



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Luigi Stagnozzi

CF:STGLGU63D14B352P

con studio in ACQUALAGNA (PU) V. BELLARIA 58

telefono: 0721798942

fax: 0721797957

email: stagnozzi.luigi@gmail.com

PEC: luigi.stagnozzi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A albergo a FRONTINO Via SAN GIROLAMO snc, frazione Località SAN GIROLAMO, della superficie commerciale di **491,08** mq per la quota di:

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

L'agriturismo è in Comune di Frontino, località San Girolamo a circa Km. 1 dalla strada statale n. 18 ed a circa Km. 2 dal capoluogo di Frontino. La struttura è stata realizzata in c.a. gettato in opera, il primo solaio in latero-cemento ed il solaio di copertura in legno. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, il tetto è in coppi, i canali di gronda ed i pluviali sono in rame, le finestre sono in legno protette da scuroni di legno. Internamente le murature sono intonacate e tinteggiate, le porte sono in legno, i pavimenti sono in parte in ceramica ed in parte in parquet, i servizi igienici, sono composti da lavabo, bidet, water e doccia e le murature sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica. I pavimenti della cucina sono in piastrelle di ceramica, il rivestimento in piastrelle raggiunge l'altezza di ml. 2,00 dal pavimento; al piano interrato i pavimenti sono in ceramica, le murature ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le porte sono in legno, mentre il locale cantina è allo stato grezzo. L'agriturismo è composto da una zona ad uso privato a servizio del coltivatore composta da due camere e due bagni mentre il resto del fabbricato è a servizio dell'agriturismo si sviluppa in: piano terra è composto da ingresso, bar, sala pranzo, cucina, servizio igienico e portico; piano primo è composto da quattro camere servite di bagni e terrazzi; il piano interrato è composto da garage, locale tecnico, dispensa, due cantine, disimpegno, due antibagni e due bagni. Nello scoperto in parte destinato a giardino è stata realizzata una piscina. Dal progetto approvato e dalle viste da satellite è evidente che è stata realizzata in luogo diverso da quello approvato.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 400 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Località CA GIROLAMO, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con stessa proprietà e strada vicinale
- foglio 5 particella 400 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 3.040,00 Euro, indirizzo catastale: Località CA' GIROLAMO, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con stessa proprietà e strada vicinale

B terreno agricolo a FRONTINO Via SAN GIROLAMO snc, frazione Località SAN GIROLAMO, della superficie commerciale di **139.290,00** mq per la quota di:

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

Terreno agricolo suddiviso in diversi corpi della superficie totale di di Ha. 13.92.90 coltivato come segue:

- Seminativo Ha. 10.3703
- Pascolo Ha. 1.0021
- Prato Ha. 0.4100
- Bosco ceduo Ha. 1.7601
- Querceto Ha. 0,0823
- Vigneto Ha. 0.1912
- Uliveto Ha. 0.0550
- Fabbricati diruti

