



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DUGONI GABRIELLA MARIA ELENA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa VERA COLELLA / Dott. FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:
I.V.G. Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Luca Marchetti

CF:MRLCU67T05L498R
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 27/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **fabbricato ex-rurale con abitazione ed accessori** a MACERATA FELTRIA Località Mondagano Via Ca' Cosmo, della superficie commerciale di **71,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione di fabbricato ex-rurale con abitazione ed accessori ubicato in Comune di Macerata Feltria (PU), località Mondagano, Via Ca' Cosmo n° 8; Per accedere all'immobile le indicazioni sono queste: con riferimento da Sassocorvaro, si prende la strada statale 744 Fogliense in direzione di Lunano, quindi arrivati al bivio rotatoria per Macerata Feltria, si prosegue sempre in direzione di Lunano per soli 350 metri circa, dopodichè si svolta a destra per la località Mondagano e si sale tale strada secondaria per km 1,5 circa;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Seminterrato 1° e Seminterrato 2°, ha un'altezza interna di variabili e regolari (vedi planimetria catastale) .Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 51 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2°, consistenza 8 vani, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Loc. Mondagano, Via Ca' Cosmo n° 8, piano: S1-S2-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Proprietà Bini, proprietà Bernardini, proprietà Dugoni, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, di cui 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

B **piccola porzione di edificio ex-rurale abitativa** a MACERATA FELTRIA Località Mondagano Via Ca' Cosmo, della superficie commerciale di **19,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di piccola porzione di fabbricato ex-rurale, abitativa, ubicata in Comune di Macerata Feltria (PU), località Mondagano, Via Ca' Cosmo snc; Per accedere all'immobile le indicazioni sono queste: con riferimento da Sassocorvaro, si prende la strada statale 744 Fogliense in direzione di Lunano, quindi arrivati al bivio rotatoria per Macerata Feltria, si prosegue sempre in direzione di Lunano per soli 350 metri circa, dopodichè si svolta a destra per la località Mondagano e si sale tale strada secondaria per km 1,5 circa;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,75 media tra minima in gronda e massima in colmo. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 51 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1°, consistenza 2 vani, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: Via Ca Cosmo snc, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Stessa proprietà della ditta eseguita da più lati, proprietà Ghiselli, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

C **terreno residenziale** a MACERATA FELTRIA Località Mondagano Via Ca' Cosmo, della superficie commerciale di **4,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di tratto di terreno della superficie complessiva di mq. 146, ubicato in Comune di Macerata Feltria (PU), località Mondagano, Via Ca' Cosmo snc; Per accedere all'immobile le indicazioni sono queste: con riferimento da Sassocorvaro, si prende la strada statale 744 Fogliense in direzione di

Lunano, quindi arrivati al bivio rotatoria per Macerata Feltria, si prosegue sempre in direzione di Lunano per soli 350 metri circa, dopodichè si svolta a destra per la località Mondagano e si sale tale strada secondaria per km 1,5 circa;

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato di 1°, superficie 0,0146, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Strada vicinale per Mondagano, proprietà Bini, stessa proprietà della ditta esecutata, salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,85 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:	€. 58.152,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.000,00
Data della valutazione:	03/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, risultano liberi e dagli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, per gli stessi immobili non risultano esistenti contratti di locazione; Dagli accertamenti, il debitore risulta essere di stato civile libero e residente in località diversa dagli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare (vedi certificato di residenza, di stato civile, di stato di famiglia, unito in allegato)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il presente elenco delle formalità è aggiornato al 03/04/2024;

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 30/03/2023 a Urbino ai nn. 1455 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino in data 23/03/2023, rep. 156.

