

Espropriazioni Immobiliari N. 66/2025
promossa da: Purple spv



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

66/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Purple spv

DEBITORE:

GRUNEWALD IMMOBILIARE S.R.L.

GIUDICE:

Dott. Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:

IVG MARCHE SRL

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO: **Dott.Ing.Matteo Maidani**

CF: MDNMTT71A29B352Q
con studio in CAGLI (PU) Via Righi 7 telefono: 0721782636
email: Theos.ing@libero.it
PEC: matteo.maidani@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTECALVO IN FOGLIA Via Leopardi 10, frazione Ca Gallo, della superficie commerciale di **87,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (GRUNEWALD IMMOBILIARE SRL).

Trattasi di piccolo appartamento (F.12, Mapp.688, sub.50) con ingresso al piano primo di complesso residenziale popolare costituito da 3 corpi di fabbrica ognuno formato da 3-4 alloggi e pertinenze al piano seminterrato posizionato in un'area periferica della frazione di Ca' Gallo, aggregato comunale di vallata del comune di Montecalvo in Foglia da cui dista circa 4 km. L'alloggio viene completato da una cantina al piano seminterrato (F.12, Mapp.688, sub.28) e da un piccolo appezzamento di terreno (F.12, Mapp.688, sub.15) in parte asfaltato ed in parte uso prato a lato della strada condominiale in pendenza che costeggia i tre corpi di fabbrica.

Il complesso residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 90' si sviluppa con tre corpi di fabbrica aderenti sul versante di una collina degradante verso valle in Via Leopardi adiacente ad una scuola materna e distante pochi metri dal vecchio tracciato della SS n.744 Montefeltresca e dalla nuova statale Fogliense che collega Pesaro con Sassocorvaro e l'alto Montefeltro.

Lo specifico appartamento che si sviluppa al piano primo con i suoi spazi residenziali e al secondo piano con la mansarda si trova nel secondo corpo di fabbrica da valle, accessibile tramite viottolo condominiale, scala condominiale dal secondo pianerottolo riconoscibile al civico 10. Gli spazi residenziali si affacciano verso est su strada condominiale e area verde privata. L'alloggio è costituito al piano primo da Cucina, Bagno e Camera con terrazzo mentre al piano secondo da mansarda a spazio unico non abitabile ma fruibile collegata al piano primo da scala interna e con ampio terrazzo a tasca sistemato in copertura. Nei locali del seminterrato vi è una piccola cantina accessibile da corridoio condominiale. Gli interni dell'alloggio sono dotati di rifiniture ordinarie tipiche del periodo di realizzazione con pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate. Tutti gli impianti sono funzionanti sebbene necessiterebbero di rivisitazione. Gli infissi sono in doppio vetro e con serrande esterne. Lo stato di manutenzione degli interni è sufficiente mentre l'esterno soffre della mancanza di manutenzione condominiale in quanto molti alloggi del complesso risultano privi di inquilino. Da rilevare che in alcuni locali dell'alloggio al primo piano sono visibili segni di infiltrazione derivanti dal malfunzionamento dell'impermeabilizzazione e/o dalla regimentazione delle acque del terrazzo a tasca sovrastante. All'esterno del corpo di fabbrica vi è la presenza di un appezzamento di terreno esclusivo di 75 mq in parte occupato dal proseguimento dell'asfalto della strada condominiale ed in parte utilizzato come prato. L'appezzamento degrada in pendenza lateralmente e longitudinalmente per cui risulta di difficile fruibilità anche solo per uso parcheggio.

Il complesso abitativo si trova in una zona prevalentemente residenziale della piccola frazione di Ca' Gallo la statale Fogliense. La sede comunale di Montecalvo dista circa 4 km. Pesaro è raggiungibile tramite la stessa statale dopo circa 40 km, mentre la città di Urbino dista circa 13 km.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

-foglio 12 particella 688 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Leopardi n.8, piano: 1-2, intestato a Grunewald Immobiliare srl, derivante da Variazione Toponomastica

Coerenze: L'alloggio nei due piani di sviluppo confina su due lati in spazi condominiali mentre a sud-ovest confina con altro appartamento (sub.53);

-foglio 12 particella 688 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 9 mq, rendita 16,27 Euro, indirizzo catastale: Viale Giacomo Leopardi n.8, piano: S1, intestato a Grunewald Immobiliare srl, derivante da Variazione Toponomastica;

-foglio 12 particella 688 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Leopardi n.8, piano: T, intestato a Grunewald Immobiliare srl. Trattasi di area urbana;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.864,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.864,30
Data di conclusione della relazione:	15/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'alloggio all'epoca del sopralluogo avvenuto il 30/03/2026 è risultato libero.

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 attiva, stipulata il 09/10/1995 a firma di Ragazzini Luigi ai nn. 83472/5017 di repertorio, iscritta il 13/10/2015 a Urbino ai nn. 5275/697, a favore di Banca delle Marche spa, contro Grunewald Immobiliare srl, derivante da Ipoteca in Rinnovazione di Ipoteca Volontaria per Concessione di Mutuo.

Importo ipoteca: 542.279,74 €.

Importo capitale: 216.911,90 €.

La formalità è riferita a tutte le uii del lotto oltre ad altri.

La società Grunewald è rientrata come debitore non datore di ipoteca della società Fabbrizioli & C srl in rettifica alla formalità trascritta presso l'ufficio del registro di Urbino il 14 ottobre 1995 al numero generale 4838 e al numero particolare 652 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, registrato il 08/10/2025 a Urbino ai nn. 758, trascritta il 30/10/2025 a Urbino ai nn. 6821/4991, a favore di Purple spv, contro Grunewald Immobiliare srl, derivante da Verbale di Pignoramento da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Urbino.

La formalità è riferita a tutte le uii del lotto oltre ad altri. Non risultano essere state pignorati i sub.12 e 16 (aree urbane) ipotecati nella precedente Ipoteca in Rinnovazione.

ammissione Concordato preventivo, registrato il 03/11/2004 a Urbino ai nn. 1251, trascritta il 02/12/2004 a Urbino ai nn. 10362/5769, a favore di Massa di Creditori Concordato Fabbrizioli & C srl, contro Fabbrizioli & C srl, derivante da Atto Giudiziario Decreto di ammissione Concordato Preventivo.

La formalità è riferita a tutte le uii del lotto.



sentenza di liquidazione giudiziale, registrata il 09/03/2010 a Urbino ai nn. 35, trascritta il 08/04/2010 a Urbino ai nn. 2105/1239, a favore di Massa di creditori della società Fabbrioli & C srl, contro Fabbrioli & C srl, derivante da Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento.

La formalità è riferita a tutte le uii del lotto.

domanda di liquidazione giudiziale, registrata il 03/01/2011 a Urbino ai nn. 4214/2010, trascritta il 19/01/2011 a Urbino ai nn. 390/228, a favore di Grunewald Immobiliare srl, contro Fabbrioli & C srl, derivante da **Domanda Giudiziale esecuzione in forma specifica**.

La formalità è riferita a tutte le uii del lotto eccetto il sub.15 (area urbana).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nel fabbricato contenente l'alloggio non risulta essere mai stato costituito Condominio per cui non è stato possibile ottenere notizie ufficiali su possibili spese comuni o "del tipo condominiali" insolute o scadute.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora
scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Grunewald Immobiliare srl per la quota di 100/100, in forza di Atto di compravendita (dal 28/03/2012), con atto stipulato il 28/03/2012 a firma di Franciosi Enrico ai nn. 152481/21822 di repertorio, trascritto il 26/04/2012 a Urbino ai nn. 1986/1469.

Il titolo è riferito a tutte le uii del lotto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Fabbrioli & C srl in Liquidazione per la quota di 100/100, in forza di Atto di Permuta (fino al 28/03/2012), con atto stipulato il 09/03/1995 a firma di Cafiero Enrico ai nn.31843/2262 di repertorio, trascritto il 22/03/1995 a Urbino ai nn.1430/1090.

Il titolo è riferito a tutte le uii del lotto.

La ditta Fabbrioli acquisì le unità immobiliari dalla ditta costruttrice Guidi Pierino Giuseppe & C.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Complesso residenziale fa parte di un'operazione immobiliare iniziata negli anni 80' con la realizzazione di due iniziali corpi dei cinque totali blocchi di fabbrica del cosiddetto "Residence Caldaro". Durante la seconda parte degli anni 90' vennero invece realizzati a completamento dell'operazione i tre corpi all'interno dei quali sono posizionati i tre piccoli appartamenti con i loro rispettivi accessori. La realizzazione avvenne regolarmente tramite l'ultimo atto autorizzativo CE n.3/97 come variante in corso d'opera del progetto madre consegnato nel 1994 e terminò con l'ottenimento dell'agibilità del 16/05/1997. A corredo dell'agibilità sono stati rinvenuti tutti i documenti necessari a compimento degli immobili ovvero il collaudo statico, i vari certificati degli impianti e l'elaborato planimetrico relativo all'accatastamento che ha chiarito il posizionamento delle varie aree urbane.

Si fa presente che l'ultima ditta intestataria ha depositato tre diverse istanze per eseguire diverse modifiche all'interno delle mansarde degli alloggi (divisioni interne) e nei terrazzi(gazebo) che poi non hanno mai avuto compimento.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 2/94, intestata a Fabbrizioli & C srl, per lavori di Costruzione di un complesso abitativo, rilasciata il 27/02/1994 con il n. 2/94 di protocollo.

Il titolo è riferito a tutte le uuu del Lotto.

