°, consistenza 7,5 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: Via Pian di Gualdo n° 56 (ora Via della Cupa n° 13), piano: T-1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada Via della Cupa; stessa proprietà delle ditte eseguite dagli altri lati (terreno al F° 92 di Fossombrone, particella 257), salvo altri;
Risulta compreso lo scoperto comune, distinto al Foglio 92 del Catasto Fabbricati di Fossombrone, particella 291, Subalterno 3, bene comune non censibile - scoperto comune ai Sub. 1 e 2 (vedi documentazione catastale in allegato "3");

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.

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 Fossombrone a Km 12 circa; Fano a Km 62 circa; Urbino a Km 32 circa;). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fossombrone a Km 12 circa; Fano a Km 62 circa; Urbino a Km. 32 circa;

COLLEGAMENTI

superstrada distante Km 12 circa;

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato abitativo principale, si sviluppa sostanzialmente su due piani: il Piano Terra ed il Primo Piano; Al Piano Terra sono posti vari locali accessori tutti allo stato grezzo, dove risultano eseguiti lavori ancora da ultimare; Al Piano Primo, accessibile da scala coperta esterna ad unico rampante, sono posti i locali abitativi, quali un ampio locale cucina, un locale pranzo, un'ampia camera (con eliminazione del pre-esistente divisorio e fusione delle due camere), un bagno; Sono compresi lo scoperto comune di pertinenza distinto al Foglio 92 del Catasto Fabbricati di Fossombrone, particella 291, Sub. 3, che costituisce il bene comune non censibile - scoperto comune ai subalterni 1 e 2 (vedi documentazione catastale in allegato "3") ed i fabbricati accessori di cui all'unità immobiliare distinta al Foglio 92 di Fossombrone, particella 291, Sub. 2, in seguito descritti nel successivo capitolo "accessori"; Gli immobili risultano essere stati oggetto di alcuni lavori non regolarmente autorizzati, (vedi capitolo relativo alla conformità edilizia) e lo stato di fatto non corrisponde alle planimetrie catastali, (vedi planimetrie catastali con riportate variazioni in colore rosso, in allegato "1" e rilievi fotografici in allegato "2/A" e "2/B"); Le strutture verticali sono costituite da murature ordinarie, miste, (pietre, mattoni, laterizi e/o blocchi di cemento); Le murature sono esternamente rifinite in parte ad intonaco civile ed in parte risultano grezze ancora da intonacare; I solai di piano sono in latero-cemento, (travi e pignatte e/o tavelloni), ad esclusione della cantina "2" (vedi planimetria con variazioni in rosso allegato "1"), dove il solaio risulta con travi in ferro e tavelloni e cemento, di tipologia vetusta e che necessita di manutenzione e verifica; I solai di copertura per quanto riguarda il fabbricato principale, sono parte in latero-cemento e parte in struttura lignea (con travi principali, travicelli, pianelle e/o tavelle e/o con travi principali e tavelloni); I solai di copertura dei fabbricati accessori risultano parte in latero-cemento, (travi e tavelloni) e parte in travi di legno e tavelloni; Il manto di estradosso delle coperture è in coppi, ad eccezione del fabbricato accessorio "15" (vedi planimetria con variazioni in rosso in allegato "1"), dove il manto esterno è in tegole; Per quanto riguarda il fabbricato principale, le finestre sono in legno e prive di elementi di protezione esterna (persiane, scuroni, ecc.) ed alcune finestre risultano tamponate con elementi forati e prive di infissi e/o con infissi vetusti; Sempre nel fabbricato principale, le porte esterne sono parte in legno e parte in metallo; Nel fabbricato principale, nella parte al P.1° i locali abitativi sono dotati di impianti idrico, di scarico ed elettrico, con riscaldamento attraverso una stufa collegata al camino esistente; La fornitura idrica proviene da una sorgente, per cui gli immobili godono di servitù attiva, regolarmente costituita con atto Notaio Alberto Gattini di Fossombrone Rep. n. 23689/2435 in data 16/11/1964, registrato a Pesaro in data 02/12/1964 al n. 5414 Vol. 1413 Reg.Particolare. Per quanto riguarda l'impianto di smaltimento scarichi è di tipo a dispersione nel terreno limitrofo; I locali al P. Terra del fabbricato principale, sono stati oggetto di lavori e risultano tutti allo stato grezzo e con impianti ancora da completare; Nel fabbricato principale, risultano presenti lesioni sulle murature, lesioni e distacchi in diversi punti delle pavimentazioni ed in alcune zone dei soffitti, si sono riscontrate infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura; Anche i fabbricati accessori sono stati oggetto di lavori e risultano tutti allo stato grezzo, senza rifiniture, impianti ed infissi (vedi planimetrie catastali con riportate variazioni in colore rosso, in allegato "1" e rilievi fotografici in allegato "2/A" e "2/B");