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

Si precisa che per errore materiale in alcune parti del titolo, il nominativo del soggetto la cui presente trascrizione è a favore, risulta riportato erroneamente

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 oggetto della presente esecuzione immobiliare, non risultano in condizioni e stato di ordinarietà, sia per quanto riguarda le finiture che gli impianti e necessitano di generale intervento di straordinaria manutenzione, mentre alcune parti dell'unità al Foglio 52, particella 51, sub. 1, (parte della copertura e parte del solaio nella zona camere), risultano in pessime condizioni di conservazione e staticità, tanto da richiedere addirittura un intervento di ristrutturazione (vedi rilievi fotografici in allegato); Secondo il P.R.G. vigente di Macerata Feltria, i vari immobili risultano avere la seguente destinazione urbanistica: "zona B - sottozona B2 - Zone sature con regola senza possibilità di ricambio degli elementi edilizi" per cui gli interventi edilizi devono sottostare a criteri di conservazione delle tipologie e materiali esistenti con minime possibilità di ampliamento; Negli immobili in oggetto risultano presenti altresì alcune parti, non regolari e non regolarizzabili dal punto di vista urbanistico-edilizio, che dovranno essere semplicemente smontate e/o demolite: in particolare i manufatti precari (tettoie in legno e simili) presenti nello scoperto esclusivo verso valle, che andranno smontati ed eliminati; Sempre nello scoperto esclusivo risulta da demolire ed eliminare quel che ancora resta del vecchio accessorio ex-porcile, già in parte smontato e demolito; Risulta da smontare anche la piccola e precaria parte di tettoia messa a protezione del cancello e zona d'ingresso al fabbricato, al Piano Terra; In ogni caso tali situazioni risultano già ben evidenziate nei rilievi fotografici allegati;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per ogni dettaglio riguardo la provenienza della proprietà degli immobili, vedere stralcio certificazione notarile relativo alle provenienze delle proprietà, unito in allegato;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (piena proprietà), in forza di denuncia di successione

(dal 08/02/2022), trascritto il 22/02/2023 a Urbino ai nn. 852 reg. part.

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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di sentenza del Tribunale di Urbino (dal 13/01/2001 fino al 07/09/2006), trascritto il 09/04/2008 a Urbino ai nn. 1442 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a parte dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Trattasi di sentenza emessa dal Tribunale di Urbino in data 13/02/2001 rep. n° 252, dove si dichiara il trasferimento dei diritti di proprietà in esecuzione specifica di concludere un contratto

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di denuncia di successione (dal 07/09/2006 fino al 08/02/2022), registrato il 08/05/2007 a Urbino ai nn. 56 (vol. 407), trascritto il 31/01/2008 a Urbino ai nn. 398 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a parte dei beni immobili oggetto della presente esecuzione.

La Denuncia di Successione n° 56 vol. 407 registrata a Urbino il 08/05/2007, che ha integrato la precedente dichiarazione den. n° 90 vol. 405, ha trasferito quote sui beni ai diversi eredi come segue: quote di proprietà 3/9, quote di proprietà 3/9, quote di proprietà di 1/9 + 1/9 + 1/9; Successivamente tale denuncia è stata rettificata con Denuncia di Successione n° 35 (vol. 416/8) e trascritta a Urbino il 14/10/2008 al n° 4703 reg. part.; Quindi successivamente la madre del debitore, con atto Notaio Paladini di Urbino del 16/04/2010 rep. 18060, ha acquistato le quote degli altri eredi corrispondenti alla quota di 6/9, divenendo piena proprietaria per 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di denuncia di successione (dal 07/09/2006 fino al 08/02/2022), registrato il 02/07/2008 a Urbino ai nn. 35 (vol 416/8), trascritto il 14/10/2008 a Urbino ai nn. 4703 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a parte degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