Concessione edilizia di Variante in corso d'Opera alla 2/64 N. 3/97, intestata a Fabbrizioli & C srl, per lavori di Costruzione di un Complesso abitativo, rilasciata il 27/01/1997 con il n. 3/97 di protocollo, agibilità del 16/05/1997 con il n. 306/E di protocollo.

Il titolo è riferito a tutte le unità del lotto.

Comunicazione di inizio lavori Asseverata N. 7/2020 del 14/01/2020, intestata a Grunewald Immobiliare srl, per lavori di Modifiche distributive e Manutenzione straordinaria delle mansarde, presentata il 14/01/2020 con il n. 205 di protocollo.

Il titolo è riferito agli spazi della mansarda dei sub.53 e al sub.50.

I lavori di tale istanza non vennero mai eseguiti.

Comunicazione di Attività Edilizia Libera N. Cael del 10/12/2013, intestata a Grunewald Immobiliare srl, per lavori di Manutenzione straordinaria Appartamenti con modifiche interne ai piani sottotetto e opere esterne, presentata il 10/12/2013 con il n. 205 di protocollo.

Il titolo è riferito agli spazi della mansarda dei sub.46 e al sub.50 e del sub.53.

I lavori di tale istanza non vennero mai eseguiti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 17 del 09/03/1995,

l'immobile ricade in zona B2 di completamento.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 3.09 - Zone di completamento B2.

La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.04 delle presenti norme.

In tali zone si applicano gli indici e le prescrizioni del piano urbanistico preventivo vigente.

Art. 3.04 – DESTINAZIONI PREVALENTI E COMPATIBILI

Nelle zone residenziali. Oltre alla principale sono compatibili altre destinazioni d'uso.

Da esse sono comunque esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, supermercati e grandi magazzini; stalle, porcilaie, pollai e scuderie; laboratori artigiani e ogni altro impianto o attrezzatura che produca odori e rumori molesti e che sia in contrasto con il carattere della zona.

Sono pure esclusi gli istituti di pena, gli ospedali e le case di cura; gli edifici di questo tipo esistenti possono essere soggetti a manutenzione e non possono essere demoliti e ricostruiti con analoga destinazione.

Sono ammessi laboratori destinati ad artigianato di servizio fermo restando il rispetto delle norme di salvaguardia dall'inquinamento acustico di cui al precedente secondo comma.

Sono ammesse altresì officine per riparazione di autoveicoli e motoveicoli ad esclusione di autocarrozzerie, purché siano dotate di una superficie di parcheggio privato pari almeno a dieci volte 1,5 volte (unovirgolacinque) la superficie utile e purché le lavorazioni avvengano in ambienti dotati di condizionamento acustico tale che a mt 5,00 dai muri perimetrali l'esito sonoro sia contenuto in db 60.

Per le officine esistenti, sono ammesse deroghe alle prescrizioni dalle presenti norme, nei soli casi di ristrutturazione, fermo restando il rispetto delle norme a salvaguardia dell'inquinamento acustico di cui al precedente secondo comma e purché la superficie destinata all'esercizio dell'attività resti fissata in quella rilevata allo stato di fatto.

Il titolo è riferito solamente a tutte le uuu del lotto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Rispetto alla documentazione presentata negli uffici competenti lo stato dell'immobile risulta abbastanza conforme agli elaborati a corredo della Concessione Edilizia in corso d'opera del 1997. Da rilevare alcune minime difformità rilevate nelle altezze del colmo delle mansarde la cui copertura risultano più alta di quello segnalato per cui necessiterà di sanatoria in Comune. Sostanzialmente corrispondenti anche le planimetrie catastali di tutti gli immobili anche se l'indirizzo catastale risulta errato.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto agli elaborati grafici allegati all'ultimo stato legittimato della variante in corso d'opera alla CE del 1997 nell'alloggio risultano non segnalati un setto nella mansarda e un piccolo muretto adiacente all'ingresso. Trattasi di difformità non sostanziali. Differente anche l'altezza del colmo della mansarda di circa 20 cm più alta di quella segnalata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica di regolarizzazione (CILA) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Istanza autorizzativa in sanatoria (Cila o Scia) da tecnico abilitato: €2.500,00 Questa situazione è riferita solamente a sub.50 e sub.28.

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi.

Questa situazione è riferita solamente a sub.50 e sub.28.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla planimetria catastale agli atti presentata il 21/01/1997 risultano nell'alloggio (sub.50) non segnalati un setto e delle finestre velux nella mansarda e un piccolo muretto adiacente all'ingresso dell'alloggio. Inoltre, l'altezza di colmo della stessa mansarda risulta maggiore di quella segnalata in pianta (2.75 ml invece di 2.60). Trattasi di difformità non sostanziali. Errato anche l'indicazione del numero civico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria catastale L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di planimetria catastale da tecnico abilitato (Docfa): €570,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese.

Questa situazione è riferita solamente a sub.50.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi quanto descritto nel paragrafo "edilizia".

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di regolarizzazione edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Istanza di regolarizzazione in sanatoria (Importi già calcolati).

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi.

Questa situazione è riferita solamente a sub.50 e sub.28.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN MONTECALVO IN FOGLIA VIA LEOPARDI 10, FRAZIONE CA GALLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTECALVO IN FOGLIA Via Leopardi 10, frazione Ca Gallo, della superficie commerciale di **87,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (GRUNEWALD IMMOBILIARE SRL) Trattasi di piccolo appartamento(F.12,Mapp.688,sub.50) con ingresso al piano primo di complesso residenziale popolare costituito da 3 corpi di fabbrica ognuno formato da 3-4 alloggi e pertinenze al piano seminterrato posizionato in un area periferica della frazione di Ca' Gallo, aggregato comunale di vallata del comune di Montecalvo in Foglia da cui dista circa 4 km. L'alloggio viene completato da una cantina al piano seminterrato (F.12, Mapp.688, sub.28) e da un piccolo appezzamento di terreno (F.12, Mapp.688, sub.15) in parte asfaltato ed in parte uso prato a lato della strada condominiale in pendenza che costeggia i tre corpi di fabbrica.

Il complesso residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 90' si sviluppa con tre corpi di fabbrica aderenti sul versante di una collina degradante verso valle in Via Leopardi adiacente ad una scuola materna e distante pochi metri dal vecchio tracciato della SS n.744 Montefeltresca e dalla nuova statale Fogliense che collega Pesaro con Sassocorvaro e l'alto Montefeltro.

Lo specifico appartamento che si sviluppa al piano primo con i suoi spazi residenziali e al secondo piano con la mansarda si trova nel secondo corpo di fabbrica da valle, accessibile tramite viottolo condominiale, scala condominiale dal secondo pianerottolo riconoscibile al civico 10.Gli spazi residenziali si affacciano verso est su strada condominiale e area verde privata. L'alloggio è costituito al piano primo da Cucina, Bagno e Camera con terrazzo mentre al piano secondo da mansarda a spazio unico non abitabile ma fruibile collegata al piano primo da scala interna e con ampio terrazzo a tasca sistemato in copertura. Nei locali del seminterrato vi è una piccola cantina accessibile da corridoio condominiale. Gli interni dell'alloggio sono dotati di rifiniture ordinarie tipiche del periodo di realizzazione con pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate. Tutti gli impianti sono funzionanti sebbene necessiterebbero di rivisitazione. Gli infissi sono in doppio vetro e con serrande esterne. Lo stato di manutenzione degli interni è sufficiente mentre l'esterno soffre della mancanza di manutenzione condominiale in quanto molti alloggi del complesso risultano privi di inquilino. Da rilevare che in alcuni locali dell'alloggio al primo piano sono visibili segni di infiltrazione derivanti dal malfunzionamento dell'impermeabilizzazione e/o dalla regimentazione delle acque del terrazzo a tasca sovrastante. All'esterno del corpo di fabbrica vi è la presenza di un appezzamento di terreno esclusivo di 75 mq in parte occupato dal proseguimento dell'asfalto della strada condominiale ed in parte utilizzato come prato. L'appezzamento degrada in pendenza lateralmente e longitudinalmente per cui risulta di difficile fruibilità anche solo per uso parcheggio.

Il complesso abitativo si trova in una zona prevalentemente residenziale della piccola frazione di Ca' Gallo lungo la statale Fogliense. La sede comunale di Montecalvo dista circa 4 km. Pesaro è raggiungibile tramite la stessa statale dopo circa 40 km, mentre la città di Urbino dista circa 13 km.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- **foglio 12 particella 688 sub. 50** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Leopardi n.8, piano: 1-2, intestato a Grunewald Immobiliare srl, derivante da Variazione Toponomastica.
Coerenze: L'alloggio nei due piani di sviluppo confina su due lati in spazi condominiali mentre a sud-ovest confina con altro appartamento (sub.53).
- **foglio 12 particella 688 sub. 28** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 9 mq, rendita 16,27 Euro, indirizzo catastale: Viale Giacomo Leopardi n.8, piano: S1, intestato a Gruewald Immobiliare srl, derivante da Variazione Toponomastica;
- **foglio 12 particella 688 sub. 15** (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Leopardi n.8, piano: T, intestato a Grunewald Immobiliare srl Trattasi di are urbana;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[191,31 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20260513-041030-13356 registrata in data 13/05/2026.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Spazi Residenziali (Piano Primo-Sub.50)	45,00	x	100 %	=	45,00
Terrazzo (Piano Primo-Sub.50)	7,00	x	30 %	=	2,10
Mansarda (Piano secondo-sub.50)	60,00	x	50 %	=	30,00
Terrazzo (Piano Secondo-sub.50)	30,00	x	15 %	=	4,50
Cantina (Piano Seminterrato-Sub.28)	11,00	x	15 %	=	1,65
Appezamento di corte esterna con porzione in asfalto e prato (sub.15)	75,00	x	5 %	=	3,75
Totale:	228,00				87,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/124396105/>

Descrizione: Appartamento posto al piano primo composto da sottotetto con cantina e garage al piano sottostrada e scoperto sul retro. L'abitazione è composta da ingresso, cucina, sala, disimpegno, bagno, w.c. , tre camere da letto, loggia, oltre a soffitta al piano sottotetto dotata di W.C., ripostiglio e terrazzo.

