



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ARCH. GIANNETTO CLINI

CF:CLNGNT61H23B354P

con studio in FERMIGNANO (PU) Via G. Mazzini, 18

telefono: 0722331256

fax: 0722331256

email: giannetto.clini@gmail.com

PEC: giannetto.clini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a FOSSOMBRONE Loc. Sant'Anna, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di deposito artigianale sito in Via Parr. Sant'Anna del Furlo in Comune di Fossombrone censito al foglio 69 particella 74 autorizzato con concessione temporanea legata all'esercizio di cava che dovrà essere rimosso essendo scaduti i permessi di estrazione e risulta cessata l'attività estrattiva. L'immobile è disposto su un unico piano ed è composto da locale deposito, uffici e w.c. Rispetto agli elaborati grafici depositati in comune sono state rilevate delle difformità alla distribuzione interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 5,19. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 74 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 200 mq, rendita 330,53 Euro, indirizzo catastale: Via Parr. Sant'Anna del Furlo, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

B cabina elettrica a FOSSOMBRONE Loc. Sant'Anna, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di cabina elettrica sita in Via Parr. Sant'Anna del Furlo in Comune di Fossombrone censita al foglio 69 particella 77 autorizzato con concessione temporanea legata all'esercizio di cava che dovrà essere rimosso essendo scaduti i permessi di estrazione e risulta cessata l'attività estrattiva. L'immobile è disposto su due piani fuori terra ed è composto da tre locali adibiti alla trasformazione dell'energia elettrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 77 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 80,00 Euro, indirizzo catastale: Via Parr. Sant'Anna del Furlo, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

C terreno agricolo a FOSSOMBRONE Loc. Sant'Anna, della superficie commerciale di **135.918,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di valutazione consiste in terreni agricoli facenti parte della ex cava di Sant'Anna, ubicati in Via Parr. di Sant'Anna del Furlo in Comune di Fossombrone censiti al foglio 69 mappali 27-28-29-37-38-39-40-47-54-55-58-73-75-78. Tali terreni fanno parte della ex cava di Sant'Anna che ad oggi risulta dismessa. Dalle indagini svolte presso il Comune di Fossombrone risulta che l'autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva è stata revocata dal Comune di Fossombrone a seguito delle ordinanze n. 47/99 - 48/99 - 53/99 e verbale di accertamento in data 09/01/2001 e che la convenzione rep. 128/90 è scaduta in data 10/03/1999. Inoltre con decreto del Ministero dell'Ambiente in data 06/02/2001 pubblicato nella G.U. n. 234 del 12/06/2001 è stata istituita la

Riserva Naturale Statale Gola del Furlo all'interno della quale è collocata l'area oggetto della presente perizia. L'istituzione della riserva naturale vieta qualsiasi attività estrattiva nell'area in questione.

Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di alcuni manufatti in calcestruzzo legati all'attività di cava ormai dismessa che dovranno essere oggetto di demolizione. Oltre a quanto sopra esposto, dalle indagini presso gli enti preposti sono state reperite alcune ordinanze di ripristino dei maggiori scavi effettuati rispetto a quelli autorizzati. Gli uffici della regione Marche, presso la Provincia di Pesaro Urbino, non hanno saputo dire se tali ripristini resteranno o meno a carico dell'acquirente in quanto non è stata ritrovata la pratica della cava in questione.