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: finestre realizzati in legno e vetro. al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

Nel fabbricato principale la maggior parte delle finestre è stata rifatta in tempi più recenti, in legno con doppi vetri, ad eccezione di alcune finestre che hanno invece mantenuto il vecchio infisso vetusto

manto di copertura: realizzato in tutte le coperture risultano in coppi, ad eccezione di uno dei fabbricati accessori che ha copertura in tegole con coibentazione in assente. I manti di copertura necessitano di urgente manutenzione in quanto in alcune zone all'interno, risultano infiltrazioni di acque meteoriche mediocre ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura ordinaria in pietre, mattoni, laterizi e/o blocchi di cemento con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in parte ad intonaco e parte ancora grezze a vista. Risultano presenti lesioni su alcuni tratti di muratura al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica e/o mattoni per le parti abitative e cemento per le parti accessorie mediocre ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

portone di ingresso: a due ante realizzato in legno. Nell'ingresso ai locali accessori del P.T. è presente una porta in struttura metallica ed altre porte vetuste in legno mediocre ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

scale: scala coperta esterna di accesso ai locali abitativi al P.1° del fabbricato principale con rivestimento in battuto di cemento mediocre ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: per civile abitazione, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile mediocre ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

fognatura: a dispersione sul suolo con recapito in terreno circostante conformità: non rilevabile mediocre ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

idrico: per civile abitazione con alimentazione in attingimento da sorgente, la rete di distribuzione è realizzata in condotte in metallo e/o materiali plastici conformità: non rilevabile. La fornitura idrica proviene da una sorgente, per cui gli immobili godono di servitù attiva, regolarmente costituita con atto Notaio Alberto Gattini di Fossombrone Rep. n. 23689/2435 in data 16/11/1964, registrato a Pesaro in data 02/12/1964 al n. 5414 Vol. 1413 Reg.Particolare mediocre ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

termico: non esiste impianto termico specifico, ma per il riscaldamento risulta presente una stufa a legna, collegata al camino esistente ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: a falde inclinate costruita in parte in latero-cemento (travi e pignatte e/o travi e al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

tavelloni), parte con travi in legno (con travi, travicelli e tavelle e/o con travi e tavelloni)

solai: latero-cemento (travi e pignatte e/o travi e tavelloni) e minima parte con travi in ferro, tavelloni e cemento. Solo nel locale cantina "2", al P. Terra del fabbricato principale, (vedi planimetria con variazioni in rosso allegato "1"), il solaio risulta con travi in ferro e tavelloni e cemento, di vetusta fattura che pertanto necessita di manutenzione e verifica

al di sotto della media 

strutture verticali: costruite in muratura ordinaria in pietre, mattoni, laterizi e/o blocchi di cemento. Risultano presenti lesioni su alcuni tratti di muratura

al di sotto della media 

CLASSE ENERGETICA:



[397,74 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. prot. 0997206 registrata in data 03/08/2022

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
S.E.L. locali al P.T. del fabbricato principale circa mq. 139,00 x coeff. 0,55 per stato e rifiniture (al grezzo) = mq. 76,45	76,45	x	50 %	=	38,23
S.E.L. scala coperta di accesso ai locali abitativi, al P1° del fabbricato principale circa mq. 5,00 x coeff. 0,70 per stato e rifiniture (al grezzo) = mq. 3,50	3,50	x	35 %	=	1,23
S.E.L. locali abitativi al P.1° del fabbricato principale circa mq. 98,00 x coeff. 0,70 per stato e rifiniture = mq. 68,60	68,60	x	100 %	=	68,60
Totale:	148,55				108,05

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da un fabbricato a depositi ed un fabbricato a magazzini.

Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 291 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1°, consistenza 110

mq, rendita 153,39 Euro, indirizzo catastale: Via Pian di Gualdo n° 56 (ora Via della Cupa n° 13), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: strada Via della Cupa; stessa proprietà delle ditte eseguite dagli altri lati (terreno al F° 92 di Fossombrone, particella 257), salvo altri;

Con tale unità immobiliare, risulta compreso lo scoperto comune, distinto al Foglio 92 del Catasto Fabbricati di Fossombrone, particella 291, Subalterno 3, bene comune non censibile - scoperto comune ai Sub. 1 e 2 (vedi documentazione catastale in allegato "3"); Negli elaborati catastali e nella planimetria di tale unità immobiliare al F° 92 di Fossombrone, particella 291, Sub. 2, oltre i due fabbricati accessori (magazzini e depositi), risulterebbe anche un altro fabbricato ad uso legnaia che però allo stato attuale non risulta più in opera (vedi planimetrie catastali con variazioni in rosso allegato "1");

Sui fabbricati accessori risultano presenti lesioni sulle murature; Nei solai di copertura, le travi principali risultano in opera, in posizione di tipo "spingente"

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
S.E.L. fabbricato accessorio in corpo separato, al P. Terra, ad uso DEPOSITI circa mq. 23,00 x coeff. 0,60 per stato e rifiniture (allo stato grezzo) = mq. 13,80	13,80	x	25 %	=	3,45
S.E.L. fabbricato accessorio in corpo separato, al P. Terra, ad uso MAGAZZINI circa mq. 55,00 x coeff. 0,60 per stato e rifiniture (allo stato grezzo) = mq. 33,00	33,00	x	25 %	=	8,25
Totale:	46,80				11,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione dello stato e rifiniture, in cui si trovano gli immobili oggetto di perizia, eseguiti i relativi conteggi dei costi per l'esecuzione dei lavori necessari per riportare gli immobili alle condizioni di ordinarietà, sono stati determinati opportuni coefficienti percentuali di riduzione; Tali coefficienti di riduzione sono stati applicati alle relative consistenze dei fabbricati, che una volta ridotte, vengono poi moltiplicate per i relativi coefficienti per destinazione; A seguito di tali conteggi, per gli immobili oggetto della presente perizia, si determina una superficie commerciale di complessivi metri quadrati 108,05 per il fabbricato principale e di complessivi metri quadrati 11,70 per i fabbricati accessori in separato corpo di fabbrica; Per quanto riguarda il valore dello scoperto comune circostante, di pertinenza, tale valore risulta già inglobato e ricompreso nei valori attribuiti alle varie porzioni di immobile; Il valore di mercato per metro quadrato di superficie, utilizzato per la stima degli immobili, oggetto di perizia, è stato ricavato: in base alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di beni immobili simili in condizioni di ordinarietà nelle zone limitrofe al medesimo bene in esame, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, ai dati dell'Agenzia delle Entrate (Banca dati OMI), e tenendo anche conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, tale valore risulta essere determinato in € 1.200,00 per metro quadrato di superficie commerciale;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	108,05	x	1.200,00	=	129.660,00
Valore superficie accessori:	11,70	x	1.200,00	=	14.040,00
					143.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 143.700,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 143.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio, effettuati i dovuti raffronti e verifica dei costi per ricondurre gli immobili in oggetto all'ordinarietà.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Fossombrone, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (Banca Dati OMI), ed inoltre: conoscenze personali del mercato immobiliare 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	fabbricato principale con abitazione ed accessori	108,05	11,70	143.700,00	143.700,00
				143.700,00 €	143.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 13.600,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 130.100,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 100,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 130.000,00**

data 06/09/2022

il tecnico incaricato
LUCA MARCHETTI