Indirizzo: Via Leopardi, Ca' Gallo, Montecalvo in Foglia

Superfici principali e secondarie: 179

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 66.000,00 pari a 368,72 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 62.700,00 pari a 350,28 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/128339992/>

Descrizione: Appartamento al piano primo di grande dimensione 139 mq. composto da: ingresso, cucina abitabile+ veranda, salone, 2 camere matrimoniali, camera doppia, bagno e ripostiglio. Al piano seminterrato garage di 88 mq.

Indirizzo: Via Trieste, Ca Gallo, Montecalvo in Foglia

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 106.250,00 pari a 531,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/31396248/>

Descrizione: Appartamento semi arredato, in palazzina di 2 piani nel centro di Ca' Gallo che si affaccia sulla piazza centrale. Ottimo stato di conservazione. Pavimenti in marmo, serramenti in alluminio.

Indirizzo: Via Venezia,5, Ca' Gallo, Montecalvo in Foglia

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 684,21 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 110.500,00 pari a 581,58 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede al calcolo del Valore di Mercato mediante il procedimento del Market Comparison Approach. Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Dopo l'opportuna analisi del mercato si è definito il segmento di mercato attraverso i parametri economici estimativi del fabbricato in oggetto quali la 1) Localizzazione (Zone Residenziali del Comune di Montecalvo in foglia), 2) Destinazione (Abitativa), 3) Tipo di Contratto (Compravendita), 4) Tipologia immobiliare ed Edilizia (Appartamenti), 5) Dimensione (Alloggi di piccola dimensione 50-120 mq) e 6) Forma di mercato (Concorrenza monopolistica).

In seguito ad una scrematura di dati immobiliari disponibili si sono scelti tre immobili comparabili rilevando le loro caratteristiche quantitative (Prezzo, superficie commerciale, superficie accessori compresa l'area esterna) e qualitative (qualità delle rifiniture, degli impianti, età del fabbricato). Per quanto riguarda la caratteristica "data"



dall'analisi dei Valori Omi dei Semestri degli anni 2024 e 2025 si è rilevato che i prezzi delle abitazioni dell'area di riferimento di Montecalvo in Foglia nell'ultimo anno non hanno subito variazioni (Valori Omi registrati nella zona E2/suburbana) per cui i prezzi di vendita/mq per Abitazioni civili di Montecalvo con stato di Manutenzione Normale risultano 640/940 €/mq).

Si è compilato l'opportuna Tabella dei Dati da cui si sono desunti i prezzi marginali di ogni caratteristica (vedi Tabella) per poi ottenere la Tabella di Valutazione ed ottenere gli aggiustamenti e i prezzi corretti di ogni immobile comparabile. I prezzi marginali delle caratteristiche Rifiniture, Impianti e Età del Fabbricato sono stati determinati secondo scale di valori valutati in percentuale rispetto al prezzo di vendita.

Dopo avere verificato che la divergenza dei valori ottenuti dalla Tabella di Valutazioni è minore del 10% il valore di mercato dell'immobile in oggetto si è così definito il Valore di Mercato del Subject oggetto di stima.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	62.700,00	106.250,00	110.500,00
Consistenza	87,00	179,00	200,00	190,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	368,72	625,00	684,21
Qualità delle Rifiniture	6,00	2,00	6,00	8,00
Stato degli Impianti	6,00	2,00	7,00	7,00
Età del fabbricato	6,00	3,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	350,28	350,28	350,28
Qualità delle Rifiniture	3 %	1.881,00	3.187,50	3.315,00
Stato degli Impianti	5 %	3.135,00	5.312,50	5.525,00
Età del fabbricato	3 %	1.881,00	3.187,50	3.315,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		62.700,00	106.250,00	110.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-32.225,70	-39.581,56	-36.078,77
Qualità delle Rifiniture		7.524,00	0,00	-6.630,00
Stato degli Impianti		12.540,00	-5.312,50	-5.525,00
Età del fabbricato		5.643,00	0,00	0,00
Prezzo corretto		56.181,30	61.355,94	62.266,23



Valore corpo (media dei prezzi corretti): **59.934,49**

Divergenza: 9,77% < **10%**

Dopo avere verificato che la divergenza dei valori ottenuti dalla Tabella di Valutazioni è minore del 10% il valore di mercato medio dell'immobile in oggetto si è così definito il Valore di Mercato del Subject oggetto di stima.

Considerato che i prezzi medi registrati negli Appartamenti extraurbani di Montecalvo (Valori Omi registrati nella zona E2/suburbana nel secondo semestre del 2025) con stato di manutenzione Normale risultano oscillanti tra i 640 e 940 €/mq, si può dichiarare che il Valore ottenuto dalla media dei comparabili aggiustati che tiene conto della media qualità delle rifiniture interne, del sufficiente stato degli impianti e dell'età del fabbricato risulta possedere ragguagli realistici consoni alla realtà contestuale della perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,00 x 688,90 = **59.934,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 59.934,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.934,30**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Avendo provveduto a diversi tentativi di valutazione analitica dell'appartamento e dei suoi accessori a corredo si è ritenuto, dopo una analisi dei Valori ottenuti, di procedere al calcolo del Valore di Mercato dell'immobile tramite il procedimento MCA.

Con il Metodo del Market Comparison Approach i dati ottenuti sono in linea al range indicato dai valori empirici pubblicati dall'Osservatorio OMI che per le Zone E2 di Montecalvo in Foglia che ha registrato nel secondo semestre del 2025 prezzi di vendita/mq. per alloggi normali con stato di manutenzione normale, compresi tra 640 e 940 €/mq. Il Valore ottenuto dalla media dei comparabili aggiustati che ha tenuto conto dello stato di manutenzione dei rispettivi immobili e del loro specifico stato degli impianti e dell'età del complesso residenziale ha dato ragguagli realistici consoni alla realtà contestuale della perizia.

Per concludere, al di là dello stato di manutenzione degli immobili, la loro localizzazione, il loro contesto ambientale e il futuro andamento del mercato si ritiene che attualmente i beni possano possedere una Commercialità Mediocre. In particolare, dato il contesto dei beni pignorati e del notevole numero all'asta di immobili simili si presume che le porzioni in vendita siano poco appetibili. Per ottenere il Valore Forzato di Vendita, in considerazione dell'andamento del mercato e alla convenienza da parte di acquirenti di partecipare ad aste immobiliari con somme anticipate, depositi, tasse ecc, si lascia al Giudice l'arbitrio di ridurre forfettariamente il Valore Commerciale del 20%.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	87,00	0,00	59.934,30	59.934,30
				59.934,30 €	59.934,30 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.070,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.864,30**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

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: **€. 56.864,30**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTECALVO IN FOGLIA Via Giacomo Leopardi 6/b, frazione Ca' Gallo, della superficie commerciale di **84,30** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (GRUNEWALD IMMOBILIARE SRL).

Trattasi di piccolo appartamento (F.12, Mapp.688, sub.53) con ingresso al piano primo di complesso residenziale popolare costituito da 3 corpi di fabbrica ognuno formato da 3/4 alloggi e pertinenze al piano seminterrato posizionato in un'area periferica della frazione di Ca' Gallo, aggregato comunale di vallata del comune di Montecalvo in Foglia che dista circa 4 km. L'alloggio viene completato da un piccolo appezzamento di terreno (F.12, Mapp.688, sub.13) in parte asfaltato ed in parte uso prato a lato della strada condominiale (sub.1) in pendenza che costeggia i tre corpi di fabbrica.

Il complesso residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 90', si sviluppa con tre corpi di fabbrica aderenti sul versante di una collina degradante verso valle in Via Leopardi adiacente ad una scuola materna e distante pochi metri dal vecchio tracciato della SS n.744 Montefeltresca e dalla nuova statale Fogliense che collega Pesaro con Sassocorvaro e l'alto Montefeltro.

Lo specifico appartamento che si sviluppa al piano primo con i suoi spazi residenziali e al secondo piano con la mansarda si trova nel secondo corpo di fabbrica, accessibile tramite viottolo condominiale, scala condominiale dal secondo pianerottolo riconoscibile al civico 6/b. Gli spazi residenziali si affacciano verso ovest su strada pubblica. L'alloggio è costituito al piano primo da Cucina, Bagno e Camera con terrazzo mentre al piano secondo da mansarda non abitabile ma fruibile collegata al piano terra da scala interna e terrazzo a tasca. Nei locali del seminterrato vi è una piccola cantina accessibile da corridoio condominiale. Gli interni dell'alloggio sono dotati di rifiniture ordinarie tipiche del periodo di realizzazione con pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate. Tutti gli impianti sono funzionanti sebbene necessiterebbero di rivisitazione. Gli infissi sono in doppio vetro e serrande esterne. Lo stato di manutenzione degli interni è appena sufficiente ma gli esterni soffrono della mancanza di manutenzione condominiale in quanto molti alloggi del complesso risultano privi di inquilino. Da rilevare che in alcuni locali dell'alloggio al primo piano sono visibili segni di infiltrazione derivanti dal malfunzionamento dell'impermeabilizzazione c/o dalla regimentazione delle acque del terrazzo a tasca sovrastante, anch'esso da risanare. All'esterno del corpo di fabbrica vi è la presenza di un appezzamento di terreno esclusivo di 75 mq in parte occupato dal proseguimento della strada condominiale ed in parte utilizzato come prato. L'appezzamento degrada in pendenza lateralmente per cui risulta di difficile fruibilità anche solo per uso parcheggio.

