



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 22/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PURPLE SPV SRL

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT.SSA VERA COLELLA

CUSTODE:  
IVG MARCHE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/02/2023

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 22/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a FRONTONE Via Strada della Contea 8, della superficie commerciale di **514,40** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di Fabbricato di 3 piani fuori terra e semiinterrato(F.8,Mapp.101 sub. 2,3,4,6) costituente un'unica palazzina bifamiliare corredata da corte esterna comune e corpo vano scale(sub.1 del Mapp.101).La palazzina si trova adiacente ad un Stalla(sub.5 del Mapp.101) e due piccoli appezzamenti di terreno di loro pertinenza(Mapp.49,99del F.7) che sono stati periziati rispettivamente nei Corpi B e C di questo lotto.

Il Fabbricato che risulta essere stato costruito nei primi anni 80' consta di due piani principali residenziali(sub.2,4),di un'ampia soffitta solo in parte abitabile(sub.6-BCC ai sub.2,4) e da un vasto piano interrato adibito a rimessa e magazzino(Sub.3).Tutti i locali risultano collegati da rampe di scale dal piano seminterrato alla soffitta.La cantina e l'appartamento del piano terra sono fruibili anche indipendentemente tramite accessi esterni.

L'intera palazzina possiede un'Apparecchiatura costruttiva di tipo mista formata da setti portanti in muratura e da innesti di travi e pilastri di cemento armato.I solai sono in laterocemento come le due falde di copertura ricoperte di un manto di tegole.

L'Appartamento iscritto al catasto al sub.2 al piano terra consta di un soggiorno,cucina,di due camere, di un ingresso e di un bagno,un loggiato ed un terrazzo. L'Appartamento iscritto al catasto al sub.4 al piano primo consta di un soggiorno,di una cucina,di due camere, di una dispensa,di due bagni,vani di connessione,un portico ed un terrazzo.Al secondo piano è sistemato un vasto sottotetto(sub.6) che si estende per tutta l'ampiezza dei piani sottostanti con altezza media non abitabile.Il locale è stato accatastato come BCC.Nel piano seminterrato vi è la presenza di vasti locali (sub.3) indicati catastalmente come rimessa/cantina ma in parte adeguati a spazi residenziali senza averne le caratteristiche igienico-sanitarie.

Tutti i quattro piani sono collegati da rampe di scale interne che connettono il piano seminterrato con i locali del sottotetto.Il piano terra è accessibile dal loggiato del fronte nord indipendentemente come i locali del piano seminterrato che hanno accesso diretto nell'affaccia a sud attraverso due vasti portali uno dei quali ne è stata interdetta l'apertura in modo posticcio.

Tutti i locali residenziali sono rivestiti con materiali di tipo ordinario e risultano intonacati e tinteggiati nelle pareti con pavimenti formati da piastrelle in gres.Risultano essere rifiniti nella pavimentazione e nelle pareti anche gli ambienti del sottotetto e del piano interrato.I bagni possiedono terminali igienico-sanitari di qualità essenziale e le finestre risultano a doppia camera.

La palazzina all'esterno si presenta in appena sufficiente stato di manutenzione con alcuni elementi che necessiterebbero di interventi emergenziali come ad esempio i due terrazzini meridionali del piano terra e piano primo che presentano porzioni di degrado con perdite di corripferro.

Il sito si trova distante circa 2 km dal centro di Frontone e/o dallo stesso omonimo castello.Lo collega ad esso una comoda strada comunale che dalla località di San Savino giunge fino alla zona del municipio.L'asse direzionale della Flaminia dista circa 12 km,la costa è raggiungibile attraverso la statale Cesanense che permette di giungere all'asse autostradale dell'A14 dopo circa 50 km.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 101 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Strada della Contea n. 8, piano: S1,T,1,2  
Bene Comune non Censibile ai Sub.2,3,4
- foglio 8 particella 101 sub. 2 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 5 vani, rendita 196,25 Euro, indirizzo catastale: Strada della Contea n. 8, piano: Piano T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 8 particella 101 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 185 mq, rendita 248,42 Euro, indirizzo catastale: Strada della Contea n. 8, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 8 particella 101 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 215,88 Euro, indirizzo catastale: Strada della Contea n. 8, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 8 particella 101 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 120 mq, rendita 161,13 Euro, indirizzo catastale: Strada della Contea n.8, piano: 2  
Bene Comune Censibile ai Sub.2 e Sub.4

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2005.

**B** **ricovero animali** a FRONTONE Via Strada della Contea 8, della superficie commerciale di **373,34** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un fabbricato originariamente utilizzato come Stalla ed oggi semplicemente adibito a Magazzino per attività agricola della dimensione di circa 330 mq indiviso al suo interno. E' corredato da un'ampia corte esterna che viene utilizzata come rimessa e come spazio di movimento. A valle la corte è dotata di una vasca per concimaia allo stato di abbandono. Il fabbricato risale all'inizio degli anni 90" e si trova in appena sufficiente stato di manutenzione. Possiede un'apparecchiatura costruttiva in elementi prefabbricati formati da pilastri e capriate semplici con catene e una tamponatura in muratura. Gli ingressi sono costituiti da due semplici portali che si trovano alle estremità sud e nord e da una uscita di sicurezza pedonale nel lato orientale.

La Stalla ha una dimensione di ca 25.30 x 13.00 ml, si erge per un piano fuori terra su un piano fino all'altezza di colmo di ca 5,50 ml e altezze laterali interni di circa 4.50 ml ed è suddivisa in un unico spazio indiviso al suo interno. Nel progetto iniziale gli spazi interni erano suddivisi in box per gli animali (oggi demoliti) e speciali canali per i liquidi di secrezione. Il muro di tamponamento è in muratura. Il tutto è corredato da un terreno di pertinenza di circa 2200 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 5.50. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 101 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 492,00 Euro, indirizzo catastale: Strada della Contea n. SNC , piano: Piano T , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

**C** **terreno agricolo** a FRONTONE Via Strada della Contea 8, della superficie commerciale di **44.133,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un insieme 2 appezzamenti agricoli di categoria Seminativa che si trovano confinanti alla corte della Stalla e della Palazzina periziata nei due corpi a e B di questo lotto. Si trovano prevalentemente in lieve declivio da monte verso valle a partire dalla strada di ingresso (Strada della Contea). Tutti i due terreni sono accessibili tramite la stessa strada comunale ed hanno un'ampiezza complessiva di circa 4 ettari e mezzo. Attualmente risultano produttivamente utilizzati.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 49 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 5400, reddito agrario 16,73 € reddito dominicale 18,13 €
- foglio 8 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 38733, reddito agrario 90,02 € reddito dominicale 80,02 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma regolare, un'orografia collinare. Il terreno

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**45.020,74 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 323.027,78</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 258.422,22</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 30 anni, stipulato il 20/09/2019, con scadenza il 19/09/2049, registrato il 23/09/2019 a Fano ai nn. 5665 , trascritto il 24/09/2019 a Urbino ai nn. 5301/3891 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 2500/anno. Tutti i terreni e gli immobili relativi a questo lotto risultano essere stati affittati alla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto ultranovennale che scade il 19/09/2049.L'importo dichiarato nel contratto risulta essere di 2500,00 €che comprende anche tutti i terreni dell'intero Lotto 2.Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.Alla data del sopralluogo all'interno della palazzina risiedevano i sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### **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:*

Locazione Ultranovennale, stipulata il 20/09/2019 a firma di Cantelmo Chiara ai nn. 1662/1346 di repertorio, trascritta il 24/09/2019 a Urbino ai nn. 5301/3891, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Locazione Ultranovennale.

La formalità è riferita solamente a gli Immobili del lotto iscritti al catasto al foglio 8 mapp. 101 sub. 1,2,3,4,5,6 e i Terreni del F.8 mapp. 49,99.

Il gravame resterà a carico dell'acquirente

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/01/2007 a firma di Buonanno Luciano ai nn. 244974/16558 di repertorio, iscritta il 18/01/2007 a Urbino ai nn. 414/106, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo .

Importo ipoteca: 400.000.00.

Importo capitale: 200.000.00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a gli Immobili del lotto iscritti al catasto al foglio 8 mapp. 101 sub. 1,2,3,4,5,6 e i Terreni del F.8 mapp. 49,99.

N.B. a margine risultano: \*Annotazione ad Iscrizione nn. 9082/1484 del 01/12/2008 derivante da restrizione di beni del 05/11/2008 Notaio Manfucci Stefano sede Cagli (PU) numero repertorio 31940/12181: -Foglio 8 particella 99; -Foglio 8 Particella 49; \*Restrizione di beni n.472/115 del 24/01/2011 derivante da rinegoziazione mutuo ipotecario, del 11/11/2010 Notaio Rizzi Roberto sede Ancona Numero repertorio 28245/7660. Proroga scadenza al 31 gennaio 2038.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/11/2008 a firma di Manfucci Stefano ai nn. 31941/12182 di repertorio, iscritta il 12/11/2008 a Urbino ai nn. 8519/1784, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito .

Importo ipoteca: 464.000.00.

Importo capitale: 232.000.00.

Durata ipoteca: 2.

La formalità è riferita solamente a i Terreni del lotto iscritti al catasto al foglio 8 mapp. 49,99 (Terreni del Corpo C).

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/11/2010 a firma di Rizzi Roberto ai nn. 28244/7659 di repertorio, iscritta il 12/11/2010 a Urbino ai nn. 6887/1732, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo .

Importo ipoteca: 431.200.00.

Importo capitale: 215.600.00.

Durata ipoteca: 27 .

La formalità è riferita solamente a gli Immobili del lotto iscritti al catasto al Foglio 8 Mapp. 101 sub. 1,2,3,4,5,6 e i Terreni del F. 8 Mapp. 49,99

ipoteca **legale**, stipulata il 12/05/2015 ai nn. 274/8215 di repertorio, iscritta il 13/05/2015 a Urbino ai nn. 2250/303, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973).

Importo ipoteca: 244.486.94.

Importo capitale: 122.243.47.

La formalità è riferita solamente a gli Immobili del lotto iscritti al catasto al Foglio 8 Mapp. 101 sub. 1,2,3,4,5,6 e i Terreni del F. 8 Mapp. 49,99

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 25/02/2022 a Urbino ai nn. 82, trascritta il 25/03/2022 a Urbino ai nn. 1700/1239, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino .

La formalità è riferita solamente a gli Immobili del lotto iscritti al catasto al Foglio 8 Mapp. 101 sub. 1,2,3,4,5,6 e i Terreni del F. 8 Mapp. 49,99

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Atto di Successione (dal 21/05/2018), registrato il 15/07/2019 a Urbino ai nn. 171901/88888, trascritto il 16/07/2019 a Urbino ai nn. 3949/2914.

Il titolo è riferito solamente a gli immobili di questo lotto iscritti al catasto al F. 8 Mapp. 101 sub. 1,2,3,4,5 e i Terreni del F. 8 Mapp. 49,99.

Pervenuti in morte di Vincioni Delfino. N.B: in data 29/04/2022 ai nn. 2514/1853 risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da atti in Notar Chiara Cantelmo del 20/09/2019, rep. 1662.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 17/72 gli immobili sono pervenuti in forza di Atto di Donazione accettata, con atto stipulato il 22/11/2006 a firma di Buonanno Luciano ai nn. 244633/16416 di repertorio, trascritto il 15/12/2006 a Urbino ai nn. 10881/6038.