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, classe 3, superficie 12260, reddito agrario 1,90 €, reddito dominicale 7,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, classe 3, superficie 8140, reddito agrario 1,26 €, reddito dominicale 5,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, classe 3, superficie 26340, reddito agrario 4,08 €, reddito dominicale 16,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, classe 4, superficie 6284, reddito agrario 12,98 €, reddito dominicale 12,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, classe 4, superficie 18859, reddito agrario 2,92 €, reddito dominicale 8,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, classe 4, superficie 1185, reddito agrario 2,45 €, reddito dominicale 2,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, classe 5, superficie 8540, reddito agrario 0,88 €, reddito dominicale 2,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, classe 3, superficie 506, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, classe 4, superficie 6830, reddito agrario 1,06 €, reddito dominicale 3,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, classe 4, superficie 2490, reddito agrario 5,14 €, reddito dominicale 5,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 58 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, classe 3, superficie 17260, reddito agrario 2,67 €, reddito dominicale 10,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, classe 4, superficie 11535, reddito agrario 1,79 €, reddito dominicale 5,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, classe 3, superficie 2675, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 1,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 69 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, classe 4, superficie 13014, reddito agrario 2,02 €, reddito dominicale 6,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia collinare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136.152,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.927,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.330,65
Data di conclusione della relazione:	13/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo ultranovennale, stipulato il 02/03/2010, con scadenza il 02/03/2030, registrato il 11/03/2010 a Fano ai nn. 1078 serie 1T, trascritto il 15/03/2010 ai nn. 1533/894 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €. 500,00 annui.

Il contratto di affitto è riferito solamente ai terreni censiti al foglio 69 mappali 27-28-29-37-38-39-40-47-54-55-58-73-75-78.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

costituzione servitù permanente, registrata il 21/11/2022 ai nn. 1148 serie 3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto di esproprio.

La formalità è riferita solamente a terreni in Comune di Fossombrone censiti al foglio 69 mappali 38-54-73-78 per costituzione di servitù permanente.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/06/2005 a firma di Notaio Angelo Colangeli , registrata il 01/07/2005 ai nn. 5315/1585, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: €. 300.000,00.

Importo capitale: €. 200.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/06/2007 a firma di Notaio Massimo Spinazzola , registrata il 14/06/2007 ai nn. 4809/1220, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: €. 375.000,00.

Importo capitale: €. 250.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 28/03/2012 , registrata il 27/04/2012 ai nn. 2028/311, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €. 10.188.894,66.

Importo capitale: €. 5.094.447,33

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/04/2015 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Urbino ai nn. 446 di repertorio, trascritta il 15/05/2015 ai nn. 2305/1792, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Si precisa che all'interno del lotto di stima sono presenti alcuni manufatti legati alla precedente attività di cava (deposito oli, deposito polveri da sparo, ecc.) identificati al foglio 69 mappali 61-62-65-66 che non risultano essere oggetto nè di ipoteca nè di pignoramento, pertanto non saranno oggetto di vendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione di società (dal 09/03/1994), con atto stipulato il 09/03/1994 a firma di Notaio Angelo Colangeli, trascritto il 19/03/1994 ai nn. 1230/987

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 09/03/1994)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **43/83 - P.E. 4402**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione capannone in struttura portante in acciaio per ricovero mezzi meccanici in loc. sant'anna del furlo, rilasciata il 26/04/1983 con il n. 43/83 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al foglio 69 particella 74

Concessione edilizia N. **17/79 - P.E. 3220**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione frantoio - costruzione cabina elettrica in loc. Sant'Anna del Furlo, rilasciata il 30/01/1979 con il n. 17/79 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al foglio 69 mappale 77

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona L4 Area riserva del Furlo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nell'atto di pignoramento sono riportati i mappali 26-36-46 del foglio 69 che erano oggetto di ipoteca del 2005, tali mappali ad oggi non esistono più in quanto in data 08/06/2007 con pratica di frazionamento sono stati soppressi ed hanno generato i mappali 73-74-75-77-78.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli immobili del presente lotto di stima sono stato edificati con concessioni temporanee legata all'attività estrattiva di cava, ad oggi non è più presente l'attività e non è più possibile riattivarla in quanto la zona è entrata a far parte della riserva naturale del parco del Furlo pertanto i fabbricati dovranno essere oggetto di demolizione. Dall'esame della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Fossombrone sono state rilevate delle difformità nei fabbricati oggetto di stima; tali difformità non sono sanabili in quanto i fabbricati dovranno essere oggetto di demolizione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione degli immobili