Il complesso abitativo si trova in una zona prevalentemente residenziale della piccola frazione di Ca' Gallo lungo la statale fogliense. La sede comunale di Montecalvo dista circa 4 km. Pesaro è raggiungibile tramite la stessa statale dopo circa 40 km, mentre la città di Urbino dista circa 13 km.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- **foglio 12 particella 688 sub. 53** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Leopardi n.8, piano: 1-2, intestato a Grunewald Immobiliare srl, derivante da Variazione Toponomastica.
Coerenze: L'alloggio nei due piani di sviluppo confina su due lati su spazi condominiali mentre a nord-est confina con altro appartamento (sub.50);
- **foglio 12 particella 688 sub. 13** (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Leopardi n.8, piano: T, intestato a Grunewald Immobiliare srl. Trattasi di area urbana;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,30 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:	€. 55.840,53
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.840,53
Data di conclusione della relazione:	15/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'alloggio all'epoca del sopralluogo avvenuto il 30/03/2026 è risultato libero.

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 attiva, stipulata il 09/10/1995 a firma di Ragazzini Luigi ai nn. 83472/5017 di repertorio, iscritta il 13/10/2015 a Urbino ai nn. 5275/697, a favore di Banca delle Marche spa, contro Grunewald Immobiliare srl, derivante da Ipoteca in Rinnovazione di Ipoteca Volontaria per Concessione di Mutuo.

Importo ipoteca: 542.279,74 €.

Importo capitale: 216.911,90 €.

La formalità è riferita a tutte le uii del lotto.

La società Grunewald è rientrata come debitore non datore di ipoteca della società Fabbrizioli & C srl in rettifica alla formalità trascritta presso l'ufficio del registro di Urbino il 14 ottobre 1995 al numero generale 4838 e al numero particolare 652 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

4.2.2. Pignoramenti, sentenze di liquidazioni giudiziali e altre iscrizioni:

pignoramento, registrato il 08/10/2025 a Urbino ai nn. 758, trascritta il 30/10/2025 a Urbino ai nn. 6821/4991, a favore di Purple spv, contro Grunewald Immobiliare srl, derivante da Verbale di Pignoramento da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Urbino.

La formalità è riferita a tutte le uii del lotto oltre ad altri. Non risultano essere state pignorate i sub.12 e 16 (aree urbane) ipotecati nella precedente Ipoteca in Rinnovazione.

Ammissione Concordato preventivo, registrato il 03/11/2004 a Urbino ai nn. 1251, trascritta il 02/12/2004 a Urbino ai nn. 10362/5769, a favore di Massa di Creditori Concordato Fabbrizioli & C srl, contro Fabbrizioli & C srl, derivante da Atto Giudiziario Decreto di ammissione Concordato Preventivo.

La formalità è riferita a tutte le uii del lotto.

sentenza di liquidazione giudiziale, registrata il 09/03/2010 a Urbino ai nn. 35, trascritta il 08/04/2010 a Urbino ai nn. 2105/1239, a favore di Massa di creditori della società Fabbrizioli & C srl, contro Fabbrizioli & C srl, derivante da Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento.

La formalità è riferita a tutte le uii del lotto.



domanda di liquidazione giudiziale, registrata il 03/01/2011 a Urbino ai nn. 4214/2010, trascritta il 19/01/2011 a Urbino ai nn. 390/228, a favore di Grunewald Immobiliare srl, contro Fabbrizioli & C srl, derivante da **Domanda Giudiziale esecuzione in forma specifica**.

La formalità è riferita a tutte le uiu del lotto eccetto il sub.13 (area urbana).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nel fabbricato contenente l'alloggio non risulta essere mai stato costituito Condominio per cui non è stato possibile ottenere notizie ufficiali su possibili spese comuni o "del tipo condominiali" insolute o scadute.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Grunewald Immobiliare srl per la quota di 100/100, in forza di Atto di compravendita (dal 28/03/2012), con atto stipulato il 28/03/2012 a firma di Franciosi Enrico ai nn. 152481/21822 di repertorio, trascritto il 26/04/2012 a Urbino ai nn. 1986/1469. Il titolo è riferito a tutte le uiu del lotto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Fabbrizioli & C srl in Liquidazione per la quota di 100/100, in forza di Atto di Permuta (fino al 28/03/2012), con atto stipulato il 09/03/1995 a firma di Cafiero Enrico ai nn. 31843/2262 di repertorio, trascritto il 22/03/1995 a Urbino ai nn. 1430/1090.

Il titolo è riferito a tutte le uiu del lotto.

La ditta Fabbrizioli acquisì le unità immobiliari dalla ditta costruttrice Guidi Pierino Giuseppe & C.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Complesso residenziale fa parte di un'operazione immobiliare iniziata negli anni 80' con la realizzazione di due iniziali corpi dei cinque totali blocchi di fabbrica del cosiddetto Residence Caldaro. Durante la seconda parte degli anni 90' vennero invece realizzati a completamento dell'operazione i tre corpi all'interno dei quali sono posizionati i tre piccoli appartamenti con i loro rispettivi accessori. La realizzazione avvenne regolarmente tramite l'ultimo atto autorizzativo CE n.3/97 come variante in corso d'opera del progetto madre consegnato nel 1994 e terminò con l'ottenimento dell'agibilità del 16/05/1997. A corredo dell'agibilità sono stati rinvenuti tutti i documenti necessari a compimento dell'immobile ovvero il collaudo statico, i vari certificati degli impianti e l'elaborato planimetrico relativo all'accatastamento che ha chiarito il posizionamento delle varie aree urbane.

Si fa presente che l'ultima ditta intestataria ha depositato tre diverse istanze per eseguire diverse modifiche all'interno delle mansarde degli alloggi (divisioni interne) e nei terrazzi (gazebo) che poi non hanno mai avuto compimento.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 2/94, intestata a Fabbrizioli & C srl, per lavori di Costruzione di un complesso abitativo, rilasciata il 27/02/1994 con il n. 2/94 di protocollo.

Il titolo è riferito a tutte le uiu del lotto.



Concessione edilizia di Variante in corso d'opera alla 2/64 N. 3/97, intestata a Fabbrizioli & C srl, per lavori di Costruzione di un Complesso abitativo, rilasciata il 27/01/1997 con il n. 3/97 di protocollo, agibilità del 16/05/1997 con il n. 306/E di protocollo.
Il titolo è riferito a tutte le unità del lotto.

Comunicazione di inizio lavori Asseverata N. 7/2020 del 14/01/2020, intestata a Grunewald Immobiliare srl, per lavori di Modifiche distributive e Manutenzione straordinaria delle mansarde, presentata il 14/01/2020 con il n. 205 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente agli spazi della mansarda dei sub.53 e al sub.50. I lavori di tale istanza non vennero mai eseguiti.

Comunicazione di Attività edilizia Libera N. CAEL del 10/12/2013, intestata a Grunewald Immobiliare srl, per lavori di Manutenzione straordinaria Appartamenti con modifiche interne ai piani sottotetto e opere esterne, presentata il 14/01/2020 con il n. 205 di protocollo.

Il titolo è riferito a spazi della mansarda dei sub.46 e al sub.50 e del sub.53.

I lavori di tale istanza non vennero mai eseguiti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 17 del 09/03/1995, l'immobile ricade in zona B2 di completamento.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 3.09 - Zone di completamento B2.

La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.04 delle presenti norme.

In tali zone si applicano gli indici e le prescrizioni del piano urbanistico preventivo vigente.

Art. 3.04 – DESTINAZIONI PREVALENTI E COMPATIBILI

Nelle zone residenziali. Oltre alla principale sono compatibili altre destinazioni d'uso.

Da esse sono comunque esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, supermercati e grandi magazzini; stalle, porcilaie, pollai e scuderie; laboratori artigiani e ogni altro impianto o attrezzatura che produca odori e rumori molesti e che sia in contrasto con il carattere della zona.

Sono pure esclusi gli istituti di pena, gli ospedali e le case di cura; gli edifici di questo tipo esistenti possono essere soggetti a manutenzione e non possono essere demoliti e ricostruiti con analoga destinazione.

Sono ammessi laboratori destinati ad artigianato di servizio fermo restando il rispetto delle norme di salvaguardia dall'inquinamento acustico di cui al precedente secondo comma.

Sono ammesse altresì officine per riparazione di autoveicoli e motoveicoli ad esclusione di autocarrozzerie, purché siano dotate di una superficie di parcheggio privato pari almeno a dieci volte 1,5 volte (unovirgolacinque) la superficie utile e purché le lavorazioni avvengano in ambienti dotati di condizionamento acustico tale che a mt 5,00 dai muri perimetrali l'esito sonoro sia contenuto in db 60.

Per le officine esistenti, sono ammesse deroghe alle prescrizioni dalle presenti norme, nei soli casi di ristrutturazione, fermo restando il rispetto delle norme a salvaguardia dell'inquinamento acustico di cui al precedente secondo comma e purché la superficie destinata all'esercizio dell'attività resti fissata in quella rilevata allo stato di fatto.

Il titolo è riferito a tutte le uuu del lotto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Rispetto alla documentazione presentata negli uffici competenti lo stato dell'immobile risulta abbastanza conforme agli elaborati a corredo della Concessione Edilizia in corso d'opera del 1997. Da rilevare alcune minime difformità rilevate nelle altezze del colmo delle mansarde la cui copertura risultano più alta di quello segnalato per cui necessiterà di sanatoria in Comune. Sostanzialmente corrispondenti anche le planimetrie catastali di tutti gli immobili anche se l'indirizzo catastale risulta errato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto agli elaborati grafici allegati alla variante in corso d'opera alla CE del 1997 si è rilevata solo una differente altezza del colmo della mansarda di circa 20 cm più alta di quella segnalata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica di regolarizzazione (CILA).