La presente denuncia di successione ha rettificato la precedente dichiarazione denuncia n° 56, vol. 407; Si sono trasferite quote sui beni ai diversi eredi come segue: quota di proprietà 3/9, quota proprietà 3/9, quindi quota di proprietà di 1/9 + 1/9 + 1/9; La Denuncia di Successione n° 56 vol. 407 registrata a Urbino il 08/05/2007, che ha integrato la precedente dichiarazione den. n° 90 vol. 405, ha trasferito quote sui beni ai diversi eredi come segue: quote di proprietà 3/9, quote di proprietà 3/9, quote di proprietà di 1/9 + 1/9 + 1/9; Quindi successivamente la madre del debitore, con atto Notaio Paladini di Urbino del 16/04/2010 rep. 18060, ha acquistato le quote degli altri eredi corrispondenti alla quota di 6/9, divenendo piena proprietaria per 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (piena proprietà), in forza di atto di compravendita (dal 13/11/2009 fino al 08/02/2022), con atto stipulato il 13/11/2009 a firma di Notaio Marco Paladini di Urbino ai nn. 17003 di repertorio, trascritto il 30/11/2009 a Urbino ai nn. 5084 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a bene immobile al F° 52, particella 51, sub. 4 .

Corrispondente al bene immobile di cui al Corpo "B", oggetto della presente esecuzione immobiliare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/9, in forza di atto di compravendita (dal 16/04/2010 fino al 08/02/2022), con atto stipulato il 16/04/2010 a firma di Notaio Marco Paladini di Urbino ai nn. 18060 di repertorio, trascritto il 12/05/2010 a Urbino ai nn. 1809 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a immobili al Corpo "A", al Corpo "C" oggetto della presente esecuzione immobiliare ed altri.

Con tale atto, la madre del debitore, ha acquistato quote proprietà di 3/9 + 1/9 + 1/9 + 1/9 per un totale di 6/9, divenendo unica e piena proprietaria di tali immobili

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria N. 4/2019, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione della recinzione dell'area di proprietà di pertinenza del fabbricato di civile abitazione ubicato in località Mondagano Ca' Cosmo, presentata il 03/05/2019 con il n. 2173 di protocollo.

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

Si trattava della sanatoria di una recinzione già costruita nello scoperto di pertinenza delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, compreso il terreno di cui al Corpo "C", (sempre oggetto di esecuzione immobiliare); Allo stato attuale, la recinzione risulta essere stata rimossa per gran parte, anche a seguito degli effetti della vertenza giudiziaria con il vicino confinante;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona zona B - sottozona B2 - Zone sature senza possibilità di ricambio degli elementi edilizi (vedere estratto di PRG in allegato); Norme tecniche di attuazione ed indici: Interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento; Gli interventi di ampliamento sono consentiti senza alterazione delle tipologie esistenti e con incremento della SU max pari al 20% della SU esistente alla data di adozione del piano; Per gli ulteriori dettagli, si rimanda alle specifiche NTA che si uniscono in allegato. (vedere estratto di PRG e stralcio NTA uniti in allegato)

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: Alcuni manufatti precari (tettoie in legno e simili) presenti nello scoperto esclusivo verso valle, che andranno semplicemente smontati ed eliminati; Sempre nello scoperto esclusivo risulta da demolire ed eliminare quel che ancora resta del vecchio accessorio ex-porcile, già in parte smontato e demolito; Risulta da smontare anche la piccola e precaria parte di tettoia messa a protezione del cancello e zona d'ingresso al fabbricato, al Piano Terra; In ogni caso tali situazioni risultano già ben evidenziate nei rilievi fotografici allegati; (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni)

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori per lo smontaggio delle varie semplici strutture precarie precedentemente descritte, raccolta dei materiali di risulta e successivo smaltimento in discarica autorizzata, a corpo: €3.500,00

Questa situazione è riferita solamente a immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, fanno parte di un intero complesso edilizio edificato prima del 1967 e pertanto non risultano ne pratiche edilizie e ne autorizzazioni di abitabilità e/o agibilità in quanto non previste all'epoca; Nella sostanza gli immobili, eliminati quei

manufatti e strutture precarie sopra indicate, risulteranno regolari dal punto di vista edilizio

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

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:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità tecnica impiantistica di cui sopra, è riferita solo allo stato di presenza e funzionamento in opera dei suddetti impianti, in quanto dagli accertamenti non è stato possibile reperire documentazione relativa alla regolarità degli impianti; Non esiste vero e proprio impianto di riscaldamento, ma sono presenti stufa e camini tradizionali, alimentati a legna