Il titolo è riferito solamente a gli immobili di questo lotto iscritti al catasto al F. 8 Mapp. 101 sub. 1,2,3,4,5 e i Terreni del F. 8 Mapp. 49,99. Questa quota di immobili sono pervenuti da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota pari a 3/72 di piena proprietà, a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota pari a 1/72 di piena proprietà ciascuno degli immobili di Frontone compresi nel Lotto 1 era pervenuta per successione, in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduto il 10/03/2004 registrata il 22/09/2006 al Numero di repertorio 1/401 Ufficio del Registro, trascritta il 06/02/2007 ai NN. 1015/545 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 15/12/2006 ai nn. 10882/6039 accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , da parte degli eredi sigg.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nascente da atto Notaio Buonanno Luciano del 22/11/2006.

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota pari a 4/24 di piena proprietà, a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota pari a 2/24 di piena proprietà ciascuno degli immobili di Frontone compresi nel Lotto 1 era pervenuta per successione, in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduto il 01/06/2001 registrata il 30/11/2001 al Numero di repertorio 42/367 Ufficio del Registro, trascritta il 07/02/2002 ai NN. 869/633 devoluta per legge N.B.: In data 29/04/2022 ai nn. 2512/1851 ed ai nn. 2513/1852 risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da atti in Notar Luciano Bonanno del 22/11/2006, rispettivamente rep. 244633 e rep. 244634.

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà nel regime della comunione legale dei beni era pervenuta per i seguenti atti:

- Decreto di Trasferimento trascritto il 15/10/1981 - Registro Particolare 3515 Registro Generale 4685 atto del 03/10/1981 Pubblico ufficiale Arseni Attilio Sede URBINO (PU) Repertorio n. 225 - LIR Sede URBINO (PU) Registrazione n.570 registrato in data 05/10/1981 - n. 4198.5/1981;

- Compravendita trascritta il 06/06/1996 - Registro Particolare 1857 Registro Generale 2530 Pubblico ufficiale Manfucci Stefano Repertorio 14255/3509 del 25/05/1996 da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

- Compravendita trascritta il 06/06/1996 - Registro Particolare 1858 Registro Generale 2531 Pubblico ufficiale Manfucci Stefano Repertorio 14255/3509 del 25/05/1996 da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

- Compravendita trascritta il 25/05/1998 - Registro Particolare 1759 Registro Generale 2409 Pubblico ufficiale Rizzi Roberto VIA Repertorio 13769 del 16/05/1998 da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

- Compravendita trascritta il 25/05/1998 - Registro Particolare 1760 Registro Generale 2410 Pubblico ufficiale Rizzi Roberto VIA Repertorio 13769 del 16/05/1998 da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

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

per la quota di 100/100, in forza di Atto di Divisione (dal 22/11/2006 fino al 21/05/2018), con atto stipulato il 22/11/2006 a firma di Buonanno Luciano ai nn. 244634/16417 di repertorio, trascritto il 15/12/2006 a Urbino ai nn. 10883/6040.

Il titolo è riferito solamente a gli immobili di questo lotto iscritti al catasto al F. 8 Mapp. 101 sub. 1,2,3,4,5 e i Terreni del F. 8 Mapp. 49,99. Gli immobili di questo lotto sono pervenuti da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

PALAZZINA RESIDENZIALE (Mapp.le 101, Sub.1,2,3,4,6)

La palazzina residenziale fu realizzata a partire dal 1982 con un progetto che consentiva la costruzione di un fabbricato di due piani fuori terra corredati da un piano seminterrato. Nella realtà venne realizzato anche un ampio piano sottotetto i quali ambienti non sono stati mai regolarizzati. Inoltre il progetto iniziale descriveva un vano scala esterno e non un corpo volumetrico così come si presenta oggi.

A seguito delle difformità venne richiesto nel 1986 Condonò edilizio (Pratica n.376/1986) che segnalava le dimensioni planivolumetriche effettive del fabbricato, la diversità degli spazi interni di tutti i piani e il diverso posizionamento dei terrazzi e della forma del tetto. Per perfezionare la pratica di condono venne richiesta e concessa Concessione in Sanatoria nel 1999 in occasione della quale fu depositato Certificato di Idoneità strutturale. Nella pratica non si faceva riferimento all'ampio piano sottotetto.

Le pratiche successive (tra le quali la Dia del 2005 per alcune modifiche interne ad uno dei piani) non hanno mai completamente sanato lo stato rinvenuto durante il sopralluogo per cui il cespite dovrà essere regolarizzato segnalando la presenza del sottotetto ed eseguendo un accertamento della distribuzione interna del fabbricato avendo rilevato delle difformità rispetto alle planimetrie catastali depositate nel 2003 e nel 2010.

Per tale ragione nell'ambito della procedura sono state riaccatastate tutte le unità immobiliari segnalando anche la presenza dell'ambiente sottotetto che è stato iscritto come Bene comune censibile (sub.6). Le planimetrie catastali rappresentano l'effettiva distribuzione degli ambienti.

#### STALLA MAGAZZINO (Mapp.le 101, Sub.5)

Il corpo stalla (Sub.5 del F.101) è stato costruito all'inizio degli anni 90' e si presenta nelle dimensioni così come è stato realizzato. Successivamente è stata richiesta autorizzazione per una concimaia a valle di esso che allo stato risulta abbandonata in quanto il fabbricato principale oggi è utilizzato prevalentemente come Magazzino e rimessa di attrezzature e veicoli agricoli.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **721 del 19/04/1982**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione Fabbricato Rurale , rilasciata il 19/04/1982 con il n. 905 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato iscritto al catasto al F.8 Mapp. 101 sub. 1,2,3,4,6.

La pratica rappresenta il primo stato approvato relativo all'intero Casolare. Non è stata rinvenuta documentazione relativa alla Richiesta di Agibilità , quindi non risultano depositate né la Fine Lavori né il Collaudo Statico anche perché non risulta pervenuta in Comune nessun Certificato di Deposito del Genio Civile. La pratica rappresentava un piano piano in meno rispetto a quello effettivamente realizzato.

Concessione Edilizia N. **455 del 06/03/1990** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di una Stalla , rilasciata il 06/03/1990 con il n. 370 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Stalla iscritta al catasto al F.8 Mapp.101 sub.5 .

I Lavori furono ultimati il 12/02/1991.

Autorizzazione Edilizia N. **20 del 08/06/1993** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione Ordinaria ( modifica pavimentazione, intonaci, sanitari, impianto idrico/termico, finestre interne ed esterne), rilasciata il 08/06/1993.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato iscritto al catasto al F.8 Mapp. 101 sub. 1,2,3,4.

Nei documenti della pratica mancavano completamente gli elaborati grafici.

Autorizzazione Edilizia N. **40 del 08/02/1994** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento al Fabbricato , rilasciata il 08/02/1994.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato iscritto al catasto al F.8 Mapp.le 101 sub. 1,2,3,4 ,6.

Non è stata rinvenuta documentazione relativa agli elaborati grafici.

Dichiarazione di Inizio Attività N. **6/2005 del 18/03/2005** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione Straordinaria ( restauro, risanamento conservativo e di singole unità immobiliari), rilasciata il 18/03/2005 con il n. 1267 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato iscritto al catasto al F.8 Mapp.le 101 sub.1,2,3,4.

Non è stata rinvenuta documentazione relativa alla Fine Lavori. Successivamente fu richiesta Autorizzazione per variante alla D.I.A. - D.I.A. n. 3/06 del 24/02/2006 n. Prot. 732 intestata a Vincioni Delfino per lavori di Modifica Tipologia Recinzione, il quale iter non è stata autorizzato in quanto

rinvia(sospeso) dalla Commissione Edilizia.

Permesso di Costruire **N. 4 del 02/05/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sterro del Piazzale , rilasciata il 02/05/2007 con il n. 1137 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a corte del Casolare iscritto al catasto al F. 8 Mapp.le 101,sub.1.

Il Permesso fu concesso e ritirato per lavori di Realizzazione di un immobile da destinare a Deposito di attrezzi agricoli.Trattasi di magazzino che doveva sorgere in contiguità alla palazzina residenziale nel lato occidentale agnanciato al corpo del vano scale ma le opere non furono mai realizzate se non per lo sterro del piazzale.

Concessione in Sanatoria **N. 366 del 09.12.1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Lavori di Costruzione Fabbricato Rurale-residenziale eseguiti in difformità dalla CE n.721 del 07.04.1982, rilasciata il 09/12/1999 con il n. 4754/86 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a palazzina residenziale iscritta al catasto al F.8,Mapp.li 101,sub1,2,3,4,6.

La pratica rappresenta la sanatoria successiva alla pratica di condono edilizio n.376/1986 che regolarizzava e segnalava le dimensioni planivolumetriche della palazzina compreso il volume del vano scala che inizialmente doveva avere una sola scala esterna priva di copertura.Alla pratica veniva allegata una relazione di idoneità statica e una dichiarazione sullo stato dei lavori.Tra i documenti allegati alla sanatoria e al condono non sono stati rinvenute nè le piante di ciascuno dei piani del fabbricato nè le planimetrie catastali presenti all'epoca.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n° 46 del 17-09-09 , l'immobile ricade in zona E "Agricola".

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 43 – Zona “E” - Generalità

1. Le zone agricole di tipo “E” sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e ad altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.
2. In tali ambiti si applicano le disposizioni della L.R. n.13/90 secondo la quale sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alle necessità dei conduttori agricoli, della coltivazione dei fondi, dell'allevamento del bestiame e delle altre attività produttive ammesse.
3. In tali zone, come previsto dalla citata LR 13/90, è consentito il recupero di edifici residenziali agricoli non più utilizzati e il loro riuso per civile abitazione e per attività agrituristiche con le modalità riportate all'allegata tabella “A”, Interventi su edifici extraurbani e manufatti storici. Per contro, ove non esplicitamente autorizzati, sono vietati gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono, o comunque comportano per effetto delle lavorazioni proposte, la demolizione del fabbricato originario.
4. Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni degli edifici esistenti dovranno rispettare la tipologia (disposizione planimetrica e appoggio al suolo degli edifici, pendenze e coperture, ecc.), la morfologia (aperture, caratteristiche stilistiche, ecc.), i materiali, le colorazioni (con valori cromatici riconducibili alle terre naturali) della tradizione costruttiva locale e dell'architettura rurale. I progetti presentati dovranno in ogni caso prevedere la sistemazione dell'area di pertinenza.
5. Ai fini della determinazione delle superfici edificabili (S.U.L.) è ammesso l'utilizzo di tutti gli appezzamenti, nella disponibilità del soggetto richiedente, contigui anche se divisi da infrastrutture stradali, corsi d'acqua e canali, o anche di comuni limitrofi. Gli appezzamenti così utilizzati ai fini edificatori dovranno essere oggetto di apposito atto pubblico di vincolo, in modo tale che la capacità edificatoria già sfruttata non venga utilizzata per ulteriori interventi edilizi.
6. Le costruzioni ammissibili, a condizione che risultino necessarie per l'esercizio delle attività agricole, vengono di seguito riportate: a) abitazioni per la famiglia coltivatrice; b) ampliamento, integrazione o ristrutturazione di edifici adibiti a abitazioni preesistenti da parte dell'Imprenditore agricolo; c) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame; d) edifici per allevamenti zootecnici non di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica; e) serre; f) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli; g) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole a previo apposito procedimento di deroga.