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione fabbricati: €15.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli immobili del presente lotto di stima sono stato edificati

con concessioni temporanee legata all'attività estrattiva di cava, ad oggi non è più presente l'attività e non è più possibile riattivarla in quanto la zona è entrata a far parte della riserva naturale del parco del Furlo pertanto i fabbricati dovranno essere oggetto di demolizione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: cancellazione dalla mappa catastale degli immobili in seguito alla demolizione

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- cancellazione fabbricati dalla mappa catastale: €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli immobili del presente lotto di stima sono stati edificati con concessioni temporanee legate all'attività estrattiva di cava, ad oggi non è più presente l'attività e non è più possibile riattivarla in quanto la zona è entrata a far parte della riserva naturale del parco del Furlo pertanto i fabbricati dovranno essere oggetto di demolizione. Dall'esame della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Fossombrone sono state rilevate delle difformità nei fabbricati oggetto di stima; tali difformità non sono sanabili in quanto i fabbricati dovranno essere oggetto di demolizione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione degli immobili

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN FOSSOMBRONE LOC. SANT'ANNA

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a FOSSOMBRONE Loc. Sant'Anna, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di deposito artigianale sito in Via Parr. Sant'Anna del Furlo in Comune di Fossombrone censito al foglio 69 particella 74 autorizzato con concessione temporanea legata all'esercizio di cava che dovrà essere rimosso essendo scaduti i permessi di estrazione e risulta cessata l'attività estrattiva. L'immobile è disposto su un unico piano ed è composto da locale deposito, uffici e w.c. Rispetto agli elaborati grafici depositati in comune sono state rilevate delle difformità alla distribuzione interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 5,19. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 74 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 200 mq, rendita 330,53 Euro, indirizzo catastale: Via Parr. Sant'Anna del Furlo, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fossombrone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: riserva naturale statale Gola del Furlo.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di deposito artigianale sito in Via Parr. Sant'Anna del Furlo in Comune di Fossombrone censito al foglio 69 particella 74. L'immobile è disposto su un unico piano ed è composto da locale deposito, uffici e w.c.. La struttura portante è in acciaio con tamponamenti in pannelli prefabbricati. Tale fabbricato è stato realizzato con concessione temporanea legata all'attività estrattiva della ex

cava che ad oggi risulta dismessa, pertanto dovrà essere oggetto di demolizione.

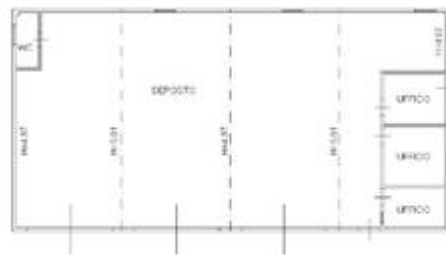


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito (area di sedime)	210,00	x	100 %	=	210,00
Totale:	210,00				210,00



PIANO TERRA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viste le criticità descritte nei precedenti paragrafi, per il bene in oggetto verrà stimato solamente il valore dell'area di sedime del fabbricato in quanto il manufatto dovrà essere demolito.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 210,00 x 2,00 = **420,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 420,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 420,00**

BENI IN FOSSOMBRONE LOC. SANT'ANNA

CABINA ELETTRICA

DI CUI AL PUNTO B

cabina elettrica a FOSSOMBRONE Loc. Sant'Anna, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di cabina elettrica sita in Via Parr. Sant'Anna del Furlo in Comune di Fossombrone censita al foglio 69 particella 77 autorizzato con concessione temporanea legata all'esercizio di cava che dovrà essere rimosso essendo scaduti i permessi di estrazione e risulta cessata l'attività estrattiva. L'immobile è disposto su due piani fuori terra ed è composto da tre locali adibiti alla trasformazione dell'energia elettrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 77 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 80,00 Euro, indirizzo catastale: Via Parr. Sant'Anna del Furlo, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fossombrone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: riserva naturale statale Gola del Furlo.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