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Istanza autorizzativa in sanatoria (Cila o Scia) da tecnico abilitato: €2.500,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub.53.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla planimetria catastale agli atti presentata il 21/01/1997 risultano

non corretti la segnalazione delle altezze del colmo della mansarda (3.00 ml invece di 2.30) e la mancata segnalazione di velux sulla superficie del tetto. Trattasi di difformità non sostanziali ma che necessitano di segnalazione. Errato anche l'indicazione del numero civico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di planimetria catastale da tecnico abilitato (Docfa): €570,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi quanto descritto nel paragrafo "edilizia" Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di regolarizzazione edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Istanza di regolarizzazione in sanatoria (Importi già calcolati).

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub.53.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTECALVO IN FOGLIA VIA GIACOMO LEOPARDI 6/B, FRAZIONE CA' GALLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTECALVO IN FOGLIA Via Giacomo Leopardi 6/b, frazione Ca' Gallo, della superficie commerciale di **84,30** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (GRUNEWALD IMMOBILIARE SRL).

Trattasi di piccolo appartamento (F.12, Mapp.688, sub.53) con ingresso al piano primo di complesso residenziale popolare costituito da 3 corpi di fabbrica ognuno formato da 3/4 alloggi e pertinenze al piano seminterrato posizionato in un'area periferica della frazione di Ca' Gallo, aggregato comunale di vallata del comune di Montecalvo in Foglia che dista circa 4 km. L'alloggio viene completato da un piccolo appezzamento di terreno (F.12, Mapp.688, sub.13) in parte asfaltato ed in parte uso prato a lato della strada condominiale (sub.1) in pendenza che costeggia i tre corpi di fabbrica.



Il complesso residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 90', si sviluppa con tre corpi di fabbrica aderenti sul versante di una collina degradante verso valle in Via Leopardi adiacente ad una scuola materna e distante pochi metri dal vecchio tracciato della SS n.744 Montefeltresca e dalla nuova statale Fogliense che collega Pesaro con Sassocorvaro e l'alto Montefeltro.

Lo specifico appartamento che si sviluppa al piano primo con i suoi spazi residenziali e al secondo piano con la mansarda si trova nel secondo corpo di fabbrica, accessibile tramite viottolo condominiale, scala condominiale dal secondo pianerottolo riconoscibile al civico 6/b. Gli spazi residenziali si affacciano verso ovest su strada pubblica. L'alloggio è costituito al piano primo da Cucina, Bagno e Camera con terrazzo mentre al piano secondo da mansarda non abitabile ma fruibile collegata al piano terra da scala interna e terrazzo a tasca. Nei locali del seminterrato vi è una piccola cantina accessibile da corridoio condominiale. Gli interni dell'alloggio sono dotati di rifiniture ordinarie tipiche del periodo di realizzazione con pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate. Tutti gli impianti sono funzionanti sebbene necessiterebbero di rivisitazione. Gli infissi sono in doppio vetro e serrande esterne. Lo stato di manutenzione degli interni è appena sufficiente ma gli esterni soffrono della mancanza di manutenzione condominiale in quanto molti alloggi del complesso risultano privi di inquilino. Da rilevare che in alcuni locali dell'alloggio al primo piano sono visibili segni di infiltrazione derivanti dal malfunzionamento dell'impermeabilizzazione e/o dalla regimentazione delle acque del terrazzo a tasca sovrastante, anch'esso da risanare. All'esterno del corpo di fabbrica vi è la presenza di un appezzamento di terreno esclusivo di 75 mq in parte occupato dal proseguimento della strada condominiale ed in parte utilizzato come prato. L'appezzamento degrada in pendenza lateralmente per cui risulta di difficile fruibilità anche solo per uso parcheggio.

Il complesso abitativo si trova in una zona prevalentemente residenziale della piccola frazione di Ca' Gallo lungo la statale fogliense. La sede comunale di Montecalvo dista circa 4 km da Pesaro è raggiungibile tramite la stessa statale dopo circa 40 km, mentre la città di Urbino dista circa 13 km.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- **foglio 12 particella 688 sub. 53** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Leopardi n.8, piano: 1-2, intestato a Grunewald Immobiliare srl, derivante da Variazione Toponomastica.
Coerenze: L'alloggio nei due piani di sviluppo confina su due lati su spazi condominiali mentre a nord-est confina con altro appartamento (sub.50);
- **foglio 12 particella 688 sub. 13** (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Leopardi n.8, piano: T, intestato a Grunewald Immobiliare srl Trattasi di area urbana;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[207,06 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20260513-041030-13359 registrata in data 13/05/2026



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari.*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Spazi Residenziali (Piano Primo-sub.53)	47,00	x	100 %	=	47,00
Terrazzo (Piano Primo-sub.53)	6,00	x	30 %	=	1,80
Mansarda (Piano Secondo-sub.53)	56,00	x	50 %	=	28,00
Terrazzo (Piano Secondo-sub.53)	25,00	x	15 %	=	3,75
Appezamento di corte esterna con porzione in asfalto e prato (sub.13)	75,00	x	5 %	=	3,75
Totale:	209,00				84,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/124396105/>

Descrizione: Appartamento posto al piano primo composto da sottotetto con cantina e garage al piano sottostrada e scoperto sul retro. L'abitazione è composta da ingresso, cucina, sala, disimpegno, bagno, w.c., tre camere da letto, loggia, oltre a soffitta al piano sottotetto dotata di W.C., ripostiglio e terrazzo.

Indirizzo: Via Leopardi, Ca' Gallo, Montecalvo in Foglia

Superfici principali e secondarie: 179

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 66.000,00 pari a 368,72 Euro/mq

Sconto trattativa: 4 %

Prezzo: 63.360,00 pari a 353,97 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/128339992/>

Descrizione: Appartamento al piano primo di grande dimensione 139 mq. composto da: ingresso, cucina abitabile+ veranda, salone, 2 camere matrimoniali, 1 camera doppia, 1 bagno e 1 ripostiglio. al piano seminterrato garage di 88 mq.

Indirizzo: Via Trieste, Ca Gallo, Montecalvo in Foglia

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 106.250,00 pari a 531,25 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/31396248/>

Descrizione: Appartamento semi arredato, in palazzina di due piani nel centro di Ca' Gallo che si affaccia sulla piazza centrale. Ottimo stato di conservazione. Pavimenti in marmo, serramenti in alluminio.

Indirizzo: Via Venezia, 5, Ca' Gallo, Montecalvo in Foglia

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 684,21 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 110.500,00 pari a 581,58 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede al calcolo del Valore di Mercato mediante il procedimento del Market Comparison Approach. Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Dopo l'opportuna analisi del mercato si è definito il segmento di mercato attraverso i parametri economici estimativi del fabbricato in oggetto quali la 1) Localizzazione (Zone Residenziali del Comune di Montecalvo in foglia), 2) Destinazione (Abitativa), 3) Tipo di Contratto (Compravendita), 4) Tipologia immobiliare ed Edilizia (Appartamenti), 5) Dimensione (Alloggi di piccola dimensione 50-120 mq) e 6) Forma di mercato (Concorrenza monopolistica).

In seguito ad una scrematura di dati immobiliari disponibili si sono scelti tre immobili comparabili rilevando le loro caratteristiche quantitative (Prezzo, superficie commerciale, superficie accessori compresa l'area esterna) e qualitative (qualità delle rifiniture, degli impianti, età del fabbricato). Per quanto riguarda la caratteristica "data" dall'analisi dei Valori Omi dei Semestri degli anni 2024 e 2025 si è rilevato che i prezzi delle abitazioni dell'area di riferimento di Sassocorvaro nell'ultimo anno non hanno subito variazioni (Valori Omi registrati nella zona E2/suburbana) per cui i prezzi di vendita/mq per Abitazioni civili di Montecalvo con stato di Manutenzione Normale risultano 640/940 €/mq). Si è compilato l'opportuna Tabella dei Dati da cui si sono desunti i prezzi marginali di ogni caratteristica (vedi Tabella) per poi ottenere la Tabella di Valutazione ed ottenere gli aggiustamenti e i prezzi corretti di ogni immobile comparabile. I prezzi marginali delle caratteristiche Rifiniture, Impianti e Età del Fabbricato sono stati determinati secondo scale di valori valutati in percentuale rispetto al prezzo di vendita.

Dopo avere verificato che la divergenza dei valori ottenuti dalla Tabella di Valutazioni è minore del 10% il valore di mercato dell'immobile in oggetto si è così definito il Valore di Mercato del Subject oggetto di stima.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	63.360,00	106.250,00	110.500,00
Consistenza	84,30	179,00	200,00	190,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	368,72	625,00	684,21
Età del Fabbricato	6,00	2,00	6,00	8,00
Stato degli Impianti	6,00	2,00	7,00	7,00
Posizione	6,00	3,00	6,00	6,00



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	353,97	353,97	353,97
Età del Fabbricato	3 %	1.900,80	3.187,50	3.315,00
Stato degli Impianti	5 %	3.168,00	5.312,50	5.525,00
Posizione	3 %	1.900,80	3.187,50	3.315,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	63.360,00	106.250,00	110.500,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-33.520,63	-40.953,92	-37.414,26
Età del Fabbricato	7.603,20	0,00	-6.630,00
Stato degli Impianti	12.672,00	-5.312,50	-5.525,00
Posizione	5.702,40	0,00	0,00
Prezzo corretto	55.816,97	59.983,58	60.930,74

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

58.910,43

Divergenza:

8,39% < **10%**

Dopo avere verificato che la divergenza dei valori ottenuti dalla Tabella di Valutazioni è minore del 10% il valore di mercato medio dell'immobile in oggetto si è così definito il Valore di Mercato del Subject oggetto di stima.