7. Gli edifici destinati ad annessi agricoli, non residenziali, al servizio dell'azienda, o provenienti dal recupero di complessi esistenti, sono in genere sottoposti al regime normativo previsto per l'edificio principale per il quale si rimanda alla normativa riportata nella tabella "A". In presenza di annessi agricoli privi di particolare pregio storicoambientale (valutazione effettuata in seno alla tabella stessa sulla base delle schede del censimento) detta tabella modula gli interventi ammissibili proponendo secondo i casi le relative le tipologie ritenute più confacenti.

8. Gli annessi agricoli di nuova costruzione sono soggetti alle seguenti limitazioni: - la loro costruzione non deve comportare sbancamenti e/o riporti di altezza superiore a ml.1,50, e l'intervento dovrà comunque prevedere la rinaturalizzazione del sito di intervento con terreno di natura adatta e vegetazione;

- S.U.L. max. = mq. 200,00 salvo particolari esigenze comprovate da adeguato programma aziendale da allegare al progetto;

- altezza max = ml. 4,50, eccetto eventuali volumi tecnici, o ml. 5,50 in presenza di una pendenza del terreno superiore al 10%.

- numero max. di piani fuori terra: 1;

- elementi tipologici: tetto a falde con pendenza 28-35%, manto di copertura in laterizio, tamponamenti intonacati e tinteggiati o in pietra locale.

- distanza dal fabbricato adibito ad abitazione non inferiore a 10 ml. - volume massimo ammissibile commisurato a 0.03 mc/mq. Nel caso in cui siano separate dalle abitazioni, e rientrare nella cubatura massima ammessa per l'edificio adibito ad abitazione nel caso in cui vengano realizzate in aderenza o nell'ambito di quest'ultimo.

9. Gli edifici esistenti in zona agricola come residenze agricole possono adeguarsi agli indici di cui al punto precedente eccetto che per quanto attiene alla distanza minima dai confini può conformarsi a quanto previsto dal codice civile. E' ammesso il cambio di destinazione fra residenze agricole e servizi agricoli fatto salvo esplicita prescrizione contraria;

10. Gli edifici esistenti indicati dal presente PRG come dotati di valore storico-ambientale, sono assoggettabili ai soli interventi indicati dalle relative norme.

11. La collocazione degli edifici di nuova costruzione deve tenere conto dei regimi vincolistici derivanti dal P.P.A.R. determinati nel Titolo III delle presenti norme e dovranno prevedere idonee schermature vegetali costituite da alberature autoctone (vedi tabella art. 53) sui lati di maggiore esposizione visiva.

Il titolo è riferito solamente al tutti i beni di questo Lotto 1

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

L'intera palazzina residenziale(sub.1,2,3,4,6) possiede difformità edilizie ed urbanistiche. In particolare in nessuna pratica edilizia risulta regolarizzata la presenza di un ampio piano sottotetto che non presenta condizioni normativi di abitabilità ma comunque dalle dimensioni volumetriche non trascurabili. Durante il sopralluogo sono state rilevate difformità planimetriche e prospettiche negli ambienti dei diversi piani della palazzina rispetto alle planimetrie catastali presentate nel condono edilizio. Per cui dovrà essere eseguito accertamento tecnico con la presentazione dello stato attuale di tutte le piante. La pratica edilizia potrà essere realizzata contestualmente alla sanatoria del piano sottotetto. Di difficile entità rimane il costo degli oneri di urbanizzazione e delle oblazioni per la completa regolarizzazione urbanistica.

Nella corte del magazzino-stalla(sub.5) sono presenti molti fabbricati posticci in muratura od in legno di piccole dimensioni adibite a pollai e/stallette dismesse la cui natura strutturale ne impedisce la regolarizzazione. Relativamente a questi fabbricati se ne valorizzerà la loro completa demolizione.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche planimetriche rispetto all'ultimo stato approvato della Dia del 2005 e alla Concessione in Sanatoria del 1999. Nel condono non risulta essere presente

l'intero piano sottotetto del fabbricato(oggi sub.6) e la distribuzione degli spazi interni presenta nei piani seminterrato,terra e primo diverse differenze distributive e prospettiche rispetto alle piante degli elaborati consegnati negli anni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso in Sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Permesso in Sanatoria per intera Palazzina per regolarizzazione piano sottotetto e distribuzione interna e oneri urbanistici: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Palazzina iscritta al catasto al F. 8 Mapp.le 1,2,3,4,6.

L'intera palazzina residenziale possiede difformità edilizie ed urbanistiche di tipo planimetrico che necessitano regolarizzazione.in particolare si dovrà segnalare la presenza dell'ampio sottotetto da adibire a magazzino/soffitta.

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata segnalazione di una porta di sicurezza nel lato est del Fabbricato.Rispetto agli elaborati originari della Concessione Edilizia degli anni 90' gli interni della Stalla appaiono privi dei box interni per gli animali.nella corte esterna sono presenti numerosi piccoli fabbricati posticci in muratura e legno adibiti a pollaio e stallette mai regolarizzate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di pratica in sanatoria e demolizione di alcuni dei fabbricati posticci sistemati nella corte del fabbricato Stalla.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica edilizia in sanatoria da tecnico abilitato ,oblazione e diritti di segreteria: €2.500,00
- Demolizione dei piccoli fabbricati posticci adibiti a pollaio e Stallette: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Stalla e corte di pertinenza iscritta al catasto al F. 8 Mapp.le 101 sub.5

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Palazzina iscritta al F.8, Mapp.le 101 sub.1,2,3,4,6.

Come da incarico è stata eseguita variazione catastale di tutti i subalterni per aggiornare la planimetria catastale allo stato rinvenuto durante i sopralluoghi.In particolare è stato segnalato anche un locale sottotetto(sub.6) mai inventariato negli accatastamenti precedenti.

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Stalla/Magazzino iscritta al catasto al F.8 Mapp.le 101 sub. 5 .

Come da incarico è stata eseguita aggiornamento della planimetria catastale avendo rilevato una difformità prospettica costituita da una porta non segnalata.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche planimetriche e volumetriche rispetto ai disegni dell'ultimo stato approvato.In particolare la scala laterale esterna è stata tamponata creando un corpo volumetrico mai segnalato.Negli elaborati delle pratiche urbaistiche presentate non risulta essere presente l'intero piano sottotetto del fabbricato(oggi sub.6).La distribuzione degli spazi interni risulta molto differente dalle piante degli elaborati consegnati negli anni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso in Sanatoria che segnali il piano sottotetto e altre difformità distributive e prospettiche negli altri piani

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Permesso in Sanatoria per intera Palazzina per regolarizzazione piano sottotetto e distribuzione interna con oblazione e oneri urbanistici(già calcolati nel precedente paragrafo)

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Palazzina iscritta al catasto al F. 8 Mapp.le 101 sub. 1,2,3,4,6. L'intera palazzina residenziale possiede difformità edilizie ed urbanistiche di tipo planimetrico che necessitano regolarizzazione. In particolare si dovrà segnalare la presenza dell'ampio sottotetto da adibire a magazzino/soffitta.

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si veda quanto dichiarato nel precedente paragrafo "conformità edilizia".

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione pratica in sanatoria e demolizione piccoli fabbricati posticci in muratura ed in legno

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

Questa situazione è riferita solamente a Stalla iscritta al catasto al F.8 Mapp.le 101 sub.5

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

BENI IN FRONTONE VIA STRADA DELLA CONTEA 8

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FRONTONE Via Strada della Contea 8, della superficie commerciale di **514,40** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di Fabbricato di 3 piani fuori terra e seminterrato(F.8,Mapp.101 sub. 2,3,4,6) costituente un'unica palazzina bifamiliare corredata da corte esterna comune e corpo vano scale(sub.1 del Mapp.101).La palazzina si trova adiacente ad un Stalla(sub.5 del Mapp.101) e due piccoli appezzamenti di terreno di loro pertinenza(Mapp.49,99del F.7) che sono stati periziati rispettivamente nei Corpi B e C di questo lotto.

Il Fabbricato che risulta essere stato costruito nei primi anni 80' consta di due piani principali residenziali(sub.2,4),di un'ampia soffitta solo in parte abitabile(sub.6-BCC ai sub.2,4) e da un vasto piano interrato adibito a rimessa e magazzino(Sub.3).Tutti i locali risultano collegati da rampe di scale dal piano seminterrato alla soffitta.La cantina e l'appartamento del piano terra sono fruibili anche indipendentemente tramite accessi esterni.

L'intera palazzina possiede un'Apparecchiatura costruttiva di tipo mista formata da setti portanti in muratura e da innesti di travi e pilastri di cemento armato.I solai sono in laterocemento come le due falde di copertura ricoperte di un manto di tegole.

L'Appartamento iscritto al catasto al sub.2 al piano terra consta di un soggiorno,cucina,di due camere, di un ingresso e di un bagno,un loggiato ed un terrazzo. L'Appartamento iscritto al catasto al sub.4 al piano primo consta di un soggiorno,di una cucina,di due camere, di una dispensa,di due bagni,vani di connessione,un portico ed un terrazzo.Al secondo piano è sistemato un vasto sottotetto(sub.6) che si estende per tutta l'ampiezza dei piani sottostanti con altezza media non abitabile.Il locale è stato accatastato come BCC.Nel piano seminterrato vi è la presenza di vasti locali (sub.3) indicati catastalmente come rimessa/cantina ma in parte adeguati a spazi residenziali senza averne le caratteristiche igienico-sanitarie.

Tutti i quattro piani sono collegati da rampe di scale interne che connettono il piano seminterrato con i locali del sottotetto.Il piano terra è accessibile dal loggiato del fronte nord indipendentemente

come i locali del piano seminterrato che hanno accesso diretto nell'affaccia a sud attraverso due vasti portali uno dei quali ne è stata interdetta l'apertura in modo posticcio.

Tutti i locali residenziali sono rivestiti con materiali di tipo ordinario e risultano intonacati e tinteggiati nelle pareti con pavimenti formati da piastrelle in gres. Risultano essere rifiniti nella pavimentazione e nelle pareti anche gli ambienti del sottotetto e del piano interrato. I bagni possiedono terminali igienico-sanitari di qualità essenziale e le finestre risultano a doppia camera.

La palazzina all'esterno si presenta in appena sufficiente stato di manutenzione con alcuni elementi che necessiterebbero di interventi emergenziali come ad esempio i due terrazzini meridionali del piano terra e piano primo che presentano porzioni di degrado con perdite di corripferro.