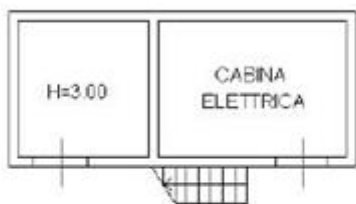
Trattasi di cabina elettrica sita in Via Parr. Sant'Anna del Furlo in Comune di Fossombrone censita al foglio 69 particella 77. L'immobile è disposto su due piani fuori terra ed è composto da tre locali adibiti alla trasformazione dell'energia elettrica. Tale fabbricato è stato realizzato con concessione temporanea legata all'attività estrattiva della ex cava che ad oggi risulta dismessa, pertanto dovrà essere oggetto di demolizione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cabina (area di sedime)	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viste le criticità descritte nei precedenti paragrafi, per il bene in oggetto verrà stimato solamente il valore dell'area di sedime del fabbricato in quanto il manufatto dovrà essere demolito.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,00 x 2,00 = **48,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48,00**

BENI IN FOSSOMBRONE LOC. SANT'ANNA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a FOSSOMBRONE Loc. Sant'Anna, della superficie commerciale di **135.918,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il bene oggetto di valutazione consiste in terreni agricoli facenti parte della ex cava di Sant'Anna, ubicati in Via Parr. di Sant'Anna del Furlo in Comune di Fossombrone censiti al foglio 69 mappali 27-28-29-37-38-39-40-47-54-55-58-73-75-78. Tali terreni fanno parte della ex cava di Sant'Anna che ad oggi risulta dismessa. Dalle indagini svolte presso il Comune di Fossombrone risulta che l'autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva è stata revocata dal Comune di Fossombrone a seguito delle ordinanze n. 47/99 - 48/99 - 53/99 e verbale di accertamento in data 09/01/2001 e che la convenzione rep. 128/90 è scaduta in datat 10/03/1999. Inoltre con decreto del Ministero dell'Ambiente in data 06/02/2001 pubblicato nella G.U. n. 234 del 12/06/2001 è stato istituita la Riserva Naturale Statale Gola del Furlo all'interno della quale è collocata l'area oggetto della presente perizia. L'istituzione della riserva naturale vieta qualsiasi attività estrattiva nell'area in questione.

Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di alcuni manufatti in calcestruzzo legati all'attività di cava ormai dismessa che dovranno essere oggetto di demolizione. Oltre a quanto sopra esposto, dalle indagini presso gli enti preposti sono state reperite alcune ordinanze di ripristino dei maggiori scavi effettuati rispetto a quelli autorizzati. Gli uffici della regione Marche, presso la Provincia di Pesaro Urbino, non hanno saputo dire se tali ripristini resteranno o meno a carico dell'acquirente in quanto non è stata ritrovata la pratica della cava in questione.

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, classe 3, superficie 12260, reddito agrario 1,90 €, reddito dominicale 7,60 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, classe 3, superficie 8140, reddito agrario 1,26 €, reddito dominicale 5,04 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 69 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, classe 3, superficie 26340, reddito agrario 4,08 €, reddito dominicale 16,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, classe 4, superficie 6284, reddito agrario 12,98 €, reddito dominicale 12,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, classe 4, superficie 18859, reddito agrario 2,92 €, reddito dominicale 8,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, classe 4, superficie 1185, reddito agrario 2,45 €, reddito dominicale 2,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, classe 5, superficie 8540, reddito agrario 0,88 €, reddito dominicale 2,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, classe 3, superficie 506, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, classe 4, superficie 6830, reddito agrario 1,06 €, reddito dominicale 3,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, classe 4, superficie 2490, reddito agrario 5,14 €, reddito dominicale 5,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 58 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, classe 3, superficie 17260, reddito agrario 2,67 €, reddito dominicale 10,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, classe 4, superficie 11535, reddito agrario 1,79 €, reddito dominicale 5,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, classe 3, superficie 2675, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 1,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, classe 4, superficie 13014, reddito agrario 2,02 €, reddito dominicale 6,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia collinare