Considerato che i prezzi medi registrati negli alloggi extraurbani di Montecalvo in Foglia (Valori Omi registrati nella zona E2/suburbana nel secondo semestre del 2025) con stato di manutenzione Normale risultano oscillanti tra i 640 e 940 €/mq, si può dichiarare che il Valore ottenuto dalla media dei comparabili aggiustati che tiene conto della media qualità delle rifiniture interne, dell' appena sufficiente stato degli impianti e dell'età del fabbricato risulta possedere ragguagli realistici consoni alla realtà contestuale della perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,30 x 698,82 = **€ 58.910,53**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 58.910,53**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 58.910,53**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Avendo provveduto a diversi tentativi di valutazione analitica dell'appartamento e dei suoi accessori a corredo si è ritenuto, dopo una analisi dei Valori ottenuti, di procedere al calcolo del Valore di Mercato dell'immobile tramite il procedimento MCA.



Con il Metodo del Market Comparison Approach i dati ottenuti sono in linea al range indicato dai valori empirici pubblicati dall'Osservatorio OMI che per le Zone E2 di Montecalvo in Foglia che ha registrato nel secondo semestre del 2025 prezzi di vendita/mq. per alloggi normali con stato di manutenzione normale, compresi tra 640 e 940 €/mq. Il Valore ottenuto dalla media dei comparabili aggiustati che ha tenuto conto dello stato di manutenzione dei rispettivi immobili e del loro specifico stato degli impianti e dell'età degli Alloggi dato ragguagli realisticamente consoni alla realtà contestuale della perizia.

Per concludere, al di là dello stato di manutenzione degli immobili, la loro localizzazione, il loro contesto ambientale e il futuro andamento del mercato si ritiene che attualmente i beni possano possedere una Commercialità Mediocre. In particolare, dato il contesto dei beni pignorati e del notevole numero all'asta di immobili simili si presume che le porzioni in vendita siano poco appetibili. Per ottenere il Valore Forzato di Vendita, in considerazione dell'andamento del mercato e alla convenienza da parte di acquirenti di partecipare ad aste immobiliari con somme anticipate, depositi, tasse ecc, si ritiene di lasciare l'arbitrio al Giudice per ridurre forfettariamente il Valore Commerciale del 20%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Montecalvo di Urbino, osservatori del mercato immobiliare OMI.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	84,30	0,00	58.910,53	58.910,53
				58.910,53 €	58.910,53 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.070,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.840,53**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

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: **€. 55.840,53**



LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTECALVO IN FOGLIA Via Leopardi 16, frazione Ca' Gallo, della superficie commerciale di **87,15** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (GRUNEWALD IMMOBILIARE SRL).

Trattasi di piccolo appartamento (F.12, Mapp. 688, sub.46) con ingresso al piano primo di complesso residenziale popolare costituito da 3 corpi di fabbrica ognuno formato da 3-4 alloggi e pertinenze al piano seminterrato posizionato in un'area periferica della frazione di Ca' Gallo, aggregato comunale di vallata del comune di Montecalvo in Foglia da cui dista circa 4 km. L'alloggio viene completato da una cantina al piano seminterrato (F.12, Mapp. 688, sub.20) e da un piccolo appezzamento di terreno (F.12, Mapp.688, sub.17) in parte asfaltato ed in parte uso prato a lato della strada condominiale in pendenza che costeggia i tre corpi di fabbrica.

Il complesso residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 90' si sviluppa con tre corpi di fabbrica aderenti sul versante di una collina degradante verso valle in Via Leopardi adiacente ad una scuola materna e distante pochi metri dal vecchio tracciato della SS n.744 Montefeltresca e dalla nuova statale Fogliense che collega Pesaro con Sassocorvaro e l'alto Montefeltro.

Lo specifico appartamento si trova nel terzo corpo di fabbrica da valle, accessibile tramite viottolo condominiale, scala condominiale dal secondo pianerottolo riconoscibile al civico 16. Gli spazi residenziali si affacciano verso est su area e strada verde privata. L'alloggio è costituito al piano primo da Cucina, Bagno e Camera con terrazzo mentre al piano secondo da mansarda non abitabile ma fruibile (H max=2.75) collegata al piano sottostante da scala interna. La mansarda è collegata con porte finestre con un terrazzo a tasca nel tetto. Nei locali del seminterrato vi è una piccola cantina di circa 10 mq accessibile da corridoio condominiale. Gli interni dell'alloggio sono dotati di rifiniture ordinarie tipiche del periodo di realizzazione con pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate. Tutti gli impianti sono funzionanti sebbene necessiterebbero di rivisitazione. Gli infissi sono in doppio vetro e serrande esterne. Lo stato di manutenzione degli interni è sufficiente ma gli esterni soffrono della mancanza di manutenzione condominiale in quanto molti alloggi del complesso risultano privi di inquilino. Da rilevare che in alcuni locali dell'alloggio al primo piano i sono visibili segni di infiltrazione derivanti dal malfunzionamento dell'impermeabilizzazione e/o dalla regimentazione delle acque del terrazzo a tasca sovrastante, anch'esso da risanare. All'esterno del corpo di fabbrica vi è la presenza di un appezzamento di terreno esclusivo di 75 mq in parte occupato dal proseguimento della strada condominiale ed in parte utilizzato come prato. L'appezzamento degrada in pendenza lateralmente per cui risulta di difficile fruibilità anche solo per uso parcheggio.

Il complesso abitativo si trova in una zona prevalentemente residenziale della piccola frazione di Ca' Gallo che si trova lungo la statale fogliense. La sede comunale di Montecalvo dista circa 5 km da Pesaro è raggiungibile tramite la stessa statale dopo circa 40 km, mentre la città di Urbino dista circa 13 km.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- **foglio 12 particella 688 sub. 46** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Leopardi n.8, piano: 1-2, intestato a Grunewald Immobiliare srl, derivante da Variazione Toponomastica
Coerenze: L'alloggio nei due piani di sviluppo confina su due lati in spazi condominiali mentre a sud-ovest confina con altro appartamento (sub.48);
- **foglio 12 particella 688 sub. 17** (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Leopardi n.8, piano: T, intestato a Grunewald Immobiliare srl;
- **foglio 12 particella 688 sub. 20** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 11 mq, rendita 19,88 Euro, indirizzo catastale: Viale Giacomo Leopardi n.8, piano: S1, intestato a Grunewald Immobiliare srl, derivante da Variazione Toponomastica.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,15 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:	€. 56.917,09
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.917,09
Data di conclusione della relazione:	15/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'alloggio all'epoca del sopralluogo avvenuto il 30/03/2026 è risultato libero.

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 attiva, stipulata il 09/10/1995 a firma di Ragazzini Luigi ai nn. 83472/5017 di repertorio, iscritta il 13/10/2015 a Urbino ai nn. 5275/697, a favore di Banca delle Marche spa, contro Grunewald Immobiliare srl, derivante da Ipoteca in Rinnovazione di Ipoteca Volontaria per Concessione di Mutuo.

Importo ipoteca: 542.279,74 €.

Importo capitale: 216.911,90 €.

La formalità è riferita solamente a tutte le uiu del lotto.

La società Grunewald è rientrata come debitore non datore di ipoteca della società Fabbrizioli & C srl in rettifica alla formalità trascritta presso l'ufficio del registro di Urbino il 14 ottobre 1995 al numero generale 4838 e al numero particolare 652 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

4.2.2. Pignoramenti, sentenze di liquidazioni giudiziali e altre iscrizioni:

pignoramento, registrato il 08/10/2025 a Urbino ai nn. 758, trascritta il 30/10/2025 a Urbino ai nn. 6821/4991, a favore di Purple spv, contro Grunewald Immobiliare srl, derivante da Verbale di Pignoramento da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Urbino.

La formalità è riferita a tutte le uiu del lotto oltre ad altri. Non risultano essere state pignorati i sub.12 e 16(aree urbane) ipotecati nella precedente Ipoteca in Rinnovazione.

ammissione Concordato preventivo, registrato il 03/11/2004 a Urbino ai nn. 1251, trascritta il 02/12/2004 a Urbino ai nn. 10362/5769, a favore di Massa di Creditori Concordato Fabbrizioli & C srl, contro Fabbrizioli & C srl, derivante da Atto Giudiziario Decreto di ammissione Concordato Preventivo.

La formalità è riferita a tutte le uiu del lotto.



sentenza di liquidazione giudiziale, registrata il 09/03/2010 a Urbino ai nn. 35, trascritta il 08/04/2010 a Urbino ai nn. 2105/1239, a favore di Massa di creditori della società Fabbrizioli & C srl, contro Fabbrizioli & C srl, derivante da Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento.

La formalità è riferita a tutte le uiu del lotto.

domanda di liquidazione giudiziale, registrata il 03/01/2011 a Urbino ai nn. 4214/2010, trascritta il 19/01/2011 a Urbino ai nn. 390/228, a favore di Grunewald Immobiliare srl, contro Fabbrizioli & C srl, derivante da **Domanda Giudiziale esecuzione in forma specifica**.