Ha. 0.0580

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 173 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PRATI 1, superficie 900, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta [REDACTED]
- foglio 4 particella 174 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 3048, reddito agrario 9,44 €, reddito dominicale 10,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta [REDACTED]
- foglio 4 particella 173 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO CESPUGLIATO, superficie 91, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, [REDACTED]
- foglio 4 particella 177 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 487, reddito agrario 1,51 €, reddito dominicale 1,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con Stessa ditta su due lati e con strada vicinale
- foglio 4 particella 177 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto , superficie 900, reddito agrario 4,65 €, reddito dominicale 3,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con Stessa ditta su due lati e con strada vicinale
- foglio 4 particella 179 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2 , superficie 39, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, Fosso, [REDACTED] ed altri, salvo altri
- foglio 4 particella 179 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 2170, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, Fosso, [REDACTED] ed altri, salvo altri
- foglio 4 particella 180 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 1244, reddito agrario 5,46 €, reddito dominicale 4,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
- foglio 4 particella 180 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto, superficie 1000, reddito agrario 5,16 €, reddito dominicale 3,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
- foglio 4 particella 181 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 228, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 0,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, strada vicinale, fosso, [REDACTED] ed altri, salvo altri
- foglio 4 particella 239 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2 , superficie 236, reddito agrario 0,73 €, reddito dominicale 0,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, strada vicinale, fosso, [REDACTED] ed altri, salvo altri
- foglio 4 particella 251 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 621, reddito agrario 1,92 €, reddito dominicale 2,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, [REDACTED], [REDACTED], salvo altri
- foglio 4 particella 252 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 358, reddito agrario 1,11 €, reddito dominicale 1,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, Stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
- foglio 5 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 8622, reddito agrario 15,59 €, reddito dominicale 11,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
- foglio 5 particella 31 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2 , superficie 13900, reddito agrario 43,07 €, reddito dominicale 46,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, [REDACTED]
[REDACTED] ed altri, salvo altri
- foglio 3 particella 31 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo 2 , superficie 2950, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, [REDACTED]
[REDACTED] ed altri, salvo altri
 - foglio 5 particella 57 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 600, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 2,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strade vicinali su tutti i lati, salvo altri
 - foglio 5 particella 57 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pscolo 2, superficie 1124, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strade vicinali su tutti i lati, salvo altri
 - foglio 5 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 1696, reddito agrario 3,94 €, reddito dominicale 3,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta , [REDACTED], strade vicinali, salvo altri
 - foglio 5 particella 112 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 7582, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 3,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 112 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arborato 2, superficie 56, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 2546, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 1,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 114 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe prato 2 , superficie 1300, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, salvo altri
 - foglio 5 particella 114 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo 2 , superficie 227, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 4,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, salvo altri
 - foglio 5 particella 144 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3 , superficie 4542, reddito agrario 10,56 €, reddito dominicale 9,38 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 145 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato , superficie 88, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 148 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 1920, reddito agrario 4,46 €, reddito dominicale 3,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Fosso, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 149 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 1518, reddito agrario 3,92 €, reddito dominicale 4,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Strada Vicinale, stessa ditta, [REDACTED] ed altri, salvo altri
 - foglio 5 particella 149 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arborato 2, superficie 18, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Strada Vicinale, stessa ditta, [REDACTED] ed altri, salvo altri
 - foglio 5 particella 166 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe pascolo ceduo 3, superficie 100, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Strada Vicinale, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 166 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo 2 , superficie 8, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Strada Vicinale, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato, superficie 169, reddito agrario

- 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: [REDACTED], salvo altri
- foglio 5 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe fabbricato rurale, superficie 242, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: [REDACTED], strada vicinale, salvo altri
 - foglio 5 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 1447, reddito agrario 4,48 €, reddito dominicale 4,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, strada vicinale, [REDACTED]
 - foglio 5 particella 189 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 16, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, strada vicinale, [REDACTED], stessa ditta, salvo altri
 - foglio 5 particella 189 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo cespugliato, superficie 60, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, strada vicinale, [REDACTED], stessa ditta, salvo altri
 - foglio 5 particella 195 (catasto terreni), qualita/classe fabbricato diruto, superficie 336, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, strada vicinale, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 58 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arborato 2, superficie 1709, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, strada vicinale, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 201 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 3, superficie 1034, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: vicinale, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 203 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato 1, superficie 6874, reddito agrario 30,18 €, reddito dominicale 31,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, strada vicinale [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 204 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 2162, reddito agrario 6,70 €, reddito dominicale 7,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, strada vicinale, salvo altri
 - foglio 5 particella 206 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato 2, superficie 1500, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 206 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo 2, superficie 96, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 207 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 300, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 1,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 207 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo 2, superficie 3352, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 208 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato 2, superficie 400, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 23,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Fosso, stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 208 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arborato 2, superficie 7, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Fosso, stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 223 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 54, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Fosso, stessa ditta, [REDACTED], salvo altri

- foglio 5 particella 223 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 4167, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 1,72 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Fosso, stessa ditta, ██████████, salvo altri
- foglio 2 particella 227 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 1500, reddito agrario 4,65 €, reddito dominicale 5,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, ██████████, salvo altri
- foglio 5 particella 227 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe querceto 1, superficie 823, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 1,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, ██████████, salvo altri
- foglio 5 particella 230 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 300, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 1,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, salvo altri
- foglio 5 particella 230 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto, superficie 550, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 0,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, salvo altri
- foglio 5 particella 233 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 4446, reddito agrario 13,78 €, reddito dominicale 14,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, ██████████, salvo altri
- foglio 5 particella 241 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 9036, reddito agrario 21,00 €, reddito dominicale 18,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, ██████████, salvo altri
- foglio 5 particella 403 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 2458, reddito agrario 5,71 €, reddito dominicale 5,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta ██████████, salvo altri
- foglio 5 particella 430 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo arborato 1, superficie 25458, reddito agrario 111,76 €, reddito dominicale 118,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, salvo altri
- foglio 5 particella 430 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto 1, superficie 12, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, salvo altri
- foglio 5 particella 442 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 10593, reddito agrario 27,35 €, reddito dominicale 30,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, ██████████, salvo altri