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fossombrone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: riserva naturale statale Gola del Furlo.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni	135.918,00	x	100 %	=	135.918,00
Totale:	135.918,00				135.918,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori agricoli medi Pesaro Urbino - annualità 2022

Valore minimo: 7.180,00

Valore massimo: 7.180,00

Note: valore agricolo di €/ha riferito a terreni destinati a bosco ceduo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 0,50 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito a beni della stessa tipologia dell'immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $0,50 * 135.918,00 = 67.959,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 135.918,00 x 0,50 = **67.959,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.959,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.959,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Fossombrone, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	210,00	0,00	420,00	420,00
B	cabina elettrica	24,00	0,00	48,00	48,00
C	terreno agricolo	135.918,00	0,00	67.959,00	67.959,00
				68.427,00 €	68.427,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.927,00**

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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.596,35**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.330,65**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2015

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato rurale a FOSSOMBRONE Loc. Sant'Anna, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di valutazione consiste in un fabbricato rurale allo stato di rudere ubicato in Via Parr. di Sant'Anna del Furlo in Comune di Fossombrone censito al foglio 69 mappale 11. L'abitazione fa parte di un agglomerato residenziale composto da tre unità delle quali la porzione censita al foglio 69 mappale 13, pur essendo di proprietà dell'esecutato, non risulta essere oggetto di pignoramento e pertanto non sarà oggetto di vendita. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, con struttura portante in pietra e mattoni, copertura in legno a falde. L'edificio ricade all'interno della riserva naturale del Furlo.

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

- foglio 69 particella 11 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Parr. Sant'Anna del Furlo, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

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

B fabbricato rurale a FOSSOMBRONE Loc. Sant'Anna, della superficie commerciale di **163,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di valutazione consiste in un fabbricato rurale allo stato di rudere ubicato in Via Parr. di Sant'Anna del Furlo in Comune di Fossombrone censito al foglio 69 mappale 72. L'abitazione fa parte di un agglomerato residenziale composto da tre unità delle quali la porzione censita al foglio 69 mappale 13, pur essendo di proprietà dell'esecutato, non risulta essere oggetto di pignoramento e pertanto non sarà oggetto di vendita. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, con struttura portante in pietra e mattoni, copertura in legno a falde. L'edificio ricade all'interno della riserva naturale del Furlo.

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

- foglio 69 particella 72 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 164,23 Euro, indirizzo catastale: Via Parr. Sant'Anna del Furlo, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

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

C terreno agricolo a FOSSOMBRONE Loc. Sant'Anna, della superficie commerciale di **10.105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di valutazione consiste in terreni agricoli posti in prossimità del rudere che di fatto costituiscono lo scoperto pertinenziale. Tali terreni censiti al foglio 69 mappali 10-14-15-18-19-44-45 risultano in parte recintati e piantumati con specie autoctone. I beni ricadono all'interno della riserva naturale del Furlo.

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, classe 4, superficie 1225, reddito agrario 2,53 €, reddito dominicale 2,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, classe 3, superficie 105, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe Orto, classe U, superficie 89, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe Semin arbor, classe 6, superficie 4313, reddito agrario 11,14 €, reddito dominicale 11,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe Semin arbor, classe 6, superficie 3523, reddito agrario 9,10 €, reddito dominicale 9,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe Querceto, classe 2, superficie 600, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, classe 4, superficie 250, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia collinare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.407,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.473,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.099,83
Data di conclusione della relazione:	13/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo ultranovennale, stipulato il 02/03/2010, con scadenza il 02/03/2030, registrato il 11/03/2010 a Fano ai nn. 1078 serie 1T, trascritto il 15/03/2010 ai nn. 1533/894 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €. 500,00 annui.

Il contratto di affitto è riferito solamente ai terreni censiti al foglio 69 mappali 10-14-15-18-19-44-45,

mentre sui fabbricati censiti al foglio 69 mappali 11-72 non risultano contratti di affitto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/06/2005 a firma di Notaio Angelo Colangeli , registrata il 01/07/2005 ai nn. 5315/1585, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: €. 300.000,00.