La formalità è riferita a tutte le uiu del lotto eccetto il sub.17 (area urbana).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nel fabbricato contenente l'alloggio non risulta essere mai stato costituito Condominio per cui non è stato possibile ottenere notizie ufficiali su possibili spese comuni o "del tipo condominiali" insolute o scadute.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Grunewald Immobiliare srl per la quota di 100/100, in forza di Atto di compravendita (dal 28/03/2012), con atto stipulato il 28/03/2012 a firma di Franciosi Enrico ai nn. 152481/21822 di repertorio, trascritto il 26/04/2012 a Urbino ai nn. 1986/1469. Il titolo è riferito solamente a tutte le uiu del lotto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Fabbrizioli & C srl in Liquidazione per la quota di 100/100, in forza di Atto di Permuta (fino al 28/03/2012), con atto stipulato il 09/03/1995 a firma di Cafiero Enrico ai nn. 31843/2262 di repertorio, trascritto il 22/03/1995 a Urbino ai nn. 1430/1090.

Il titolo è riferito solamente a tutte le uiu del lotto.

La ditta Fabbrizioli acquisì le unità immobiliari dalla ditta costruttrice Guidi Pierino Giuseppe & C.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Complesso residenziale fa parte di un'operazione immobiliare iniziata negli anni 80' con la realizzazione di due iniziali corpi dei cinque totali blocchi di fabbrica del cosiddetto Residence Caldaro. Durante la seconda parte degli anni 90' vennero invece realizzati a completamento dell'operazione i tre corpi all'interno dei quali sono posizionati i tre piccoli appartamenti con i loro rispettivi accessori. La realizzazione avvenne regolarmente tramite l'ultimo atto autorizzativo CE n.3/97 come variante in corso d'opera del progetto madre consegnato nel 1994 e terminò con l'ottenimento dell'agibilità del 16/05/1997. A corredo dell'agibilità sono stati rinvenuti tutti i documenti necessari a compimento degli immobili ovvero il collaudo statico, i vari certificati degli impianti e l'elaborato planimetrico relativo all'accatastamento che ha chiarito il posizionamento delle varie aree urbane.

Si fa presente che l'ultima ditta intestataria ha depositato tre diverse istanze per eseguire diverse modifiche all'interno delle mansarde degli alloggi (divisioni interne) e nei terrazzi (gazebo) che poi non hanno mai avuto compimento.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 2/94, intestata a Fabbrizioli & C srl, per lavori di Costruzione di un complesso abitativo, rilasciata il 27/02/1994 con il n. 2/94 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tutte le uuu del Lotto.

Concessione edilizia di Variante in corso d'Opera alla 2/64 N. 3/97, intestata a Fabbrizioli & C srl, per lavori di Costruzione di un Complesso abitativo, rilasciata il 27/01/1997 con il n. 3/97 di protocollo, agibilità del 16/05/1997 con il n. 306/E di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tutte le unità del lotto.

Comunicazione di inizio lavori Asseverata N. 7/2020 del 14/01/2020, intestata a Grunewald Immobiliare srl, per lavori di Modifiche distributive e Manutenzione straordinaria delle mansarde, presentata il 14/01/2020 con il n. 205 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente agli spazi della mansarda dei sub.53 e al sub.50.

I lavori di tali istanze non vennero mai eseguiti.

Comunicazione di Attività edilizia Libera CAEL del 10/12/2013, intestata a Grunewald Immobiliare srl, per lavori di Manutenzione straordinaria Appartamenti con modifiche interne ai piani sottotetto e opere esterne, presentata il 14/01/2020 con il n. 205 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente agli spazi della mansarda dei sub.46 e al sub.50 e del sub.53. I lavori di tali istanze non vennero mai eseguiti.

Comunicazione di Attività edilizia Libera CAEL del 22/10/2012, intestata a Grunewald

Immobiliare srl, per lavori di Manutenzione straordinaria degli Appartamenti ed in particolar sui pavimenti e sui terrazzi, presentata il 22/10/2012 con il n. 3035 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a agli spazi della mansarda dei sub.46.

I Lavori di tale istanza non provvedevano modifiche urbanistiche ma solo di rifacimenti di intonaco e guaine di protezione sul terrazzo e sulla mansarda.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 17 del 09/03/1995, l'immobile ricade in zona B2 di completamento.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 3.09 - Zone di Completamento B2

La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.04 delle presenti norme.

In tali zone si applicano gli indici e le prescrizioni del piano urbanistico preventivo vigente.

Art. 3.04 – DESTINAZIONI PREVALENTI E COMPATIBILI

Nelle zone residenziali. Oltre alla principale sono compatibili altre destinazioni d'uso.

Da esse sono comunque esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, supermercati e grandi magazzini; stalle, porcilaie, pollai e scuderie; laboratori artigiani e ogni altro impianto o attrezzatura che produca odori e rumori molesti e che sia in contrasto con il carattere della zona.

Sono pure esclusi gli istituti di pena, gli ospedali e le case di cura; gli edifici di questo tipo esistenti possono essere soggetti a manutenzione e non possono essere demoliti e ricostruiti con analoga destinazione.

Sono ammessi laboratori destinati ad artigianato di servizio fermo restando il rispetto delle norme di salvaguardia dall'inquinamento acustico di cui al precedente secondo comma.

Sono ammesse altresì officine per riparazione di autoveicoli e motoveicoli ad esclusione di autocarrozzerie, purché siano dotate di una superficie di parcheggio privato pari almeno a dieci volte 1,5 volte (unovirgolacinque) la superficie utile e purché le lavorazioni avvengano in ambienti dotati di condizionamento acustico tale che a mt 5,00 dai muri perimetrali l'esito sonoro sia contenuto in db 60.

Per le officine esistenti, sono ammesse deroghe alle prescrizioni dalle presenti norme, nei soli casi di ristrutturazione, fermo restando il rispetto delle norme a salvaguardia dell'inquinamento acustico di cui al precedente secondo comma e purché la superficie destinata all'esercizio dell'attività resti fissata in quella rilevata allo stato di fatto.

Il titolo è riferito solamente a tutte le uuu del lotto



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Rispetto alla documentazione presentata negli uffici competenti lo stato dell'immobile risulta sostanzialmente conforme agli elaborati a corredo della Concessione Edilizia in corso d'opera del 1997. Da rilevare alcune minime difformità rilevate nelle altezze del colmo delle mansarde la cui copertura risulta più alta di quello segnalato per cui necessiterà di sanatoria in Comune. Sostanzialmente corrispondenti anche le planimetrie catastali di tutti gli immobili anche se l'indirizzo catastale risulta errato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto agli elaborati grafici allegati all'ultimo stato legittimato della variante in corso d'opera alla CE del 1997 nell'alloggio risulta differente l'altezza del colmo della mansarda di circa 20 cm più alta di quella segnalata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica di regolarizzazione (CILA).

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Istanza autorizzativa in sanatoria (Cila o Scia) da tecnico abilitato: € 2.500,00;

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub.46,20.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla planimetria catastale agli atti presentata il 21/01/1997 risultano nell'alloggio (sub.50) non segnalati un setto e delle finestre velux nella mansarda e un piccolo muretto adiacente all'ingresso dell'alloggio. Inoltre, l'altezza di colmo della stessa mansarda risulta maggiore di quella segnalata in pianta (2.75 ml invece di 2.60). Trattasi di difformità non sostanziali. Errato anche l'indicazione del numero civico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di planimetria catastale da tecnico abilitato (Docfa): €570,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a sub.46,20.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi quanto descritto nel paragrafo "edilizia" Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di regolarizzazione edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Istanza di regolarizzazione in sanatoria (Importi già calcolati).

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub.46,20.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN MONTECALVO IN FOGLIA VIA LEOPARDI 16, FRAZIONE CA' GALLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTECALVO IN FOGLIA Via Leopardi 16, frazione Ca' Gallo, della superficie commerciale di **87,15** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (GRUNEWALD IMMOBILIARE SRL). Trattasi di piccolo appartamento (F.12, Mapp.688, sub.46) con ingresso al piano primo di complesso residenziale popolare costituito da 3 corpi di fabbrica ognuno formato da 3-4 alloggi e pertinenze al piano seminterrato posizionato in un'area periferica della frazione di Ca' Gallo, aggregato comunale di vallata del comune di Montecalvo in Foglia da cui dista circa 4 km. L'alloggio viene completato da una cantina al piano seminterrato (F.12, Mapp.688, sub.20) e da un piccolo appezzamento di terreno (F.12, Mapp.688, sub.17) in parte asfaltato ed in parte uso prato a lato della strada condominiale in pendenza che costeggia i tre corpi di fabbrica.

Il complesso residenziale, costruito nella seconda metà degli anni 90' si sviluppa con tre corpi di fabbrica aderenti sul versante di una collina degradante verso valle in Via Leopardi adiacente ad una scuola materna e distante pochi metri dal vecchio tracciato della SS n.744 Montefeltresca e dalla nuova statale Fogliense che collega Pesaro con Sassocorvaro e l'alto Montefeltro.

Lo specifico appartamento si trova nel terzo corpo di fabbrica da valle, accessibile tramite viottolo condominiale, scala condominiale dal secondo pianerottolo riconoscibile al civico 16. Gli spazi residenziali si affacciano verso est su area e strada verde privata. L'alloggio è costituito al piano primo da Cucina, Bagno e Camera con terrazzo mentre al piano secondo da mansarda non abitabile ma fruibile (H max=2.75) collegata al piano sottostante da scala interna. La mansarda è collegata con porte finestre con un terrazzo a tasca nel tetto. Nei locali del seminterrato vi è una piccola cantina di circa 10 mq accessibile da corridoio condominiale. Gli interni dell'alloggio sono dotati di rifiniture ordinarie tipiche del periodo di realizzazione con pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate. Tutti gli impianti sono funzionanti sebbene necessiterebbero di rivisitazione. Gli infissi sono in doppio vetro e serrande esterne. Lo stato di manutenzione degli interni è sufficiente ma gli esterni soffrono della mancanza di manutenzione condominiale in quanto molti alloggi del complesso risultano privi di inquilino. Da rilevare che in alcuni locali dell'alloggio al primo piano sono visibili segni di infiltrazioni derivanti dal malfunzionamento dell'impermeabilizzazione e/o dalla regimentazione delle acque del terrazzo a tasca sovrastante, anch'esso da risanare. All'esterno del corpo di fabbrica vi è la presenza di un appezzamento di terreno esclusivo di 75 mq in parte occupato dal proseguimento della strada condominiale ed in parte utilizzato come prato. L'appezzamento degrada in pendenza lateralmente per cui risulta di difficile fruibilità anche solo per uso parcheggio.