C FIENILE a FRONTINO Via SAN GIROLAMO snc, frazione Località SAN GIROLAMO, della superficie commerciale di **154,00** mq per la quota di:

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

Fabbricato ad uso fienile, realizzato in legno e coperto con lamiere zincate; La struttura è inagibile come si evince dalla foto n. 36. La superficie del fabbricato ammonta a mq. 154 e quella dello scoperto a mq. 413.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 429 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 198,00 Euro, indirizzo catastale: Località Cà SIMONACCIO , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta ██████████

D terreno agricolo a PIANDIMELETO, della superficie commerciale di 33.916,00 mq per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 6566, reddito agrario 13,56 €, reddito dominicale 11,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
- foglio 5 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1 , superficie 2612, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
- foglio 3 particella 49 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4 , superficie 1684, reddito agrario 3,48 €, reddito dominicale 3,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
- foglio 3 particella 51 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato 2 , superficie 500, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
- foglio 3 particella 51 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arborato, superficie 1550, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
- foglio 3 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 1416, reddito agrario 2,93 €, reddito dominicale 2,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, [REDACTED], salvo altri
- foglio 4 particella 35 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 4, superficie 2, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, salvo altri
- foglio 4 particella 35 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 958, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, salvo altri
- foglio 4 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 3088, reddito agrario 6,38 €, reddito dominicale 5,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
- foglio 4 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 2, superficie 6528, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 4,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con [REDACTED], salvo altri
- foglio 5 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 3466, reddito agrario 7,16 €, reddito dominicale 6,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada comunale, [REDACTED], salvo altri
- foglio 5 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 1108, reddito agrario 2,29 €, reddito dominicale 2,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: [REDACTED] da tutti i lati, salvo altri
- foglio 5 particella 9 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato 2, superficie 1000, reddito agrario 41,00 €, reddito dominicale 83,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada comunale, [REDACTED], salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	173.851,08 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 883.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 705.000,00
Data della valutazione:	21/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo ANNI 30, stipulato il 22/06/2020, con scadenza il 21/06/2050, registrato il 23/06/2020 a FANO ai nn. 2856, trascritto il 23/06/2020 a URBINO ai nn. 2561 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000 ANNUI.

- Fine del contratto di affitto 2050

Per la rivalutazione istat il contratto indica che bisogna prendere l'indice dei due anni precedenti ma essendo il contratto molto lungo (restano ancora 26 anni) ed essendo gli indici degli ultimi due anni viziati dall'aumento dei prezzi dovuto dalle guerre in corso (l'indice istat a giugno è già sceso) prendo come riferimento l'indice istat medio degli ultimi 10 anni che è pari a 1,87%

- Il 75% dell'indice istat medio ammonta a 1,40%

quindi il valore dell'affitto al anno 2050 ammonterà ad euro 8.733,25 > euro 6.000 (canone di affitto da contratto)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/03/2007 a firma di NOTAIO PALADINI ai nn. 10247 di repertorio, iscritta il 20/03/2007 a URBINO ai nn. 2298, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 800000.

Importo capitale: 400000.

Durata ipoteca: 28.

La formalità è riferita solamente a FRONTINO Foglio 4 n. 173-174-177-179-180-181-239 Foglio 5 n. 30-31-57-82-112-113-114-144-145-148-149-166-170-180-203-204-205

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/12/2009 a firma di NOTAIO ROSSI LUISA ai nn. 21915 di repertorio, iscritta il 07/01/2010 ai nn. 85, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 400000.

Importo capitale: 200000.

Durata ipoteca: 28 anni.