Importo capitale: €. 200.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/06/2007 a firma di Notaio Massimo Spinazzola , registrata il 14/06/2007 ai nn. 4809/1220, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: €. 375.000,00.

Importo capitale: €. 250.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 28/03/2012 , registrata il 27/04/2012 ai nn. 2028/311, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €. 10.188.894,66.

Importo capitale: €. 5.094.447,33

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/04/2015 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Urbino ai nn. 446 di repertorio, trascritta il 15/05/2015 ai nn. 2305/1792, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	

Si precisa che nell'agglomerato residenziale che fa parte del presente lotto di stima è presente una porzione di fabbricato identificata al foglio 69 mappale 13 che non risulta essere oggetto di ipoteca e di pignoramento, pertanto non sarà oggetto di vendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione di società (dal 09/03/1994), con atto stipulato il 09/03/1994 a firma di Notaio Angelo Colangeli, trascritto il 19/03/1994 ai nn. 1230/987

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 09/03/1994)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona L4 Area riserva del Furlo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nell'atto di pignoramento sono riportati i mappali 4-12-16 del foglio 69 che erano oggetto di ipoteca del 2005, tali mappali ad oggi non esistono più in quanto in data 06/04/2006 sono stati fusi nel mappale 72 del foglio 69.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN FOSSOMBRONE LOC. SANT'ANNA

FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato rurale a FOSSOMBRONE Loc. Sant'Anna, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di valutazione consiste in un fabbricato rurale allo stato di rudere ubicato in Via Parr. di Sant'Anna del Furlo in Comune di Fossombrone censito al foglio 69 mappale 11. L'abitazione fa parte di un agglomerato residenziale composto da tre unità delle quali la porzione censita al foglio 69 mappale 13, pur essendo di proprietà dell'esecutato, non risulta essere oggetto di pignoramento e pertanto non sarà oggetto di vendita. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, con struttura portante in pietra e mattoni, copertura in legno a falde. L'edificio ricade all'interno della riserva naturale del Furlo.

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

- foglio 69 particella 11 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Parr. Sant'Anna del Furlo, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fossombrone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: riserva naturale statale Gola del Furlo.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di valutazione consiste in un fabbricato rurale allo stato di rudere ubicato in Via Parr. di Sant'Anna del Furlo in Comune di Fossombrone censito al foglio 69 mappale 11. L'abitazione fa parte di un agglomerato residenziale composto da tre unità. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, con struttura portante in pietra e mattoni, copertura in legno a falde. L'abitazione è posta al piano primo ed è composta da cucina e tre camere da letto, mentre al piano terra sono presenti i locali accessori come cantina, legnaia e pollaio oltre allo scoperto esclusivo. Attualmente il bene si trova allo stato di rudere, i solai di copertura e di piano risultano crollati. L'immobile è privo di utenze.

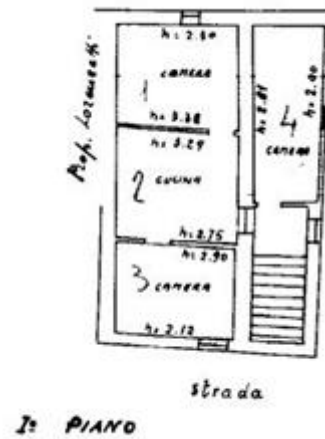
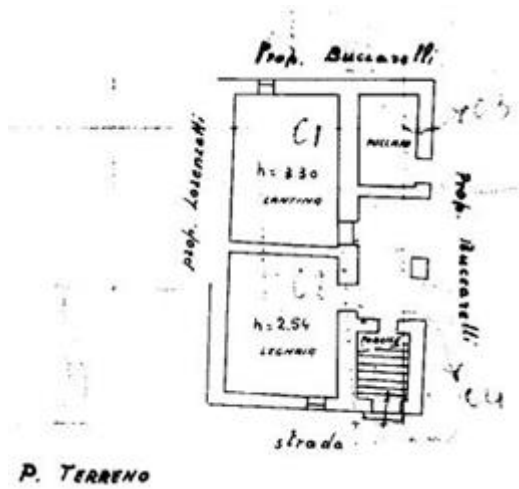