Il sito si trova distante circa 2 km dal centro di Frontone e/o dallo stesso omonimo castello. Lo collega ad esso una comoda strada comunale che dalla località di San Savino giunge fino alla zona del municipio. L'asse direzionale della Flaminia dista circa 12 km, la costa è raggiungibile attraverso la statale Cesanense che permette di giungere all'asse autostradale dell'A14 dopo circa 50 km.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 101 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Strada della Contea n. 8, piano: S1,T,1,2  
Bene Comune non Censibile ai Sub.2,3,4
- foglio 8 particella 101 sub. 2 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 5 vani, rendita 196,25 Euro, indirizzo catastale: Strada della Contea n. 8, piano: Piano T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 8 particella 101 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 185 mq, rendita 248,42 Euro, indirizzo catastale: Strada della Contea n. 8, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 8 particella 101 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 215,88 Euro, indirizzo catastale: Strada della Contea n. 8, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 8 particella 101 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 120 mq, rendita 161,13 Euro, indirizzo catastale: Strada della Contea n.8, piano: 2  
Bene Comune Censibile ai Sub.2 e Sub.4

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2005.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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
Casolare-Magazzini, Cantine e WC-S1( Mapp. 101 sub.3)	220,00	x	50 %	=	110,00
Casolare-Vano Scala-S1 (Mapp.101 sub. 1-BCNC)	28,00	x	100 %	=	28,00
Casolare-Spazi Residenziali -PT ( Mapp. 101 sub.2)	132,00	x	100 %	=	132,00
Casolare-Loggia-PT ( Mapp. 101 sub.2)	14,00	x	30 %	=	4,20
Casolare-Terrazzo -PT ( Mapp. 101 sub.2)	15,00	x	30 %	=	4,50
Casolare-Vano Scala -PT ( Mapp. 101 sub.1-BCNC)	13,00	x	0 %	=	0,00
Casolare-Spazi Residenziali -P1 ( Mapp. 101 sub.4)	132,00	x	100 %	=	132,00
Casolare-Terrazzi -P1 ( Mapp. 101 sub.4)	29,00	x	30 %	=	8,70
Casolare-Vano Scala -P1 ( Mapp. 101 sub.1-BCNC)	13,00	x	0 %	=	0,00
Casolare- Sottotetto-P2 (Mapp.101,sub.6 BCC)	164,00	x	25 %	=	41,00
Casolare-Vano Scala- P2 ( Mapp. 101 sub.1-BCNC)	5,00	x	0 %	=	0,00
Area Esterna Casolare ( Mapp. 101 sub.1-BCNC)	2.700,00	x	2 %	=	54,00
<b>Totale:</b>	<b>3.465,00</b>				<b>514,40</b>

## 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.casa.it/immobili/43494223>

Descrizione: Palazzina residenziale indipendente

Indirizzo: Loc.Foce di Frontone

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 525,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99458840/2>

Descrizione: Palazzina Residenziale indipendente con giardino esterno

Indirizzo: Via del Mare,Frontone

Superfici principali e secondarie: 270

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 444,44 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 extraurbane del Comune di Frontone), 2) Destinazione (Abitativa), 3) Tipo di Contratto (Compravendita), 4) Tipologia immobiliare ed Edilizia (Palazzina Bi, Trifamiliare), 5) Dimensione (Alloggi di grande dimensione 150-500 mq) e 6) Forma di mercato (Concorrenza monopolistica).

In seguito ad una scrematura di dati immobiliari disponibili si sono scelti 2 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 2021 e 2022 si è rilevato che i prezzi delle abitazioni dell'area rurale di Frontone nell'ultimo anno non hanno subito variazioni (Valori Omi registrati nella zona R1/Extraurbana/AGRICOLA-MONTANA SCARSAMENTE INSEDIATA) per cui i prezzi di vendita/mq per Abitazioni civili di Frontone con stato di Manutenzione Normale risultano 640/870 €/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

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	105.000,00	120.000,00
Consistenza	514,40	200,00	270,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	525,00	444,44
Qualità delle rifiniture	4,00	5,00	3,00
Stato degli impianti	3,00	3,00	2,00

Età del Fabbricato	5,00	5,00	3,00
--------------------	------	------	------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	444,44	444,44
Qualità delle rifiniture	6 %	6.300,00	7.200,00
Stato degli impianti	8 %	8.400,00	9.600,00
Età del Fabbricato	8 %	8.400,00	9.600,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	105.000,00	120.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	139.733,33	108.622,22
Qualità delle rifiniture	-6.300,00	7.200,00
Stato degli impianti	0,00	9.600,00
Età del Fabbricato	0,00	19.200,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>238.433,33</b>	<b>264.622,22</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **251.527,78**

Divergenza: 9,90% < **10%**

Il Metodo del Market Comparison Approach ha permesso di ottenere una media di prezzi corretti la cui divergenza è risultata minore del 10% (quindi compatibili con l'esigenze della procedura) e ha definito un Valore di Mercato avvicinabile al range indicato dai valori empirici pubblicati dall'Ossevatorio OMI che nella Zona R1-Extraurbana/AGRICOLA-MONTANA SCARSAMENTE INSEDIATA che ha registrato nel primo semestre del 2022 prezzi di vendita/mq per Abitazioni civili con stato di manutenzione Normale compresi tra 640 e 870 €/mq. Il Valore unitario ottenuto dell'alloggio, che tiene conto dell'età del fabbricato (1982) e della qualità interna delle rifiniture e degli impianti, risulta quindi possedere sia criteri analitici sia ragguagli empirici consoni alla realtà contestuale della perizia e al segmento di mercato di appartenenza del bene in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 514,40 x 488,97 = **251.527,78**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 251.527,78**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 251.527,78**

BENI IN FRONTONE VIA STRADA DELLA CONTEA 8

**RICOVERO ANIMALI**

DI CUI AL PUNTO B

**ricovero animali** a FRONTONE Via Strada della Contea 8, della superficie commerciale di **373,34** mq

per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un fabbricato originariamente utilizzato come Stalla ed oggi semplicemente adibito a Magazzino per attività agricola della dimensione di circa 330 mq indiviso al suo interno. E' corredato da un'ampia corte esterna che viene utilizzata come rimessa e come spazio di movimento. A valle la corte è dotata di una vasca per concimaia allo stato di abbandono. Il fabbricato risale all'inizio degli anni 90" e si trova in appena sufficiente stato di manutenzione. Possiede un'apparecchiatura costruttiva in elementi prefabbricati formati da pilastri e capriate semplici con catene e una tamponatura in muratura. Gli ingressi sono costituiti da due semplici portali che si trovano alle estremità sud e nord e da una uscita di sicurezza pedonale nel lato orientale.

La Stalla ha una dimensione di ca 25.30 x 13.00 ml, si erge per un piano fuori terra su un piano fino all'altezza di colmo di ca 5,50 ml e altezze laterali interni di circa 4.50 ml ed è suddivisa in un unico spazio indiviso al suo interno. Nel progetto iniziale gli spazi interni erano suddivisi in box per gli animali (oggi demoliti) e speciali canali per i liquidi di secrezione. Il muro di tamponamento è in muratura. Il tutto è corredato da un terreno di pertinenza di circa 2200 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 5.50. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 101 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 492,00 Euro, indirizzo catastale: Strada della Contea n. SNC , piano: Piano T , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	buono	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	scarso	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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
Stalla-PT (Mapp.101 sub.5)	330,00	x	100 %	=	330,00
Area Esterna Stalla sub.5	2.167,00	x	2 %	=	43,34
<b>Totale:</b>	<b>2.497,00</b>				<b>373,34</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di immobile particolare nella zona agricola ed isolata di Frontone non sono emersi beni comparabili simili a quello oggetto di perizia specifico di questo corpo e nemmeno avvicinabili per consistenza e destinazione d'uso. Per cui non è stato possibile la valutazione mediante MCA ovvero il Metodo del Confronto di Mercato. Data la specificità del bene, non è stato possibile rintracciare compravendite relative ad Accessori Agricoli Produttivi, per cui, stante il fatto che il bene si trova inserito in un mercato di beni limitati o in presenza di immobili speciali ed in totale assenza di dati immobiliari di compravendite si è proceduto attraverso il Metodo monoparametrico di mercato utilizzando i valori indicizzati del sito provenienti dall'osservatorio del Mercato immobiliare.

Considerato che l'Osservatore OMI non ha prodotto statistiche riguardo fabbricati produttivi interni al Comune si è considerata la zona produttiva rurale interna al Comune di Cagli che per la categoria più simile a quella del fabbricato (Capannoni Tipici) per quella particolare Zona (R1/Extraurbana/AGRICOLA COLLINARE SCARSAMENTE INSEDIATA) per l'anno 2022/1 i valori oscillano tra un valore minimo di  $V_{min} = 195 \text{ €/mq}$  e quello massimo di  $V_{max} = 285 \text{ €/mq}$ , considerato che il Capannone Agricolo si trova in un appena sufficiente stato di manutenzione si è ritenuto di utilizzare nel calcolo il Valore Minimo sondato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il valore ottenuto sarà ridotto forfaitariamente attraverso coefficienti che considerano lo stato di manutenzione  $C_m = 0,8$ , la qualità degli Impianti  $C = 0,85$  e l'età del fabbricato  $C = 0,80$ . Per cui  $V_{fab} = V_m \times C_m \times C_i \times C_e = 195 \times 0,8 \times 0,85 \times 0,8 = 106,08 \text{ €/mq}$  che si approssima a  $110 \text{ €/mq}$ .

Per cui considerata l'ampiezza commerciale del fabbricato risulta  $V_S = V_{fab} \times A = 110 \times 373,34 = 41067,4$  che si approssima a  $41.000,00 \text{ €}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **41.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 41.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 41.000,00**

BENI IN FRONTONE VIA STRADA DELLA CONTEA 8

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a FRONTONE Via Strada della Contea 8, della superficie commerciale di **44.133,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un insieme 2 appezzamenti agricoli di categoria Seminativa che si trovano confinanti alla corte della Stalla e della Palazzina periziata nei due corpi a e B di questo lotto. Si trovano prevalentemente in lieve declivio da monte verso valle a partire dalla strada di ingresso (Strada della Contea). Tutti i due terreni sono accessibili tramite la stessa strada comunale ed hanno un'ampiezza complessiva di circa 4 ettari e mezzo. Attualmente risultano produttivamente utilizzati.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 49 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo, superficie 5400, reddito agrario 16,73 €, reddito dominicale 18,13 €
- foglio 8 particella 99 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo, superficie 38733, reddito agrario 90,02 €, reddito dominicale 80,02 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma regolare, un'orografia collinare. Il terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
servizi:	al di sotto della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### 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
Terreno adibito a Seminativo	44.133,00	x	100 %	=	44.133,00
<b>Totale:</b>	<b>44.133,00</b>				<b>44.133,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il prezzo di stima oggettivo, ci si è riferiti alla documentazione aggiornata annualmente dalla Regione Marche riguardante i valori agricoli medi, suddivisi per ambiti comunali, zonazioni, per tipologia di utilizzo e caratteristiche morfologiche. Infine, per ogni qualità si sono considerati dei coefficienti correttivi che tengono conto dei parametri agrari come l'esposizione, la fertilità, la presenza di strade che permettono di adeguare la stima al valore oggettivo dei terreni in oggetto.

Nel caso di Frontone il valore agricolo medio riportato nell'ultimo BUR registrato (B.U. R. Marche Ord. 16/05/2019, n. 39), riferito alla Zona n.3, comprendente il Comune di Frontone, indica un valore per la coltura Seminativo di 9927,00 €/ha.

Dalla Rivista di Agraria n.146 del 15 Maggio 2012 si evincono alcune tabelle comparative relative alla posizione e alle caratteristiche dei terreni, che permettono di adeguare i valori agricoli medi (VAM) tabellati alle caratteristiche oggettive dei terreni oggetto di stima. A seguire si riportano alcuni valori in esse presenti ripresi dalla Tabella L117A, ritenuti utili per le operazioni di stima e che verranno utilizzati nel calcolo come ad esempio Fertilità, Giacitura, Accesso, Forma, Ubicazione, Ampiezza ecc.