BENI IN MACERATA FELTRIA LOCALITÀ MONDAGANO VIA CA' COSMO

FABBRICATO EX-RURALE CON ABITAZIONE ED ACCESSORI

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato ex-rurale con abitazione ed accessori a MACERATA FELTRIA Località Mondagano Via Ca' Cosmo, della superficie commerciale di **71,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione di fabbricato ex-rurale con abitazione ed accessori ubicato in Comune di Macerata Feltria (PU), località Mondagano, Via Ca' Cosmo n° 8; Per accedere all'immobile le indicazioni sono queste: con riferimento da Sassocorvaro, si prende la strada statale 744 Fogliense in direzione di Lunano, quindi arrivati al bivio rotatoria per Macerata Feltria, si prosegue sempre in direzione di Lunano per soli 350 metri circa, dopodichè si svolta a destra per la località Mondagano e si sale tale strada secondaria per km 1,5 circa;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Seminterrato 1° e Seminterrato 2°, ha un'altezza interna di variabili e regolari (vedi planimetria catastale). Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 51 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2°, consistenza 8 vani, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Loc. Mondagano, Via Ca' Cosmo n° 8, piano:

S1-S2-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Proprietà Bini, proprietà Bernardini, proprietà Dugoni, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, di cui 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

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 Macerata Feltria a km 3 circa; Sassocorvaro a km 5 circa; Urbino km 30 circa; Repubblica di San Marino km 37 circa; Pesaro km 48 circa; Fano km 75 circa);. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Repubblica di San Marino a Km 37circa; Sassocorvaro, Urbino ed altre varie città circostanti del territorio storico del Montefeltro;

COLLEGAMENTI

autobus distante Km 2 circa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km 48 circa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La porzione di fabbricato non risulta in ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione ed una parte della copertura e dei solai, (nella zona camere), risultano in pessimo stato di manutenzione e staticità, tanto da necessitare di urgente intervento di ristrutturazione (vedere planimetria nella documentazione catastale e rilievi fotografici in allegato); L'unità immobiliare è dotata di scoperto esclusivo e si sviluppa al Piano Terra, al Piano Seminterrato 1°, al Piano Seminterrato 2°; Al Piano Terra, sono presenti, una cucina, un deposito, un bagno, due ripostigli, quindi sempre al P. Terra sono presenti da n° 4 camere che insistono però in limitrofa porzione di fabbricato con copertura e solai in pessimo stato di conservazione e staticità; Al Piano Seminterrato 1° sono presenti n° 3 ripostigli di limitate altezze; Al Piano Seminterrato 2°, sono presenti un deposito, una cantina con grotta ed un ripostiglio;

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ad ante realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ad ante realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppi in laterizio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in pietre e mattoni ed altri laterizi con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco al civile e/o anche al grezzo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento e/o terra per gli accessori a livello dello scoperto esclusivo, marmette in graniglia, mattoni	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

vecchi e piastrelle ceramicate per le restanti parti abitative

portone di ingresso: ad ante realizzato in legno al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: per civile abitazione , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fognatura: per civile abitazione la reti di smaltimento è realizzata in condotte in materiali plastici e/o cemento con recapito in fognatura pubblica al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: stufa e camino tradizionali con alimentazione in legna. Non risulta presente alcuna caldaia; E' presente un boyler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

copertura: a doppia falda inclinata costruita in struttura in legno, con travi, travicelli, tavelle in laterizio. no risulta presente alcun strato di impermeabilizzazione tra il manto delle tavelle e quello dei coppi scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: parte in latero-cemento e parte in struttura lignea secondo la tradizione al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in muratura ordinaria di pietre, mattoni ed altri laterizi al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[267,55 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240214-041023-07670 registrata in data 14/02/2024

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. cucina al P. Terra mq. 21,00 x coeff. 0,80 per stato e finiture = mq. 16,80	16,80	x	100 %	=	16,80
S.E.L. bagno al P. Terra mq. 4,00 x coeff. 0,80 per stato e finiture = mq. 3,20	3,20	x	100 %	=	3,20
S.E.L. deposito al P. Terra mq. 36,00 x coeff. 0,70 per stato e finiture = mq. 25,20	25,20	x	60 %	=	15,12