La formalità è riferita solamente a Intera proprietà FRONTINO Foglio 4 n. 173-174-177-179-180-181-239-251-252 Foglio 5 n. 30-31-57-82-112-113-114-144-145-148-149-166-183-185-188-189-195-196-201-203-204-205-206-207-208-223-227-230-233-241-401-40 Foglio 5 n. 400 sub. 4 e 5 ; in Comune di Piandimeleto Foglio 3 n. 39-40-49-51-85; Foglio 4 n. 35-36-72; Foglio 5 n.2-5-9

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/01/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO URBINO ai nn. 11 di repertorio, trascritta il 16/02/2023 a URBINO ai nn. 927, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI PIGNORATI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di INTERA, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 14/05/1997), con atto stipulato il 14/05/1997 a firma di NOTIO LEOFREDDI ai nn. 1337 di repertorio, trascritto il 24/05/1997 ai nn. 2227.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI PIGNORATI

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA S-U-A-P. N. **796/9/6**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE ABITAZIONE NECESSARIA ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA, presentata il 15/02/2006 con il n. 796/9/6 di protocollo, rilasciata il 16/02/2006 con il n. 352 di protocollo, agibilità del 11/07/2008 con il n. 1288 di protocollo.

DIA N. 157 DEL 23.01.2008

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **340**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE PARZIALE DEL FABBRICATO, presentata il 03/09/2008 con il n. 3713/9/6 di protocollo, rilasciata il 21/10/2008 con il n. 340 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'agibilità è stata richiesta e non rilasciata in forza del silenzio assenso

TITOLO UNICO N. 2798/9/6, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE PISCINA E SISTEMAZIONE ESTERNA A SERVIZIO DELL'AGRITURISMO, presentata il 04/07/2021 con il n. 2798/9/6 di protocollo, rilasciata il 23/04/2012 con il n. 2371 di protocollo.
Fine lavori in data 29.03.2016

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La piscina è stata realizzata in parziale difformità dal progetto approvato in zona di vincolo ambientale. La pratica è anche carente di fine lavori

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di conformità urbanistica e ambientale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

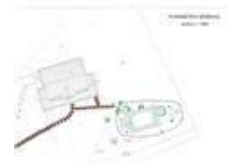
Costi di regolarizzazione:

- Onorario e sanzioni: €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120



foto piscina



progetto piscina, dal confronto con la vista da satellite si evince che la piscina è totalmente spostata

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

BENI IN FRONTINO VIA SAN GIROLAMO SNC, FRAZIONE LOCALITÀ SAN GIROLAMO

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a FRONTINO Via SAN GIROLAMO snc, frazione Località SAN GIROLAMO, della superficie commerciale di **491,08** mq per la quota di:

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

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

L'agriturismo è in Comune di Frontino, località San Girolamo a circa Km. 1 dalla strada statale n. 18 ed a circa Km. 2 dal capoluogo di Frontino. La struttura è stata realizzata in c.a. gettato in opera, il primo solaio in latero-cemento ed il solaio di copertura in legno. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, il tetto è in coppi, i canali di gronda ed i pluviali sono in rame, le finestre sono in legno protette da scuroni di legno. Internamente le murature sono intonacate e tinteggiate, le porte sono in legno, i pavimenti sono in parte in ceramica ed in parte in parquet, i servizi igienici, sono composti da lavabo, bidet, water e doccia e le murature sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica. I pavimenti della cucina sono in piastrelle di ceramica, il rivestimento in piastrelle raggiunge l'altezza di ml. 2,00 dal pavimento; al piano interrato i pavimenti sono in ceramica, le murature ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le porte sono in legno, mentre il locale cantina è allo stato grezzo. L'agriturismo è composto da una zona ad uso privato a servizio del coltivatore composta da due camere e due bagni mentre il resto del fabbricato è a servizio dell'agriturismo si sviluppa in: piano terra è composto da ingresso, bar, sala pranzo, cucina, servizio igienico e portico; piano primo è composto da quattro camere servite di bagni e terrazzi; il piano interrato è composto da garage, locale tecnico, dispensa, due cantine, disimpegno, due antibagni e due bagni. Nello scoperto in parte destinato a giardino è stata realizzata una piscina. Dal progetto approvato e dalle viste da satellite è evidente che è stata realizzata in luogo diverso da quello approvato.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 400 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Località CA GIROLAMO, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con stessa proprietà e strada vicinale
- foglio 5 particella 400 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 3.040,00 Euro, indirizzo catastale: Località CA' GIROLAMO, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con stessa proprietà e strada vicinale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Capoluogo Frontino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Classe energetica A3

CLASSE ENERGETICA:



[96,75 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240617-040117-24278 registrata in data 17/06/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Agriturismo	491,08	x	100 %	=	491,08
Totale:	491,08				491,08