Per cui per gli interi Terreni del Corpo C del Lotto 1 a coltura Seminativa (S=4.4133 ha) la stima riporta  $VB_{sem} = S \times VAM_{seminativi} \times C1(\text{Fertilità}) \times C2(\text{Giacitura}) \times C3(\text{Accesso}) \times C4(\text{Forma}) \times C5(\text{Ubicazione}) \times C6(\text{Ampiezza}) = 4,4133 \times 9927,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 43.810,82\text{€}$

Il Valore dei Terreni del Corpo C del Lotto 1 è così dato dalla somma dei Valori ottenuti ovvero  $VC = V_{sem} = 43.810,82\text{€}$  che si approssima a 44.000,00 €

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **44.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 44.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 44.000,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CORPO A-Avendo provveduto a diversi tentativi di valutazione analitica dell'intera palazzina residenziale si è ritenuto, dopo una analisi dei Valori ottenuti, di procedere al calcolo del Valore di Mercato 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 R1-ExtraUrbana di Frontone che ha registrato nel primo semestre del 2022 prezzi di vendita/mq tra 640 e 870/mq per Fabbricati residenziali con stato di manutenzione normale.

Per concludere, dato l'appena sufficiente stato di manutenzione del Fabbricato e la presenza di alcune difformità urbanistiche, la sua localizzazione, il suo contesto ambientale e il futuro andamento del mercato si ritiene che attualmente l'intero bene possa possedere una **Commerciabilità Mediocre**.

CORPO B-Avendo provveduto a diversi tentativi di valutazione analitica dell'accessorio agricolo oggetto di esecuzione, avendo poche informazioni relative alla vendite di fabbricati simili della zona si è proceduto alla stima tramite il metodo monoparametrico. Considerata la tipologia del manufatto e la relativa corte esterna che si distribuisce in lieve pendenza e con facile accessibilità alla strada si ritiene che la sua **Commerciabilità sia appena Sufficiente**.

CORPO C-I valori di mercato dei terreni sono stati invece valutati sulla base dei valori medi agricoli considerando i vari coefficienti di correzione derivanti dalla loro posizione, facilità di accesso, fertilità ecc.

In questo caso considerata la qualità dei terreni seminativi, la loro localizzazione, il loro contesto ambientale e l'orografia quasi pianeggiante, la facilità di accesso e il futuro andamento del mercato si ritiene che attualmente i appezzamenti inseriti nel Corpo C possano possedere una **Commerciabilità Buona**.

CORPO A, CORPO B e CORPO C- 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 ridurre forfettariamente il Valore Commerciale del 20%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Frontone, 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	514,40	0,00	251.527,78	251.527,78
B	ricovero animali	373,34	0,00	41.000,00	41.000,00
C	terreno agricolo	44.133,00	0,00	44.000,00	44.000,00
				<b>336.527,78 €</b>	<b>336.527,78 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 13.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 323.027,78**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** 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: **€ 64.605,56**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 258.422,22**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2022

## LOTTO 2

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

**A** rustico a FRONTONE Loc.Magalotti SN, frazione San Savino, della superficie commerciale di **190,80** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un vecchio complesso rurale diruto suddiviso in tre fabbricati contigui e aderenti ma non collegati un tempo adibiti a residenza di coloni e/o magazzini a corredo della produzione agricola di tutti i terreni circondanti.I tre fabbricati contigui si trovano allo stato di rovina e completamente abbandonati probabilmente dagli inizi degli anni 80'.A loro volta confinano e sono aderenti ad altro fabbricato di altra proprietà(Mapp.338 del F.7).

E' costituito da 3 differenti terreni area di sedime di fabbricati diruti e corte specifica annessa.In particolare i fabbricati sovrastanti i Mappali 178 e 181 pur in stato di completo degrado sono riconoscibili da tamponature,copertura e impalcato intermedio.Il fabbricato sovrastante il Mappale 76 invece comprende solo in parte delle murature in pietra e presenta copertura e solai completamente a terra per cui risulta difficile determinarne volume,planimetria e dimensione originaria.I fabbricati caratterizzanti i Mappali 181,76,170 del F.7 per quanto in rovina e pericolanti hanno comunque una consistenza misurabile le cui dimensioni plano-volumetriche sono visibilmente testimoniabili.

L'aggiornamento del fabbricato al catasto terreni in edificio diruto è stato eseguito d'ufficio tramite squadra competente con VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/10/2010 Pratica n. PS0168447 in atti dal 04/11/2010 SOPRALLUOGO del 19.10.2010.Per tale ragione non si ritiene di iscrivere il fabbricato al Catasto Urbano come entità collabente.

Il sito è raggiungibile dalla cittadina di Frontone dopo circa 3 km attraverso una strada provinciale (Via di Piè delle Vigne) ed una breve strada comunale in parte asfaltata(detta dei Magalotti).La località Magalotti è sita in splendida posizione panoramica che si affaccia sull'intero massiccio del Monte Catria e collegata dalla ex statale Cagli-Pergola(accessibile dopo circa 1500 m) alle cittadine di Cagli(12 km),Pergola(10 km) e la costa(50 km).

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

- foglio 7 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato Diruto , superficie 364, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/10/2010 Pratica n. PS0168417 in atti dal 04/11/2010 SOPRALLUOGO AVF DEL 19.10.2010 (n. 6211.1/2010)  
Coerenze: il complesso dei tre fabbricati(Mapp.170,181,76) è aderente ad altro fabbricato di altra proprietà(mapp.338-prop.Pierucci-Tagnani) e la corte di essi sono circondati da altri appezzamenti uno dei quali corte esso stesso di altro fabbricato prospiciente(mapp.377-prop.cingolani ,Francescangeli),
- foglio 7 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato Diruto , superficie 60, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/07/2018 Pratica n. PS0052339 in atti dal 16/07/2018 ATTIVITA DI BONIFICA D2 (n. 984.1/2018)  
Coerenze: il complesso dei tre fabbricati(Mapp.170,181,76) è aderente ad altro fabbricato di altra proprietà(mapp.338-prop.Pierucci-Tagnani) e la corte di essi sono circondati da altri appezzamenti uno dei quali corte esso stesso di altro fabbricato prospiciente(mapp.377-prop.cingolani ,Francescangeli),
- foglio 7 particella 181 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato Diruto , superficie 125, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/10/2010 Pratica n. PS0168447 in atti dal 04/11/2010 SOPRALLUOGO AVF DEL 19.10.2010 (n. 6213.1/2010)  
Coerenze: il complesso dei tre fabbricati(Mapp.170,181,76) è aderente ad altro fabbricato di

altra proprietà(mapp.338-prop.Pierucci-Tagnani) e la corte di essi sono circondati da altri appezzamenti uno dei quali corte esso stesso di altro fabbricato prospiciente(mapp.377-prop.cingolani ,Francescangeli),

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

**B terreno agricolo** a FRONTONE Loc.Magalotti SN, frazione San Savino, della superficie commerciale di **54.212,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un insieme di appezzamenti agricoli di categoria prevalentemente Seminativa di complessivi 11 ettari e mezzo che si stendono su un rilievo collinare pianeggiante e/o in lieve declino verso il Torrente Cinisco nella campagna tra il Castello di Frontone e San Savino in una località denominata Magalotti.I terreni sono raggiungibili attraverso una strada vicinale che si collega a partire dalle vicinanze di un fabbricato ad una strada Comunale dei Magalotti.La strada provinciale di via Piè delle Vigne(SP n.101) è raggiungibile dopo poche centinaia di metri.Tutti gli appezzamenti sono facilmente accessibili dalla strada in virtù dell'andamento in lieve e/o media pendenza del terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb., superficie 2825, reddito agrario 7,29 € reddito dominicale 6,57 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 40 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo , superficie 41, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,08 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 40 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Bosco Misto , superficie 1940, reddito agrario 0,20 € reddito dominicale 1,00 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb., superficie 2980, reddito agrario 7,70 € reddito dominicale 6,93 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 2344, reddito agrario 4,24 € reddito dominicale 3,03 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 43 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo , superficie 100, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 0,21 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 43 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Bosco Misto , superficie 529, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,27 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 44 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo, superficie 600, reddito agrario 1,39 € reddito dominicale 1,24 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 44 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Prato , superficie 367, reddito agrario 0,13 € reddito dominicale 0,25 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb., superficie 6003, reddito agrario 15,50 € reddito dominicale 13,95 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 1135, reddito agrario 2,05 € reddito dominicale 1,47 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 73 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo, superficie 147, reddito agrario 0,34 € reddito dominicale 0,30 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 73 (catasto terreni), porzione AB , qualita/classe Bosco Misto , superficie 265, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,14 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 294, reddito agrario 0,91 € reddito dominicale 0,99 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 80 (catasto terreni), qualita/classe Prato , superficie 276, reddito agrario 0,13 € reddito dominicale 0,29 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 432, reddito agrario 1,00 € reddito dominicale 0,89 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb., superficie 6420, reddito

- agrario 16,58 € reddito dominicale 18,24 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 83 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo, superficie 900, reddito agrario 2,09 € reddito dominicale 1,86 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 7 particella 83 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Prato, superficie 337, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 0,35 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 7 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arb., superficie 402, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,08 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 7 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb. , superficie 4567, reddito agrario 11,79 € reddito dominicale 12,97 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 7 particella 86 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 945, reddito agrario 2,93 € reddito dominicale 3,17 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 7 particella 87 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb., superficie 3335, reddito agrario 8,61 € reddito dominicale 9,47 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 7 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 2682, reddito agrario 6,23 € reddito dominicale 5,54 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 7 particella 89 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo, superficie 79, reddito agrario 0,18 € reddito dominicale 0,16 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 7 particella 89 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Bosco Misto, superficie 301, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,16 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 7 particella 96 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb., superficie 3985, reddito agrario 10,29 € reddito dominicale 9,26 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 7 particella 97 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb., superficie 1837, reddito agrario 4,74 € reddito dominicale 5,22 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 7 particella 226 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 670, reddito agrario 2,08 € reddito dominicale 2,25 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 7 particella 227 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 940, reddito agrario 2,91 € reddito dominicale 3,16 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 7 particella 230 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 1209, reddito agrario 3,75 € reddito dominicale 4,06 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 7 particella 231 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 400, reddito agrario 1,24 € reddito dominicale 1,34 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 7 particella 232 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb., superficie 2200, reddito agrario 5,68 € reddito dominicale 6,25 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 7 particella 233 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb., superficie 1140, reddito agrario 2,94 € reddito dominicale 3,24 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 7 particella 234 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 320, reddito agrario 0,99 € reddito dominicale 1,07 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 7 particella 235 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 560, reddito agrario 1,74 € reddito dominicale 1,88 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 7 particella 236 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb., superficie 705, reddito agrario 1,82 € reddito dominicale 2,00 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma regolare, un'orografia collinareIl terreno

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>54.402,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 71.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 56.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 30 anni, stipulato il 20/09/2019, con scadenza il 19/09/2049, registrato il 23/09/2019 a Fano ai nn. 5665, trascritto il 24/09/2019 a Urbino ai nn. 5301/3891 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 2500. Tutti i terreni e gli immobili diruti relativi a questo lotto risultano essere stati affittati alla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto ultranovennale che scade il 19/09/2049. L'importo dichiarato nel contratto risulta essere di 2500,00 € comprensivo di tutti i terreni ed immobili dell'intero Lotto 1. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

### **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:*

Locazione Ultranovennale, stipulata il 20/09/2019 a firma di Chiara Cantelmo ai nn. 1662/1346 di repertorio, trascritta il 24/09/2019 a Urbino ai nn. 5301/3891, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Locazione Ultranovennale.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili d questo lotto.

Il gravame resterà a carico dell'acquirente

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/11/2008 a firma di Manfucci Stefano ai nn. 31941/12182 di repertorio, iscritta il 12/11/2008 a Urbino ai nn. 8519/1784, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito .

Importo ipoteca: 464.000.00.

Importo capitale: 232.000.00.

Durata ipoteca: 2.