S.E.L. 2 ripostigli al P. Terra mq. 20,00 x coeff. 0,70 per stato e finiture = mq. 14,00	14,00	x	25 %	=	3,50
S.E.L. 4 camere al P. Terra nella porzione in pessimo stato di conservazione e staticità mq. 50,00 x coeff. 0,20 per stato e finiture = mq. 10,00	10,00	x	100 %	=	10,00
S.E.L. 4 ripostigli al P. Seminterrato 1° mq. 50,00 x coeff. 0,70 per stato e finiture = mq. 35,00	35,00	x	20 %	=	7,00
S.E.L. ripostiglio, deposito, cantina, al P. Seminterrato 2° mq. 50,00 x coeff. 0,70 per stato e finiture = mq. 35,00	35,00	x	25 %	=	8,75
S.E.L. dello scoperto esclusivo eccedente la stretta pertinenza, al P. Terra ed altri livelli del fabbricato, mq. 230,00	230,00	x	3 %	=	6,90
Totale:	369,20				71,27

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione dello stato non ordinario in cui versa l'immobile oggetto di perizia, eseguiti i relativi conteggi dei costi per l'esecuzione dei lavori per riportare l'immobile alle condizioni di ordinarietà, si sono determinati dei coefficienti di riduzione in percentuale variabile a seconda dello stato e rifiniture; Tali coefficienti di riduzione vengono applicati alle relative consistenze dell'immobile, (scoperto escluso), che successivamente vengono poi moltiplicate per il relativo coefficiente per destinazione, in particolare:

S.E.L. cucina al P. Terra mq. 21,00 x coeff. 0,80 per stato e finiture = mq. 16,80 x coeff. destinazione 100% = mq. 16,80

S.E.L. bagno al P. Terra mq. 4,00 x coeff. 0,80 per stato e finiture = mq. 3,20 x coeff. destinazione 100% = mq. 3,20

S.E.L. deposito al P. Terra mq. 36,00 x coeff. 0,70 per stato e finiture = mq. 25,20 x coeff. destinazione 60% = mq. 15,12

S.E.L. 2 ripostigli al P. Terra mq. 20,00 x coeff. 0,70 per stato e finiture = mq. 14,00 x coeff. destinazione 25% = mq. 3,50

S.E.L. 4 camere al P. Terra nella porzione in pessimo stato di conservazione e staticità mq. 50,00 x coeff. 0,20 per stato e finiture = mq. 10,00 x coeff. destinazione 100% = mq. 10,00

S.E.L. 4 ripostigli al P. Seminterrato 1° mq. 50,00 x coeff. 0,70 per stato e finiture = mq. 35,00 x coeff. destinazione 20% = mq. 7,00

S.E.L. ripostiglio, deposito, cantina, al P. Seminterrato 2° mq. 50,00 x coeff. 0,70 per stato e finiture = mq. 35,00 x coeff. destinazione 25% = mq. 8,75

S.E.L. dello scoperto esclusivo eccedente la stretta pertinenza, al P. Terra ed altri livelli del fabbricato, mq. 230,00 x coeff. destinazione 3% = mq. 6,90

Pertanto a seguito di tali conteggi, per l'immobile al Corpo "A" oggetto della presente perizia, si determina una superficie commerciale di complessivi metri quadrati 71,27;

Il valore di mercato per metro quadrato di superficie, utilizzato per la stima dell'immobile, 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 pari ad € 650,00 per metro quadrato di superficie;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,27 x 650,00 = **46.325,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 46.325,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 46.325,50**