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantine	84,00	x	50 %	=	42,00
Alloggio	84,00	x	100 %	=	84,00
Scoperto	260,00	x	5 %	=	13,00
Totale:	428,00				139,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare (31/03/2025)

Valore minimo: 625,00

Valore massimo: 705,00

Note: valori riferiti ad abitazioni di qualità inferiore alla medie siti in zone agricole, collinari e scarsamente insediate del Comune di Fossombrone.

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI), anni 2024 semestre 2 (31/03/2025)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 760,00

Note: valori riferiti ad abitazioni in zone agricole, collinari e scarsamente insediate del Comune di Fossombrone.

Borsino FIAIP 2023

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 450,00

Note: valori riferiti ad abitazioni da ristrutturare site in zone periferiche del Comune di Fossombrone.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Superficie commerciale:

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

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 200,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e raggugliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $200,00 * 139,00 = 27.800,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	139,00	x	200,00	=	27.800,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 27.800,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 27.800,00
---	---------------------

BENI IN FOSSOMBRONE LOC. SANT'ANNA

FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO B

fabbricato rurale a FOSSOMBRONE Loc. Sant'Anna, della superficie commerciale di **163,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di valutazione consiste in un fabbricato rurale allo stato di rudere ubicato in Via Parr.

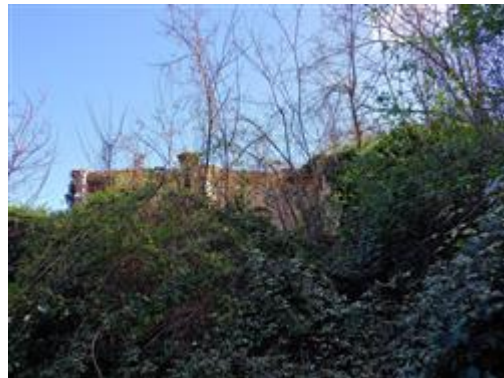
di Sant'Anna del Furlo in Comune di Fossombrone censito al foglio 69 mappale 72. L'abitazione fa parte di un agglomerato residenziale composto da tre unità delle quali la porzione censita al foglio 69 mappale 13, pur essendo di proprietà dell'esecutato, non risulta essere oggetto di pignoramento e pertanto non sarà oggetto di vendita. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, con struttura portante in pietra e mattoni, copertura in legno a falde. L'edificio ricade all'interno della riserva naturale del Furlo.

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

- foglio 69 particella 72 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 164,23 Euro, indirizzo catastale: Via Parr. Sant'Anna del Furlo, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fossombrone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: riserva naturale statale Gola del Furlo.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di valutazione consiste in un fabbricato rurale allo stato di rudere ubicato in Via Parr. di Sant'Anna del Furlo in Comune di Fossombrone censito al foglio 69 mappale 72. L'abitazione fa parte di un agglomerato residenziale composto da tre unità. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, con struttura portante in pietra e mattoni, copertura in legno a falde. L'abitazione è posta al piano primo ed è composta da cucina e tre camere da letto, mentre al piano terra sono presenti i locali accessori come cantina, legnaia e pollaio oltre allo scoperto esclusivo. Attualmente il bene si trova allo stato di rudere, i solai di copertura e di piano risultano crollati. L'immobile è privo di utenze.



CONSISTENZA:

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

*Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantine	60,00	x	50 %	=	30,00
Abitazione	122,00	x	100 %	=	122,00
Scoperto	220,00	x	5 %	=	11,00
Totale:	402,00				163,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare (31/03/2025)

Valore minimo: 625,00

Valore massimo: 705,00

Note: valori riferiti ad abitazioni di qualità inferiore alla medie siti in zone agricole, collinari e scarsamente insediate del Comune di Fossombrone.