La formalità è riferita solamente a i Terreni del lotto iscritti al catasto al foglio 7 mapp. 170,181,,226,227,230,231,232,233,234,235,236,39,40,41,42,43,44,71,72,73,76,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,96,97.

N.B. a margine risultano: \*Ipoteca Volontaria n. 1709/300 del 23/03/2011 derivante da atto modificato di mutuo, del 02/02/2011 Notaio Rizzi Roberto sede Ancona Numero repertrio 28531/7861. Proroga scadenza al 5/11/2011 \*Annotazione ad Iscrizione n. 5909/836 del 06/10/2021 derivante da restrizione di beni, emesso il 17/05/2021 Tribunale di Urbino Numero repertorio 150, avente per oggetto l'immobile di Frontone Foglio 13 Particella 482.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/11/2010 a firma di Rizzi Roberto ai nn. 28244/7659 di repertorio, iscritta il 12/11/2010 a Urbino ai nn. 6887/1732, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo .

Importo ipoteca: 431.200.00.

Importo capitale: 215.600.00.

Durata ipoteca: 27.

La formalità è riferita solamente a i Terreni del lotto iscritti al catasto al foglio 7 mapp. 170,181,226,227,230,231,232,233,234,235,236,39,40,41,42,43,44,71,72,73,76,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,96,97

ipoteca **legale**, registrata il 12/05/2015 a Urbino ai nn. 274/8215, iscritta il 13/05/2015 a Urbino ai nn. 2250/303, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973).

Importo ipoteca: 244.486.94.

Importo capitale: 122.243.47.

La formalità è riferita solamente a i Terreni del lotto iscritti al catasto al foglio 7 mapp. 170,181,226,227,230,231,232,233,234,235,236,39,40,41,42,43,44,71,72,73,76,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,96,97.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 25/02/2022 a Urbino ai nn. 82, trascritta il 25/03/2022 a Urbino ai nn. 1700/1239, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino .

La formalità è riferita solamente a i Terreni del lotto iscritti al catasto al foglio 7 mapp. 170,181,226,227,230,231,232,233,234,235,236,39,40,41,42,43,44,71,72,73,76,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,96,97

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Atto di Successione (dal 21/05/2018), registrato il 15/07/2019 a Urbino ai nn. 171901/88888, trascritto il 16/07/2019 a Urbino ai nn. 3949/2914.

Il titolo è riferito solamente a i Terreni di questo lotto iscritti al catasto al F. 7 Mapp.170,181, 226, 227, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 71, 72, 73, 76, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 96, 97.

I terreni sono pervenuti in morte di Vincioni Delfino. N.B.: In data 29/04/2022 ai nn. 2514/1853 risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da atti in Notar Chiara Cantelmo del 20/09/2019, rep. 1662.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Atto di Divisione (dal 22/11/2006 fino al 21/05/2018), con atto stipulato il 22/11/2006 a firma di Buonanno Luciano ai nn. 244634/16417 di repertorio, trascritto il 15/12/2006 a Urbino ai nn. 10883/6040.

Il titolo è riferito solamente a i Terreni di questo lotto iscritti al catasto al F. 7 Mapp.170,181, 226, 227, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 71, 72, 73, 76, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 96, 97.

I terreni sono pervenuti da potere di Vincioni Delfino, Vincioni Gino e Vincioni Luciana.

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

Relativamente ai Mappali 87,88,89,97 del F.7

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota ciascuno di 5/36, in forza di Atto Donazione (dal 22/11/2006 fino al 22/11/2006), con atto stipulato il 22/11/2006 a firma di Buonanno Luciano ai nn. 244633/16416 di repertorio, trascritto il 15/12/2006 a Urbino ai nn. 10881/6038. La porzione di quota relativa a questi immobili pervennero da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota pari a 3/36 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota pari a 1/36 di piena proprietà ciascuno degli immobili di Frontone Foglio 7 Mappale 87, 88, 89, 97 era pervenuta per successione, in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduto il 10/03/2004 registrata il 22/09/2006 al Numero di repertorio 1/401 Ufficio del Registro , trascritta il 06/02/2007 ai NN. 1015/545 devoluta per legge. \* Risulta trascritta in data 15/12/2006 ai nn. 10882/6039 accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , da parte degli eredi sigg.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nascente da atto Notaio Buonanno Luciano Sede GABICCE MARE (PU) del 22/11/2006.

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota pari a 4/12 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* o, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota pari a 2/12 di piena proprietà ciascuno degli immobili Frontone Foglio 7 Mappale 87, 88, 89, 97 era pervenuta per successione, in morte di Vincioni Alberto, deceduto il 01/06/2001 registrata il 30/11/2001 al Numero di repertorio 42/367 Ufficio del Registro, trascritta il 07/02/2002 ai NN. 869/633 devoluta per legge. N.B.: In data 29/04/2022 ai nn. 2512/1851 ed ai nn. 2513/1852 risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da atti in Notar Luciano Bonanno del 22/11/2006, rispettivamente rep. 244633 e rep. 244634.

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota intera di piena proprietà era pervenuta per giusti e legittimi titoli anteriori al 1971. per le altre unità immobiliari

Relativamente a tutti gli altri mappali del Lotto 2 eccetto quindi i 87,88,89,97 del F.7

Vincioni Delfino, Vincioni Gino e Vincioni Luciana

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 17/72 gli immobili sono pervenuti in forza di Atto di Donazione accettata, con atto stipulato il 22/11/2006 a firma di Buonanno Luciano ai nn. 244633/16416 di repertorio, trascritto il 15/12/2006 a Urbino ai nn. 10881/6038.

Il titolo è riferito solamente a gli immobili di questo lotto iscritti al catasto al F. 8 Mapp. 101 sub. 1,2,3,4,5 e i Terreni del F. 8 Mapp. 49,99. Questa quota di immobili sono pervenuti da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota pari a 3/72 di piena proprietà, a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota pari a 1/72 di piena proprietà ciascuno degli immobili di Frontone compresi nel Lotto 1 era pervenuta per successione, in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduto il 10/03/2004 registrata il 22/09/2006 al Numero di repertorio 1/401 Ufficio del Registro, trascritta il 06/02/2007 ai NN. 1015/545 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 15/12/2006 ai nn. 10882/6039 accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , da parte degli eredi sigg.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nascente da atto Notaio Buonanno Luciano del 22/11/2006.

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota pari a 4/24 di piena proprietà, a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota pari a 2/24 di piena proprietà ciascuno degli immobili di Frontone compresi nel Lotto 1 era pervenuta per successione, in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduto il 01/06/2001 registrata il 30/11/2001 al Numero di repertorio 42/367 Ufficio del Registro, trascritta il 07/02/2002 ai NN. 869/633 devoluta per legge N.B.: In data 29/04/2022 ai nn. 2512/1851 ed ai nn. 2513/1852 risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da atti in Notar Luciano Bonanno del 22/11/2006, rispettivamente rep. 244633 e rep. 244634.

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà nel regime della comunione legale dei beni era pervenuta per i seguenti atti:

- Decreto di Trasferimento trascritto il 15/10/1981 - Registro Particolare 3515 Registro Generale 4685 atto del 03/10/1981 Pubblico ufficiale Arseni Attilio Sede URBINO (PU) Repertorio n. 225 - LIR Sede URBINO (PU) Registrazione n.570 registrato in data 05/10/1981 - n. 4198.5/1981;
- Compravendita trascritta il 06/06/1996 - Registro Particolare 1857 Registro Generale 2530 Pubblico ufficiale Manfucci Stefano Repertorio 14255/3509 del 25/05/1996 da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Compravendita trascritta il 06/06/1996 - Registro Particolare 1858 Registro Generale 2531 Pubblico ufficiale Manfucci Stefano Repertorio 14255/3509 del 25/05/1996 da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Compravendita trascritta il 25/05/1998 - Registro Particolare 1759 Registro Generale 2409 Pubblico ufficiale Rizzi Roberto VIA Repertorio 13769 del 16/05/1998 da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- Compravendita trascritta il 25/05/1998 - Registro Particolare 1760 Registro Generale 2410 Pubblico ufficiale Rizzi Roberto VIA Repertorio 13769 del 16/05/1998 da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

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

Non sono state rintracciate pratiche relative ai fabbricati diruti oggetto di questo Lotto 2,Corpo A.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n° 46 del 17-09-09 , l'immobile ricade in zona B2 "Zona residenziale di completamento di tipo".

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 28 - Zone residenziali di completamento di tipo "B" 1. Le zone residenziali di completamento "B" comprendono le aree parzialmente o totalmente edificate a prevalente carattere residenziale. In tali zone le previsioni di P.R.G. si attuano in genere attraverso intervento edilizio diretto secondo i parametri stabiliti dalle norme, fatto salvo per quelle aree appositamente perimetrate laddove si richiede la realizzazione e cessione al Comune di opere di urbanizzazione o standards urbanistici connessi con l'intervento. Le zone residenziali di completamento di tipo.

Art. 31 - Zona residenziale di completamento di tipo "B2" 1. Le zone residenziali di completamento B2 a bassa densità edilizia sono contraddistinte dalla prevalenza di un tessuto edilizio di recente formazione non dotato di un particolare valore storico-ambientale. In tali zone sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 29 giugno 2001, n. 380 vigente testo, secondo i parametri edilizi ed urbanistici di seguito riportati:

- Indice utilizzazione fondiaria nei centri abitati = 0,40 mq/mq
- Indice utilizzazione fondiaria fuori dei centri abitati =0,25 mq/mq - Distanza min. dalle strade = ml. 5.00
- Distanza min. dai confini di proprietà = ml. 5.00
- Distanza min. tra edifici = ml. 10.00 - Altezza max= ml. 7,50
- Indice di piantumazione del lotto = 1 pianta di alto fusto per 50 mq. di lotto non impegnata da edifici;

2. In assenza dello strumento urbanistico attuativo o progetto urbanistico di dettaglio, ove reso obbligatorio dal PRG, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3 del D.P.R. n.380/01. In tal caso non possono essere comunque assentiti interventi che comportanti l'incremento di S.U.L. o di unità immobiliari o variazione del numero dei piani;

Il titolo è riferito solamente al al complesso dei fabbricati diruti del Corpo A di questo lotto.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n° 46 del 17-09-09 , l'immobile ricade in zona E "Agricola".

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 43 – Zona “E” - Generalità

1. Le zone agricole di tipo “E” sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e ad altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

2. In tali ambiti si applicano le disposizioni della L.R. n.13/90 secondo la quale sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alle necessità dei conduttori agricoli, della coltivazione dei fondi, dell'allevamento del bestiame e delle altre attività produttive ammesse.

3. In tali zone, come previsto dalla citata LR 13/90, è consentito il recupero di edifici residenziali agricoli non più utilizzati e il loro riuso per civile abitazione e per attività agrituristiche con le modalità riportate all'allegata tabella “A”, Interventi su edifici extraurbani e manufatti storici. Per contro, ove non esplicitamente autorizzati, sono vietati gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono, o comunque comportano per effetto delle lavorazioni proposte, la demolizione del fabbricato originario.

4. Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni degli edifici esistenti dovranno rispettare la tipologia (disposizione planimetrica e appoggio al suolo degli edifici, pendenze e coperture, ecc.), la morfologia (aperture, caratteristiche stilistiche, ecc.), i materiali, le colorazioni (con valori cromatici riconducibili alle terre naturali) della tradizione costruttiva locale e dell'architettura rurale. I progetti presentati dovranno in ogni caso prevedere la sistemazione dell'area di pertinenza.