BENI IN MACERATA FELTRIA LOCALITÀ MONDAGANO VIA CA' COSMO

**PICCOLA PORZIONE DI EDIFICIO EX-RURALE
ABITATIVA**

DI CUI AL PUNTO B

piccola porzione di edificio ex-rurale abitativa a MACERATA FELTRIA Località Mondagano Via Ca' Cosmo, della superficie commerciale di **19,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di piccola porzione di fabbricato ex-rurale, abitativa, ubicata in Comune di Macerata Feltria (PU), località Mondagano, Via Ca' Cosmo snc; Per accedere all'immobile le indicazioni sono queste: con riferimento da Sassocorvaro, si prende la strada statale 744 Fogliense in direzione di Lunano, quindi arrivati al bivio rotondario per Macerata Feltria, si prosegue sempre in direzione di Lunano per soli 350 metri circa, dopodiché si svolta a destra per la località Mondagano e si sale tale strada secondaria per km 1,5 circa;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,75 media tra minima in gronda e massima in colmo. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 51 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1°, consistenza 2 vani, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: Via Ca Cosmo snc, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Stessa proprietà della ditta eseguita da più lati, proprietà Ghiselli, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

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 Macerata Feltria a km 3 circa; Sassocorvaro a km 5 circa; Urbino km 30 circa; Repubblica di San Marino km 37 circa; Pesaro km 48 circa; Fano km 75 circa;). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Repubblica di San Marino a Km 37circa; Sassocorvaro, Urbino ed altre varie città circostanti del territorio storico del Montefeltro;

COLLEGAMENTI

autobus distante Km 2 circa al di sotto della media
 autostrada distante km 48 circa al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Detta piccola porzione di fabbricato è costituita da due vani abitativi al Primo Piano ed è accessibile attraverso lo scoperto ed ingresso della confinante unità al Foglio 52, particella 51, subalterno 1 (sempre di proprietà della ditta esecutata ed oggetto della stessa esecuzione immobiliare); Detta porzione non risulta in condizioni del tutto ordinarie (vedere planimetria nella documentazione catastale e rilievi fotografici in allegato)

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad ante realizzati in legno mediocre
infissi interni: ad ante realizzati in legno mediocre
 tamburato
manto di copertura: realizzato in coppi in laterizio al di sotto della media
pareti esterne: costruite in muratura pietre e laterizi , il rivestimento è realizzato in intonaco al di sotto della media
pavimentazione interna: realizzata in mattoni al di sotto della media
portone di ingresso: ad anta unica realizzato in legno al di sotto della media

Degli Impianti:

elettrico: per civile abitazione , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile mediocre
fognatura: per civile abitazione la reti di smaltimento è realizzata in materiali plastici e/o cemento con recapito in fognatura pubblica conformità: non rilevabile. Detta piccola porzione di edificio risulta con impianto collegato al vicina altra unità al Foglio 52, particella 51 sub. 1, di cui risulta a servizio, come indicato dalla ditta esecutata nella media

idrico: per civile abitazione con alimentazione in acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in condotte in metallo e/o materiali plastici conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: orditura in legno, con travi, travicelli e tavelle in laterizio costruita in legno al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale esterne: a rampanti costruite in cemento e parti in legno mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: laterocemento e/o legno nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in muratura ordinaria di pietre e laterizi al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



[243,70 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240214-041023-07690 registrata in data 14/02/2024

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. camere al P.1° mq. 24,00 x					
coeff. 0,80 per stato e finiture = mq.	19,20	x	100 %	=	19,20
19,20					
Totale:	19,20				19,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione dello stato non ordinario in cui versa l'immobile oggetto di perizia, eseguiti i relativi conteggi dei costi per l'esecuzione dei lavori per riportare l'immobile alle condizioni di ordinarietà, si è determinato un coefficiente di riduzione nella percentuale del 80%; Tale coefficiente di riduzione viene applicato alla relativa consistenza dell'immobile, che successivamente viene poi moltiplicata per il relativo coefficiente per destinazione, in particolare:

S.E.L. camere al P.1° mq. 24,00 x coeff. 0,80 per stato e finiture = mq. 19,20 x coeff. destinazione 100% = mq. 19,20

Pertanto a seguito di tali conteggi, per l'immobile al Corpo "B" oggetto della presente perizia, si determina una superficie commerciale di complessivi metri quadrati 19,20;