Il complesso abitativo si trova in una zona prevalentemente residenziale della piccola frazione di Ca' Gallo che si trova lungo la statale fogliense. La sede comunale di Montecalvo dista circa 5 km da Pesaro è raggiungibile tramite la stessa statale dopo circa 40 km, mentre la città di Urbino dista circa 13 km.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- **foglio 12 particella 688 sub. 46** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Leopardi n.8, piano: 1-2, intestato a Grunewald Immobiliare srl, derivante da Variazione Toponomastica
Coerenze: L'alloggio nei due piani di sviluppo confina su due lati in spazi condominiali mentre a sud-ovest confina con altro appartamento (sub.48);
- **foglio 12 particella 688 sub. 17** (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Leopardi n.8, piano: T, intestato a Grunewald Immobiliare srl;
- **foglio 12 particella 688 sub. 20** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 11 mq, rendita 19,88 Euro, indirizzo catastale: Viale Giacomo Leopardi n.8, piano: S1, intestato a Grunewald Immobiliare srl, derivante da Variazione Toponomastica.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[152,18 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20260513-041030-13349 registrata in data 13/05/2026

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Spazi Residenziali (Piano Primo-Sub.46)	45,00	x	100 %	=	45,00
Terrazzo (Piano Primo-Sub.46)	7,00	x	30 %	=	2,10
Mansarda (Piano secondo-Sub.46)	60,00	x	50 %	=	30,00
Terrazzo (Piano Secondo-Sub.46)	30,00	x	15 %	=	4,50
Cantina (Piano Seminterrato-Sub.20)	12,00	x	15 %	=	1,80
Appezamento di corte esterna con porzione in asfalto e prato (sub.17)	75,00	x	5 %	=	3,75
Totale:	229,00				87,15



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/124396105/>

Descrizione: Appartamento posto al piano primo composto da sottotetto con cantina e garage al piano sottostrada e scoperto sul retro. L'abitazione è composta da ingresso, cucina, sala, disimpegno, bagno, W.C., tre camere da letto, loggia, oltre a soffitta al piano sottotetto dotata di W.C., ripostiglio e terrazzo.

Indirizzo: Via Leopardi, Ca' Gallo, Montecalvo in Foglia

Superfici principali e secondarie: 179

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 66.000,00 pari a 368,72 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 62.700,00 pari a 350,28 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/128339992/>

Descrizione: Appartamento al piano primo di grande dimensione 139 mq. composto da: ingresso, cucina abitabile+ veranda, salone, 2 camere matrimoniali, camera doppia, bagno e ripostiglio. Al piano seminterrato garage di 88 mq.

Indirizzo: Via Trieste, Ca Gallo, Montecalvo in Foglia

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 106.250,00 pari a 531,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/31396248/>

Descrizione: Appartamento semi arredato, in palazzina di due piani nel centro di Ca' Gallo che si affaccia sulla piazza centrale. Ottimo stato di conservazione. Pavimenti in marmo, serramenti in alluminio.

Indirizzo: Via Venezia, 5, Ca' Gallo, Montecalvo in Foglia

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 684,21 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 110.500,00 pari a 581,58 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede al calcolo del Valore di Mercato mediante il procedimento del Market Comparison Approach. Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.



Dopo l'opportuna analisi del mercato si è definito il segmento di mercato attraverso i parametri economici estimativi del fabbricato in oggetto quali la 1) Localizzazione (Zone Residenziali del Comune di Montecalvo in foglia), 2) Destinazione (Abitativa), 3) Tipo di Contratto (Compravendita), 4) Tipologia immobiliare e Edilizia (Appartamenti), 5) Dimensione (Alloggi di piccola dimensione 50-120 mq) e 6) Forma di mercato (Concorrenza monopolistica).

In seguito ad una scrematura di dati immobiliari disponibili si sono scelti tre immobili comparabili rilevando le loro caratteristiche quantitative (Prezzo, superficie commerciale, superficie accessori compresa l'area esterna) e qualitative (qualità delle rifiniture, degli impianti, età del fabbricato). Per quanto riguarda la caratteristica "data" dall'analisi dei Valori Omi dei Semestri degli anni 2024 e 2025 si è rilevato che i prezzi delle abitazioni dell'area di riferimento di Sassocorvaro nell'ultimo anno non hanno subito variazioni (Valori Omi registrati nella zona E2/suburbana) per cui i prezzi di vendita/mq per Abitazioni civili di Montecalvo con stato di Manutenzione Normale risultano 640/940 €/mq). Si è compilato l'opportuna Tabella dei Dati da cui si sono desunti i prezzi marginali di ogni caratteristica (vedi Tabella) per poi ottenere la Tabella di Valutazione ed ottenere gli aggiustamenti e i prezzi corretti di ogni immobile comparabile. I prezzi marginali delle caratteristiche Rifiniture, Impianti e Età del Fabbricato sono stati determinati secondo scale di valori valutati in percentuale rispetto al prezzo di vendita.

Dopo avere verificato che la divergenza dei valori ottenuti dalla Tabella di Valutazioni è minore del 10% il valore di mercato dell'immobile in oggetto si è così definito il Valore di Mercato del Subject oggetto di stima.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	62.700,00	106.250,00	110.500,00
Consistenza	87,15	179,00	200,00	190,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	368,72	625,00	684,21
Qualità delle Rifiniture	6,00	2,00	6,00	8,00
Stato degli Impianti	6,00	2,00	7,00	7,00
Età del fabbricato	6,00	3,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	350,28	350,28	350,28
Qualità delle Rifiniture	3 %	1.881,00	3.187,50	3.315,00
Stato degli Impianti	5 %	3.135,00	5.312,50	5.525,00
Età del fabbricato	3 %	1.881,00	3.187,50	3.315,00



TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		62.700,00	106.250,00	110.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-32.173,16	-39.529,02	-36.026,23
Qualità delle Rifiniture		7.524,00	0,00	-6.630,00
Stato degli Impianti		12.540,00	-5.312,50	-5.525,00
Età del fabbricato		5.643,00	0,00	0,00
Prezzo corretto		56.233,84	61.408,48	62.318,77

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **59.987,03**

Divergenza: 9,76% < **10%**

Dopo avere verificato che la divergenza dei valori ottenuti dalla Tabella di Valutazioni è minore del 10% il valore di mercato medio dell'immobile in oggetto si è così definito il Valore di Mercato del Subject oggetto di stima.

Considerato che i prezzi medi registrati negli appartamenti popolari di Montecalvo in Foglia (Valori Omi registrati nella zona E2/suburbana nel secondo semestre del 2025) con stato di manutenzione Normale risultano oscillanti tra i 640 e 940 €/mq, si può dichiarare che il Valore ottenuto dalla media dei comparabili aggiustati che tiene conto della media qualità delle rifiniture interne, del sufficiente stato degli impianti e dell'età del fabbricato risulta possedere ragguagli realistici consoni alla realtà contestuale della perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,15 x 688,32 = **59.987,09**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 59.987,09**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 59.987,09**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Avendo provveduto a diversi tentativi di valutazione analitica dell'appartamento e dei suoi accessori a corredo si è ritenuto, dopo una analisi dei Valori ottenuti, di procedere al calcolo del Valore di Mercato dell'immobile tramite il procedimento MCA.

Con il Metodo del Market Comparison Approach i dati ottenuti sono in linea al range indicato dai valori empirici pubblicati dall'Osservatorio OMI che per le Zone E2 di Montecalvo in Foglia che ha registrato nel secondo semestre del 2025 prezzi di vendita/mq, per alloggi normali con stato di manutenzione normale, compresi tra 640 e 940 €/mq. Il Valore ottenuto dalla media dei comparabili aggiustati che ha tenuto conto dello stato di manutenzione dei rispettivi immobili e del loro specifico stato degli impianti e dell'età degli immobili dato ragguagli realistici consoni alla realtà contestuale della perizia.

Per concludere, al di là dello stato di manutenzione degli immobili, la loro localizzazione, il loro contesto ambientale e il futuro andamento del mercato si ritiene che attualmente i beni possano possedere una



Commerciabilità Mediocre. In particolare, dato il contesto dei beni pignorati e del notevole numero all'asta di immobili simili si presume che le porzioni in vendita siano poco appetibili. Per ottenere il Valore Forzato di Vendita, in considerazione dell'andamento del mercato e alla convenienza da parte di acquirenti di partecipare ad aste immobiliari con somme anticipate, depositi, tasse ecc, si ritiene di lasciare al Giudice l'arbitrio di ridurre forfettariamente il Valore Commerciale del 20%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Montecalvo in Foglia, osservatorio del mercato immobiliare OMI.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	87,15	0,00	59.987,09	59.987,09
				59.987,09 €	59.987,09 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.070,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.917,09**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

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: **€. 56.917,09**

data 15/05/2026

il tecnico incaricato
Dott.Ing.Matteo Maidani