5. Ai fini della determinazione delle superfici edificabili (S.U.L.) è ammesso l'utilizzo di tutti gli appezzamenti, nella disponibilità del soggetto richiedente, contigui anche se divisi da infrastrutture stradali, corsi d'acqua e canali, o anche di comuni limitrofi. Gli appezzamenti così utilizzati ai fini edificatori dovranno essere oggetto di apposito atto pubblico di vincolo, in modo tale che la capacità edificatoria già sfruttata non venga utilizzata per ulteriori interventi edilizi.

6. Le costruzioni ammissibili, a condizione che risultino necessarie per l'esercizio delle attività agricole, vengono di seguito riportate: a) abitazioni per la famiglia coltivatrice; b) ampliamento, integrazione o ristrutturazione di edifici adibiti a abitazioni preesistenti da parte dell'Imprenditore agricolo; c) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame; d) edifici per allevamenti zootecnici non di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica; e) serre; f) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli; g) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole a previo apposito procedimento di deroga.

7. Gli edifici destinati ad annessi agricoli, non residenziali, al servizio dell'azienda, o provenienti dal recupero di complessi esistenti, sono in genere sottoposti al regime normativo previsto per l'edificio principale per il quale si rimanda alla normativa riportata nella tabella “A”. In presenza di annessi agricoli privi di particolare pregio storicoambientale (valutazione effettuata in seno alla tabella stessa sulla base delle schede del censimento) detta tabella modula gli interventi ammissibili proponendo secondo i casi le relative le tipologie ritenute più confacenti.

8. Gli annessi agricoli di nuova costruzione sono soggetti alle seguenti limitazioni: - la loro costruzione non deve comportare sbancamenti e/o riporti di altezza superiore a ml.1,50, e l'intervento dovrà comunque prevedere la rinaturalizzazione del sito di intervento con terreno di natura adatta e vegetazione;

- S.U.L. max. = mq. 200,00 salvo particolari esigenze comprovate da adeguato programma aziendale da allegare al progetto;

- altezza max = ml. 4,50, eccetto eventuali volumi tecnici, o ml. 5,50 in presenza di una pendenza del terreno superiore al 10%.

- numero max. di piani fuori terra: 1;

- elementi tipologici: tetto a falde con pendenza 28-35%, manto di copertura in laterizio, tamponamenti intonacati e tinteggiati o in pietra locale.

- distanza dal fabbricato adibito ad abitazione non inferiore a 10 ml.

- volume massimo ammissibile commisurato a 0.03 mc/mq.

Nel caso in cui siano separate dalle abitazioni, e rientrare nella cubatura massima ammessa per l'edificio adibito ad abitazione nel caso in cui vengano realizzate in aderenza o nell'ambito di quest'ultimo.

9. Gli edifici esistenti in zona agricola come residenze agricole possono adeguarsi agli indici di cui al punto precedente eccetto che per quanto attiene alla distanza minima dai confini può conformarsi a quanto previsto dal codice civile. E' ammesso il cambio di destinazione fra residenze agricole e servizi agricoli fatto salvo esplicita prescrizione contraria;

10. Gli edifici esistenti indicati dal presente PRG come dotati di valore storico-ambientale, sono assoggettabili ai soli interventi indicati dalle relative norme.

11. La collocazione degli edifici di nuova costruzione deve tenere conto dei regimi vincolistici derivanti dal P.P.A.R. determinati nel Titolo III delle presenti norme e dovranno prevedere idonee schermature vegetali costituite da alberature autoctone (vedi tabella art. 53) sui lati di maggiore esposizione visiva.

Il titolo è riferito solamente ai terreni del Corpo B di questo lotto

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricati Diruti iscritti al catasto al F.7 Mapp.le 170,76,181 . Trattasi di fabbricati costruiti in epoca ante settembre 1997.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricati Diruti iscritti al catasto al F.7 Mapp.le 170,76,181 . L'aggiornamento del fabbricato al catasto terreni in edificio diruto è stato eseguito d'ufficio tramite squadra competente con VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/10/2010 Pratica n. PS0168447 in atti dal 04/11/2010 SOPRALLUOGO del 19.10.2010.Per tale ragione non si ritiene di iscrivere il fabbricato al Catasto Urbano come entità collabente.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricati Diruti iscritti al catasto al F.7 Mapp.le 170,76,181 . Trattasi di fabbricati costruiti in epoca ante settembre 1997.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FRONTONE LOC.MAGALOTTI SN, FRAZIONE SAN SAVINO

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO A

**rustico** a FRONTONE Loc.Magalotti SN, frazione San Savino, della superficie commerciale di **190,80**

mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un vecchio complesso rurale diruto suddiviso in tre fabbricati contigui e aderenti ma non collegati un tempo adibiti a residenza di coloni e/o magazzini a corredo della produzione agricola di tutti i terreni circondanti. I tre fabbricati contigui si trovano allo stato di rovina e completamente abbandonati probabilmente dagli inizi degli anni 80'. A loro volta confinano e sono aderenti ad altro fabbricato di altra proprietà (Mapp.338 del F.7).

E' costituito da 3 differenti terreni area di sedime di fabbricati diruti e corte specifica annessa. In particolare i fabbricati sovrastanti i Mappali 178 e 181 pur in stato di completo degrado sono riconoscibili da tamponature, copertura e impalcato intermedio. Il fabbricato sovrastante il Mappale 76 invece comprende solo in parte delle murature in pietra e presenta copertura e solai completamente a terra per cui risulta difficile determinarne volume, planimetria e dimensione originaria. I fabbricati caratterizzanti i Mappali 181, 76, 170 del F.7 per quanto in rovina e pericolanti hanno comunque una consistenza misurabile le cui dimensioni plano-volumetriche sono visibilmente testimoniabili.

L'aggiornamento del fabbricato al catasto terreni in edificio diruto è stato eseguito d'ufficio tramite squadra competente con VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/10/2010 Pratica n. PS0168447 in atti dal 04/11/2010 SOPRALLUOGO del 19.10.2010. Per tale ragione non si ritiene di iscrivere il fabbricato al Catasto Urbano come entità collabente.

Il sito è raggiungibile dalla cittadina di Frontone dopo circa 3 km attraverso una strada provinciale (Via di Piè delle Vigne) ed una breve strada comunale in parte asfaltata (detta dei Magalotti). La località Magalotti è sita in splendida posizione panoramica che si affaccia sull'intero massiccio del Monte Catria e collegata dalla ex statale Cagli-Pergola (accessibile dopo circa 1500 m) alle cittadine di Cagli (12 km), Pergola (10 km) e la costa (50 km).

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

- foglio 7 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato Diruto , superficie 364, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/10/2010 Pratica n. PS0168417 in atti dal 04/11/2010 SOPRALLUOGO AVF DEL 19.10.2010 (n. 6211.1/2010)  
Coerenze: il complesso dei tre fabbricati (Mapp.170,181,76) è aderente ad altro fabbricato di altra proprietà (mapp.338-prop.Pierucci-Tagnani) e la corte di essi sono circondati da altri appezzamenti uno dei quali corte esso stesso di altro fabbricato prospiciente (mapp.377-prop.cingolani ,Francescangeli),
- foglio 7 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato Diruto , superficie 60, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/07/2018 Pratica n. PS0052339 in atti dal 16/07/2018 ATTIVITA DI BONIFICA D2 (n. 984.1/2018)  
Coerenze: il complesso dei tre fabbricati (Mapp.170,181,76) è aderente ad altro fabbricato di altra proprietà (mapp.338-prop.Pierucci-Tagnani) e la corte di essi sono circondati da altri appezzamenti uno dei quali corte esso stesso di altro fabbricato prospiciente (mapp.377-prop.cingolani ,Francescangeli),
- foglio 7 particella 181 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato Diruto , superficie 125, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/10/2010 Pratica n. PS0168447 in atti dal 04/11/2010 SOPRALLUOGO AVF DEL 19.10.2010 (n. 6213.1/2010)  
Coerenze: il complesso dei tre fabbricati (Mapp.170,181,76) è aderente ad altro fabbricato di altra proprietà (mapp.338-prop.Pierucci-Tagnani) e la corte di essi sono circondati da altri appezzamenti uno dei quali corte esso stesso di altro fabbricato prospiciente (mapp.377-prop.cingolani ,Francescangeli),

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	
Sagome e proiezione dei Fabbricati Diruti (Mapp.li 76,181,170)	151,00	x	100 %	=	151,00	
Corte dei fabbricati diruti	398,00	x	10 %	=	39,80	
<b>Totale:</b>	<b>549,00</b>				<b>190,80</b>	

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stante il fatto che il complesso allo stato di rudere si trova in un mercato di beni limitati e che per lo stato in cui versa l'immobile non è in grado di produrre reddito, e inoltre, in ragione del fatto che lo stesso risulta suscettibile a trasformazione edilizia, ai fini valutativi è stato adottato il Metodo della Trasformazione considerando tra tutti gli scenari di trasformazione tecnicamente fattibili, urbanisticamente concessi e ragionevolmente perseguibili quello/quelli in grado di conferire all'immobile il maggior Valore di Mercato. Il Metodo della Trasformazione consiste nell'attualizzazione, alla data della stima, del Valore di Mercato del bene una volta trasformato e di tutti i costi da sostenere per la trasformazione dello stesso.

Si ipotizza quindi la demolizione e ricostruzione di tutti gli edifici nei volumi equivalenti a quelli presenti (151 mq di superficie coperta ammissibile che si sviluppano mediamente per due piani con una volumetria pari a circa 980 mc) con i piani terra adeguati a residenza e/o accessori di circa 151 mq lordi complessivi e la totalità dei primi piani adibiti a spazio residenziali o pertinenze di 151 mq lordi:

*-Costi di Trasformazione (CT)*

I costi diretti per la trasformazione dell'immobile sono stati stimati sulla base di indirizzi dall'Ordine degli Ingegneri di Grosseto che fornisce informazioni sui costi di diverse tipologie di interventi edilizi suddivise per categorie di immobili e sui prezzi delle opere edilizie sondati nel posto.

I costi relativi agli Oneri urbanistici della struttura esistente risultano quasi minimi trattandosi di intervento di demolizione e ricostruzione. Sono però da conteggiare ulteriori oneri derivanti dal

eventuali cambi destinazione d'uso di parte dei locali in ambienti residenziali.

Gli imprevisti sono stati stimati pari al 2% dell'importo totale dei costi diretti di costruzione.

Si ipotizza una durata per il completamento dei lavori pari a circa 12 mesi, considerando tre mesi per la durata della nuova progettazione, consegna della documentazione al SUE e SUAP del Comune di Frontone e ritiro dei titoli Urbanistici.

Di seguito è riportato il riassunto dell'elenco dei costi della trasformazione considerata, con indicazione dell'importo ipotizzato (si veda anche il foglio Excel allegato alla Perizia).

*-Costi di Demolizione (CD)*

-981,5 mc x 16,00 €/mc = 15.704,0 €

*-Costi di Costruzione (CC)*

Costo di ricostruzione per le opere murarie CR=455.146,50 €

Costi per Progettazione=CP=8% dei Costi di Costruzione=45.514,65 €

Oneri Urbanistici=OU= 2% dei Costi di Costruzione=9.102,93 €

Utili di Impresa (8%) =UI=8% dei Costi di Costruzione=36.411,72 €

Per ciò i costi totali della trasformazione risultano CT= CD+CC=CD+CR+CP+OU+UI =561.879,80 €

*-Ricavi da vendita*

La determinazione del valore di mercato previsto dagli ambienti di cui si ipotizza la costruzione è stata determinata mediante la ricerca di mercato e la comparazione dei prezzi medi richiesti dal medesimo segmento. In particolare si sono analizzati i prezzi rilevati nella microzona con riferimento a Casolari nuovi con caratteristiche assimilabili agli immobili in oggetto. Tali dati sono stati reperiti sia da analisi desk analizzando le proposte di vendita nei principali portali online di annunci immobiliari, sia da confronto con i principali operatori immobiliari locali.