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI), anni 2024 semestre 2 (31/03/2025)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 760,00

Note: valori riferiti ad abitazioni in zone agricole, collinari e scarsamente insediate del Comune di Fossombrone.

Borsino FIAIP 2023

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 450,00

Note: valori riferiti ad abitazioni da ristrutturare site in zone periferiche del Comune di Fossombrone.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in

oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

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

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 200,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $200,00 * 163,00 = 32.600,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 163,00 x 200,00 = **32.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.600,00**

BENI IN FOSSOMBRONE LOC. SANT'ANNA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a FOSSOMBRONE Loc. Sant'Anna, della superficie commerciale di **10.105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di valutazione consiste in terreni agricoli posti in prossimità del rudere che di fatto costituiscono lo scoperto pertinenziale. Tali terreni censiti al foglio 69 mappali 10-14-15-18-19-44-45 risultano in parte recintati e piantumati con specie autoctone. I beni ricadono all'interno della riserva naturale del Furlo.

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, classe 4, superficie 1225, reddito agrario 2,53 €, reddito dominicale 2,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto, classe 3, superficie 105, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe Orto, classe U, superficie 89, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe Semin arbor, classe 6, superficie 4313,

reddito agrario 11,14 €, reddito dominicale 11,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

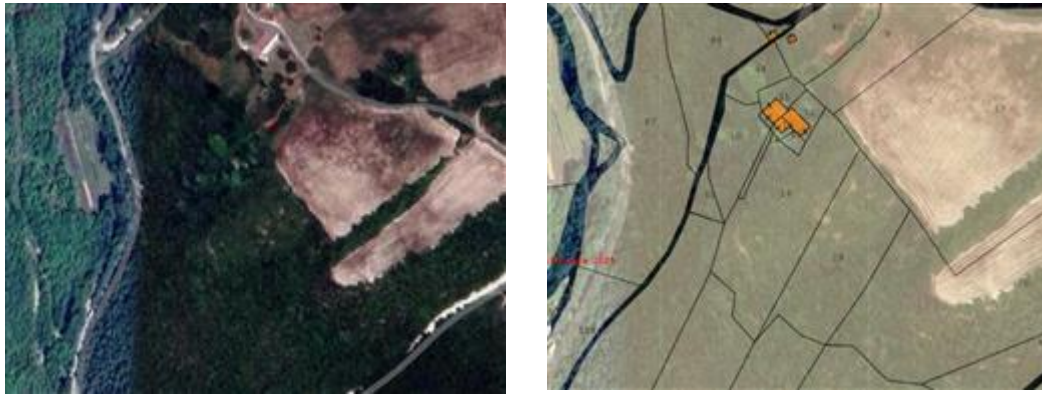
- foglio 69 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe Semin arbor, classe 6, superficie 3523, reddito agrario 9,10 €, reddito dominicale 9,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe Querceto, classe 2, superficie 600, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 69 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo, classe 4, superficie 250, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia collinare



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fossombrone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: riserva naturale statale Gola del Furlo.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni	10.105,00	x	100 %	=	10.105,00
Totale:	10.105,00				10.105,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori agricoli medi Pesaro Urbino - annualità 2022

Valore minimo: 7.180,00

Valore massimo: 7.180,00

Note: valore agricolo di €/ha riferito a terreni destinati a bosco ceduo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagini di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 0,70 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito a beni della stessa tipologia dell'immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $0,70 \times 10.105,00 = 7.073,50$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	10.105,00	x	0,70	=	7.073,50
-------------------------------	-----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.073,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.073,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Fossombrone, agenzie: locali, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	fabbricato rurale	139,00	0,00	27.800,00	27.800,00
B	fabbricato rurale	163,00	0,00	32.600,00	32.600,00
C	terreno agricolo	10.105,00	0,00	7.073,50	7.073,50
				67.473,50 €	67.473,50 €

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: **€. 67.473,50**

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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 3.373,68**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.099,83**

data 13/06/2025

il tecnico incaricato
ARCH. GIANNETTO CLINI