Il valore di mercato per metro quadrato di superficie, utilizzato per la stima dell'immobile, 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 OMD), e tenendo anche conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, tale valore risulta essere pari ad €. 650,00 per metro quadrato di superficie;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,20 x 650,00 = **12.480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.480,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.480,00**

BENI IN MACERATA FELTRIA LOCALITÀ MONDAGANO VIA CA' COSMO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno residenziale a MACERATA FELTRIA Località Mondagano Via Ca' Cosmo, della superficie commerciale di **4,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di tratto di terreno della superficie complessiva di mq. 146, ubicato in Comune di Macerata Feltria (PU), località Mondagano, Via Ca' Cosmo snc; Per accedere all'immobile le indicazioni sono queste: con riferimento da Sassocorvaro, si prende la strada statale 744 Fogliense in direzione di Lunano, quindi arrivati al bivio rotatoria per Macerata Feltria, si prosegue sempre in direzione di Lunano per soli 350 metri circa, dopodichè si svolta a destra per la località Mondagano e si sale tale strada secondaria per km 1,5 circa;

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato di 1°, superficie 0,0146, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Strada vicinale per Mondagano, proprietà Bini, stessa proprietà della ditta eseguita, salvo altri

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 Macerata Feltria a km 3 circa; Sassocorvaro a km 5 circa; Urbino km 30 circa; Repubblica di San Marino km 37 circa; Pesaro km 48 circa; Fano km 75 circa;). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Repubblica di San Marino a Km 37circa; Sassocorvaro, Urbino ed altre varie città circostanti del territorio storico del Montefeltro;

COLLEGAMENTI

autobus distante Km 2 circa

al di sotto della media 

autostrada distante km 48 circa

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Detto terreno risulta in prossimità e costituisce altra parte di scoperto esclusivo a servizio delle limitrofe unità immobiliari, sempre oggetto della presente esecuzione immobiliare; Il terreno è pressochè pianeggiante e per una parte recintato e con cancello d'ingresso in struttura metallica (vedere estratto di mappa nella documentazione catastale e rilievi fotografici in allegato); Secondo il P.R.G. vigente di Macerata Feltria risulta avere la seguente destinazione urbanistica: "zona B - sottozona B2 - Zone sature con regola senza possibilità di ricambio degli elementi edilizi";

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. terreno residenziale scoperto esclusivo di mq. 146	146,00	x	3 %	=	4,38
Totale:	146,00				4,38

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di questo terreno, essendo lo stesso a servizio delle porzioni immobiliari di cui ai precedenti Corpi "A" e "B", e facendo riferimento ai parametri, alle indagini e alle comparazioni, già utilizzate nella valutazione dei predetti altri immobili, il terreno in esame, viene considerato come normale scoperto esclusivo di unità immobiliari ed in analogia, il valore viene determinato come segue:

S.E.L. terreno scoperto esclusivo mq. 146,00 x coeff. destinazione 3% = mq. 4,38

Pertanto a seguito di tali conteggi, per l'immobile al Corpo "C" oggetto della presente perizia, si determina una superficie commerciale di complessivi metri quadrati 4,38;

Si fa quindi riferimento al valore di mercato per metro quadrato di superficie, già utilizzato per la stima degli immobili, oggetto di perizia, (valore che è stato ricavato in base alle 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), valore che risulta essere pari ad €. 650,00 per metro quadrato;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,38 x 650,00 = **2.847,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.847,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.847,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio, effettuati i dovuti raffronti e verifica dei costi dei lavori 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 Macerata Feltria, 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 ex-rurale con abitazione ed accessori	71,27	0,00	46.325,50	46.325,50
B	piccola porzione di edificio ex-rurale abitativa	19,20	0,00	12.480,00	12.480,00
C	terreno residenziale	4,38	0,00	2.847,00	2.847,00
				61.652,50 €	61.652,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.152,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 **€. 2.907,63**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 244,88

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 55.000,00

data 03/04/2024

il tecnico incaricato
Luca Marchetti