In base alle indagini esperite, il valore di mercato unitario di riferimento per Casolari nuove e/o ristrutturate di cui si ipotizza il completamento è stimato rispettivamente in 1740,00 Euro/mq pari a circa il 100% in più dei prezzi unitari massimi registrati per casolari usati negli intorni di Frontone che da fonti OMI (Zona R1) registra fasce di prezzo per Fabbricati civili che vanno da 640 a 870 €/mq.

Per cui i Ricavi complessivo da vendita pari a

RT=581.368,80 €

*-Valore Attuale Netto con il Metodo della Trasformazione*

Per cui sottraendo dai Ricavi di vendita ipotizzati (RT) i costi di costruzione (CT) al lordo dei costi di demolizione, delle spese di progettazione, degli oneri urbanistici e dell'utile di impresa si ricava che il valore del casolare collabente risulta essere  $V_{casolare} = RT$  (Ricavi di vendita)-CT (Costi CT (Costi Totali di Trasformazione))= 19.489,00 €che si approssima a 20.000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.000,00**

BENI IN FRONTONE LOC.MAGALOTTI SN, FRAZIONE SAN SAVINO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a FRONTONE Loc.Magalotti SN, frazione San Savino, della superficie commerciale di **54.212,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un insieme di appezzamenti agricoli di categoria prevalentemente Seminativa di complessivi 11 ettari e mezzo che si stendono su un rilievo collinare pianeggiante e/o in lieve declino verso il Torrente Cinisco nella campagna tra il Castello di Frontone e San Savino in una località denominata Magalotti. I terreni sono raggiungibili attraverso una strada vicinale che si collega a partire dalle vicinanze di un fabbricato ad una strada Comunale dei Magalotti. La strada provinciale di via Piè delle Vigne (SP n.101) è raggiungibile dopo poche centinaia di metri. Tutti gli appezzamenti sono facilmente accessibili dalla strada in virtù dell'andamento in lieve e/o media pendenza del terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb., superficie 2825, reddito agrario 7,29 € reddito dominicale 6,57 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 40 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo , superficie 41, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,08 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 40 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Bosco Misto , superficie 1940, reddito agrario 0,20 € reddito dominicale 1,00 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb., superficie 2980, reddito agrario 7,70 € reddito dominicale 6,93 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 2344, reddito agrario 4,24 € reddito dominicale 3,03 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 43 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo , superficie 100, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 0,21 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 43 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Bosco Misto , superficie 529, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,27 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 44 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo, superficie 600, reddito agrario 1,39 € reddito dominicale 1,24 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 44 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Prato , superficie 367, reddito agrario 0,13 € reddito dominicale 0,25 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb., superficie 6003, reddito agrario 15,50 € reddito dominicale 13,95 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 1135, reddito agrario 2,05 € reddito dominicale 1,47 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 73 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo, superficie 147, reddito agrario 0,34 € reddito dominicale 0,30 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 73 (catasto terreni), porzione AB , qualita/classe Bosco Misto , superficie 265, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,14 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 294, reddito agrario 0,91 € reddito dominicale 0,99 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 80 (catasto terreni), qualita/classe Prato , superficie 276, reddito agrario 0,13 € reddito dominicale 0,29 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 432, reddito agrario 1,00 € reddito dominicale 0,89 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb., superficie 6420, reddito agrario 16,58 € reddito dominicale 18,24 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 83 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo, superficie 900, reddito agrario 2,09 € reddito dominicale 1,86 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 83 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Prato, superficie 337, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 0,35 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arb., superficie 402, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,08 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 7 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb. , superficie 4567, reddito agrario 11,79 € reddito dominicale 12,97 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 86 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 945, reddito agrario 2,93 € reddito dominicale 3,17 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 87 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb., superficie 3335, reddito agrario 8,61 € reddito dominicale 9,47 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 2682, reddito agrario 6,23 € reddito dominicale 5,54 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 89 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo, superficie 79, reddito agrario 0,18 € reddito dominicale 0,16 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 89 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Bosco Misto, superficie 301, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,16 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 96 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb., superficie 3985, reddito agrario 10,29 € reddito dominicale 9,26 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 97 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb., superficie 1837, reddito agrario 4,74 € reddito dominicale 5,22 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 226 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 670, reddito agrario 2,08 € reddito dominicale 2,25 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 227 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 940, reddito agrario 2,91 € reddito dominicale 3,16 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 230 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 1209, reddito agrario 3,75 € reddito dominicale 4,06 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 231 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 400, reddito agrario 1,24 € reddito dominicale 1,34 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 232 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb., superficie 2200, reddito agrario 5,68 € reddito dominicale 6,25 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 233 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb., superficie 1140, reddito agrario 2,94 € reddito dominicale 3,24 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 234 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 320, reddito agrario 0,99 € reddito dominicale 1,07 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 235 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 560, reddito agrario 1,74 € reddito dominicale 1,88 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 236 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb., superficie 705, reddito agrario 1,82 € reddito dominicale 2,00 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma regolare, un'orografia collinareIl terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

buono 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Terreno adibito a Seminativo e Seminativo Arb.	49.795,00	x	100 %	=	49.795,00
Terreno adibito a Prato	980,00	x	100 %	=	980,00
Terreno adibito a Pascolo Arb.	402,00	x	100 %	=	402,00
Terreno adibito a Bosco Misto	3.035,00	x	100 %	=	3.035,00
<b>Totale:</b>	<b>54.212,00</b>				<b>54.212,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il prezzo di stima oggettivo, ci si è riferiti alla documentazione aggiornata annualmente dalla Regione Marche riguardante i valori agricoli medi, suddivisi per ambiti comunali, zonazioni, per tipologia di utilizzo e caratteristiche morfologiche. Infine, per ogni qualità si sono considerati dei coefficienti correttivi che tengono conto dei parametri agrari come l'esposizione, la fertilità, la presenza di strade che permettono di adeguare la stima al valore oggettivo dei terreni in oggetto.

Nel caso di Frontone il valore agricolo medio riportato nell'ultimo BUR registrato (B.U. R. Marche Ord. 16/05/2019, n. 39), riferito alla Zona n.3, comprendente il Comune di Frontone, indica un valore per la coltura Seminativo e Seminativo Arborato di 9.927,00 €/ha, per la coltura Prato 8958,00 €/ha, per la coltura Pascolo Arb. 7246,00 €/ha, per la coltura Bosco Misto 7113,00 €/ha.

Dalla Rivista di Agraria n.146 del 15 Maggio 2012 si evincono alcune tabelle comparative relative alla posizione e alle caratteristiche dei terreni, che permettono di adeguare i valori agricoli medi (VAM) tabellati alle caratteristiche oggettive dei terreni oggetto di stima. A seguire si riportano alcuni valori in esse presenti ripresi dalla Tabella L117A, ritenuti utili per le operazioni di stima e che verranno utilizzati nel calcolo come ad esempio Fertilità, Giacitura, Accesso, Forma, Ubicazione, Ampiezza ecc.

Per cui per gli interi Terreni del Corpo B del Lotto 2 a coltura Seminativa e Seminativa Arborata ( $S=4.9795$  ha) la stima riporta  $VB_{sem}=S \times VAM_{seminativi} \times C1(\text{Fertilità}) \times C2(\text{Giacitura}) \times C3(\text{Accesso}) \times C4(\text{Forma}) \times C5(\text{Ubicazione}) \times C6(\text{Ampiezza}) = 4,9795 \times 9927 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 49.431,50€$

Per gli interi Terreni del Corpo B a coltura Prato ( $S=0.098$  ha), la stima riporta  $VB_{prato}=S \times VAM_{prato} \times C1(\text{Fertilità}) \times C2(\text{Giacitura}) \times C3(\text{Accesso}) \times C4(\text{Forma}) \times C5(\text{Ubicazione}) \times C6(\text{Ampiezza}) = 0,098 \times 8958 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 = 611,36 €$

Per cui per gli interi Terreni del Corpo B a coltura Pascolo Arborato ( $S=0.0402$  ha) la stima riporta  $V_{pasc. arb}=S \times VAM_{pasc. arb} \times C1(\text{Giacitura}) \times C2(\text{Accesso}) \times C3(\text{Ubicazione}) \times C4 \times C5 \times C6 = 0.0402 \times 7246 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 291,28 €$

Per cui per gli interi Terreni del Corpo B a coltura Bosco misto ( $S=0.3035$  ha) la stima riporta  $V_{bosco misto}=S \times VAM_{boscomisto} \times C1(\text{Accesso}) \times C2(\text{Ubicazione}) \times C3(\text{Età}) \times C4(\text{qualità}) \times C5(\text{conduzione}) = 0.3035 \times 7113 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,6 \times 1,00 = 1110,53 €$

Il Valore dei Terreni del Corpo B del Lotto 2 è così dato dalla somma dei Valori ottenuti ovvero  $VC=V_{sem}+V_{prato}+V_{pasc. arb}+V_{boscomisto}=49.431,50+611,36+291,28+1110,53=51.444,67$  che si approssima a 51.000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **51.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 51.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 51.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### CORPO A.Casolare diruto

Trattandosi di Casolare attualmente allo stato di rudere ai fini valutativi è stato adottato il Metodo della Trasformazione considerando tra tutti gli scenari le operazioni immobiliari tecnicamente fattibili e urbanisticamente concesse. Per l'intero cespite(Mapp.li 181,76,170) si è ipotizzata la demolizione dalle fondamenta e ricostruzione degli edifici nei volumi e pianta equivalenti a quelli descritti dall'attuale tipo mappale che definisce seppur virtualmente su base archivistica storica-catastale l'ingombro dei fabbricati diruti.I potenziali piani distributivi sono deducibili dallo stato attuale e da ricerche catastali. E' evidente che il particolare momento del mercato immobiliare con costi di costruzione elevati a causa degli sconti fiscali governativi rendono le operazioni immobiliari poco convenienti e con Valore di Mercato ipotizzato relativo più simile ad un Valore virtuale che concreto.Per cui la Commercialità del fabbricato diruto è da considerarsi **Mediocre**.

CORPO B-Terreni agricoli-I valori di mercato dei terreni sono stati invece valutati sulla base dei valori medi agricoli considerando i vari coefficienti di correzione derivanti dalla loro posizione, facilità di accesso, fertilità ecc.In questo caso considerata la qualità dei terreni seminativi, la loro localizzazione, il loro contesto ambientale e l'orografia in lieve pendenza, la facilità di accesso e il futuro andamento del mercato si ritiene che attualmente gli appezzamenti inseriti nel Corpo B possano possedere una **Commercialità Buona**.

CORPO A,B- 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 ridurre forfettariamente il Valore Commerciale del 20%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Frontone, 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	rustico	190,80	0,00	20.000,00	20.000,00

B	terreno agricolo	54.212,00	0,00	51.000,00	51.000,00
				<b>71.000,00 €</b>	<b>71.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 71.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** 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: **€ 14.200,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 56.800,00**

data 17/02/2023

il tecnico incaricato  
Dott.Ing.Matteo Maidani