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DELLA SUPERFICE EQUIVALENTE

(*) Coefficiente sismico

(**) Coefficiente destinazione

(*** Coefficiente rifiniture

- piano interrato

- accessori mq. $273,00 \times 1,00 (*) \times 0,50 (**)$ x (0,95 (***) = mq. 129,68

- piano terra

- Ristorante mq. $117,00 \times 1,00 (*) \times 1,00 (**)$ x (1,00 (***) = mq. 129,68- privato mq. $44,00 \times 1,00 (*) \times 1,00 (**)$ x (1,00 (***) = mq. 44,00- portico mq. $77,00 \times 1,00 (*) \times 0,60 (**)$ x (1,00 (***) = mq. 46,20

- piano primo

- camere e servizi

mq. $144,00 \times 1,00 (*) \times 1,00 (**)$ x (1,00 (***) = mq. 144,00- terrazzi mq. $34,00 \times 1,00 (*) \times 0,30 (**)$ x (1,00 (***) = mq. 10,20

Sommano mq. 491,08

Considerata l'assenza di immobili simili venduti negli ultimi anni, considerato che l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non da indicazioni di prezzo, considerato inoltre l'ottimo stato di manutenzione, considerata la crisi economica attribuisco in base all'esperienza personale il prezzo di Euro 1.500,00 /mq compreso il valore dello scoperto e della piscina. quindi il valore dell'immobile ammonta a:

mq. 491,08 x 1.500,00 = Euro 736.612,50 arrotondato a Euro 736.000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

736.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 736.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 736.000,00**

BENI IN FRONTINO VIA SAN GIROLAMO SNC, FRAZIONE LOCALITÀ SAN GIROLAMO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a FRONTINO Via SAN GIROLAMO snc, frazione Località SAN GIROLAMO, della superficie commerciale di **139.290,00** mq per la quota di:

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

Terreno agricolo suddiviso in diversi corpi della superficie totale di di Ha. 13.92.90 coltivato come segue:

- Seminativo Ha. 10.3703

- Pascolo Ha. 1.0021

- Prato Ha. 0.4100

- Bosco ceduo Ha. 1.7601

- Querceto Ha. 0,0823

- Vigneto Ha. 0.1912
- Uliveto Ha. 0.0550
- Fabbricati diruti
Ha. 0.0580

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 173 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PRATI 1, superficie 900, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, [REDACTED]
- foglio 4 particella 174 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 3048, reddito agrario 9,44 €, reddito dominicale 10,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, [REDACTED]
- foglio 4 particella 173 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO CESPUGLIATO, superficie 91, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, [REDACTED]
- foglio 4 particella 177 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 487, reddito agrario 1,51 €, reddito dominicale 1,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con Stessa ditta su due lati e con strada vicinale
- foglio 4 particella 177 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto , superficie 900, reddito agrario 4,65 €, reddito dominicale 3,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con Stessa ditta su due lati e con strada vicinale
- foglio 4 particella 179 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2 , superficie 39, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, Fosso, [REDACTED] ed altri, salvo altri
- foglio 4 particella 179 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 2170, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, Fosso [REDACTED] ed altri, salvo altri
- foglio 4 particella 180 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 1244, reddito agrario 5,46 €, reddito dominicale 4,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
- foglio 4 particella 180 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto, superficie 1000, reddito agrario 5,16 €, reddito dominicale 3,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
- foglio 4 particella 181 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 228, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 0,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, strada vicinale, fosso, [REDACTED] ed altri, salvo altri
- foglio 4 particella 239 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2 , superficie 236, reddito agrario 0,73 €, reddito dominicale 0,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Stessa ditta, strada vicinale, fosso, [REDACTED] ed altri, salvo altri
- foglio 4 particella 251 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 621, reddito agrario 1,92 €, reddito dominicale 2,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, [REDACTED], salvo altri
- foglio 4 particella 252 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 358, reddito agrario 1,11 €, reddito dominicale 1,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, Stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
- foglio 5 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 8622, reddito agrario 15,59 €, reddito dominicale 11,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- Coerenze: Confinante con: stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
- foglio 5 particella 31 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2 , superficie 13900, reddito agrario 43,07 €, reddito dominicale 46,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta [REDACTED] ed altri, salvo altri
 - foglio 3 particella 31 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo 2 , superficie 2950, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, [REDACTED] ed altri, salvo altri
 - foglio 5 particella 57 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 600, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 2,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strade vicinali su tutti i lati, salvo altri
 - foglio 5 particella 57 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pscolo 2, superficie 1124, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strade vicinali su tutti i lati, salvo altri
 - foglio 5 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 1696, reddito agrario 3,94 €, reddito dominicale 3,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta , [REDACTED], strade vicinali, salvo altri
 - foglio 5 particella 112 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 7582, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 3,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 112 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arborato 2, superficie 56, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 2546, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 1,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 114 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe prato 2 , superficie 1300, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, salvo altri
 - foglio 5 particella 114 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo 2 , superficie 227, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 4,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, salvo altri
 - foglio 5 particella 144 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3 , superficie 4542, reddito agrario 10,56 €, reddito dominicale 9,38 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 145 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato , superficie 88, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 148 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 1920, reddito agrario 4,46 €, reddito dominicale 3,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Fosso, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 149 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 1518, reddito agrario 3,92 €, reddito dominicale 4,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Strada Vicinale, stessa ditta, [REDACTED] ed altri, salvo altri
 - foglio 5 particella 149 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arborato 2, superficie 18, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Strada Vicinale, stessa ditta [REDACTED] ed altri, salvo altri
 - foglio 5 particella 166 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe pascolo ceduo 3, superficie 100, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Strada Vicinale, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 166 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo 2 , superficie 8, reddito

- agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Strada Vicinale, [REDACTED], salvo altri
- foglio 5 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato, superficie 169, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe fabbricato rurale, superficie 242, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: [REDACTED], strada vicinale, salvo altri
 - foglio 5 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 1447, reddito agrario 4,48 €, reddito dominicale 4,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stess ditta, strada vicinale, [REDACTED]
 - foglio 5 particella 189 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 16, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stess ditta, strada vicinale, [REDACTED], stessa ditta, salvo altri
 - foglio 5 particella 189 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo cespugliato, superficie 60, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stess ditta, strada vicinale [REDACTED], stessa ditta, salvo altri
 - foglio 5 particella 195 (catasto terreni), qualita/classe fabbricato diruto, superficie 336, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, strada vicinale, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 58 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arborato 2, superficie 1709, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, strada vicinale, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 201 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 3, superficie 1034, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: vicinale, Fosso, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 203 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato 1, superficie 6874, reddito agrario 30,18 €, reddito dominicale 31,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, strada vicinale, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 204 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 2162, reddito agrario 6,70 €, reddito dominicale 7,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, strada vicinale, salvo altri
 - foglio 5 particella 206 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato 2, superficie 1500, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 206 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo 2, superficie 96, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 207 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 300, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 1,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 207 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo 2, superficie 3352, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 208 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato 2, superficie 400, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 23,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Fosso, stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
 - foglio 5 particella 208 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arborato 2, superficie 7, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Fosso, stessa ditta, [REDACTED], salvo altri

- foglio 5 particella 223 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 54, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Fosso, stessa ditta, ██████████, salvo altri
- foglio 5 particella 223 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 4167, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 1,72 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: Fosso, stessa ditta, ██████████, salvo altri
- foglio 2 particella 227 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 1500, reddito agrario 4,65 €, reddito dominicale 5,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, ██████████, salvo altri
- foglio 5 particella 227 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe querceto 1, superficie 823, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 1,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, ██████████, salvo altri
- foglio 5 particella 230 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 300, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 1,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, salvo altri
- foglio 5 particella 230 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto, superficie 550, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 0,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, salvo altri
- foglio 5 particella 233 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 4446, reddito agrario 13,78 €, reddito dominicale 14,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, ██████████, salvo altri
- foglio 5 particella 241 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 9036, reddito agrario 21,00 €, reddito dominicale 18,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, ██████████
██████████ salvo altri
- foglio 5 particella 403 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 2458, reddito agrario 5,71 €, reddito dominicale 5,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, ██████████, salvo altri
- foglio 5 particella 430 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo arborato 1, superficie 25458, reddito agrario 111,76 €, reddito dominicale 118,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, salvo altri
- foglio 5 particella 430 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto 1, superficie 12, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, salvo altri
- foglio 5 particella 442 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 10593, reddito agrario 27,35 €, reddito dominicale 30,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, stessa ditta, ██████████, salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Capoluogo Frontino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

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
-------------	-------------	--------	-------------

Superficie totale terreni agricoli mq.	139.290,00	x	100 %	=	139.290,00
Totale:	139.290,00				139.290,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato che non ci sono beni immobili simili venduti negli ultimi anni prendo in considerazione l'Osservatorio dei Valori Agricoli- Provincia di Pesaro e Urbino, rilevazione 2019 che per detti terreni indica il valore minimo ed il valore massimo, in questo caso prendo come riferimento il valore medio:

- Seminativo Euro / Ha. 9.500,00
- Pascolo Euro / Ha. 4.750,00
- Prato Euro / Ha. 8.000,00
- Bosco ceduo Euro / Ha. 4.800,00
- Querceto Euro / Ha. 8.000,00
- Vigneto Euro / Ha. 31.500,00
- Uliveto Euro / Ha. 17.000,00
- Fabbricati diruti

quindi il valore di mercato è il seguente:

- Seminativo	Ha. 10.3703	x Euro /Ha.	9.500,00	= Euro	98.517,85
- Pascolo	Ha. 1.0021	x Euro /Ha.	4.750,00	= Euro	4.760,00
- Prato	Ha. 0.4100	x Euro /Ha.	8.000,00	= Euro	3.280,00
- Bosco ceduo	Ha. 1.7601	x Euro /Ha.	4.800,00	= Euro	8.448,50
- Querceto	Ha. 0.0823	x Euro /Ha.	8.000,00	= Euro	658,40
- Vigneto	Ha. 0.1912	x Euro /Ha.	31.500,00	= Euro	6.022,80
- Uliveto	Ha. 0.0550	x Euro /Ha.	17.000,00	= Euro	935,00
- Fabbricati diruti				<u>Euro</u>	<u>5.000,00</u>
-		Sommano	Euro	127.622,50	arrotondato a Euro 127.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **127.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 127.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 127.600,00**

BENI IN FRONTINO VIA SAN GIROLAMO SNC, FRAZIONE LOCALITÀ SAN GIROLAMO

FIENILE

DI CUI AL PUNTO C

FIENILE a FRONTINO Via SAN GIROLAMO snc, frazione Località SAN GIROLAMO, della superficie

commerciale di **154,00** mq per la quota di:

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

Fabbricato ad uso fienile, realizzato in legno e coperto con lamiere zincate; La struttura è inagibile come si evince dalla foto n. 36. La superficie del fabbricato ammonta a mq. 154 e quella dello scoperto a mq. 413.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 429 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 198,00 Euro, indirizzo catastale: Località Cà SIMONACCIO , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta e [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Capoluogo Frontino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

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
superficie fabbricato	154,00	x	100 %	=	154,00
Totale:	154,00				154,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore del fabbricato compreso lo scoperto Euro 5.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli ag **€ 5.000,00**

BENI IN PIANDIMELETO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a PIANDIMELETO, della superficie commerciale di **33.916,00** mq per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 6566, reddito agrario 13,56 €, reddito dominicale 11,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
- foglio 5 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1 , superficie 2612, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
- foglio 3 particella 49 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4 , superficie 1684, reddito agrario 3,48 €, reddito dominicale 3,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
- foglio 3 particella 51 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato 2 , superficie 500, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
- foglio 3 particella 51 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arborato, superficie 1550, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, [REDACTED] salvo altri
- foglio 3 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 1416, reddito agrario 2,93 €, reddito dominicale 2,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada vicinale, [REDACTED], salvo altri
- foglio 4 particella 35 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 4, superficie 2, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, salvo altri
- foglio 4 particella 35 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 958, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, salvo altri
- foglio 4 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 3088, reddito agrario 6,38 €, reddito dominicale 5,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: stessa ditta, [REDACTED], salvo altri
- foglio 4 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 2, superficie 6528, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 4,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: [REDACTED], salvo altri
- foglio 5 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 3466, reddito agrario 7,16 €, reddito dominicale 6,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada comunale, [REDACTED], salvo altri
- foglio 5 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 1108, reddito agrario 2,29 €, reddito dominicale 2,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: [REDACTED] da tutti i lati, salvo altri
- foglio 5 particella 9 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato 2, superficie 1000, reddito agrario 41,00 €, reddito dominicale 83,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: strada comunale, [REDACTED], salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo suddiviso in diversi corpi della superficie totale di di Ha. 3.39.16 coltivato come segue:

- Seminativo Ha. 1.73.30
- Pascolo Ha. 0.76.00
- Prato Ha. 0.15.00
- Bosco ceduo Ha. 0.74.86

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
Superficie terreni agricoli, mq	33.916,00	x	100 %	=	33.916,00
Totale:	33.916,00				33.916,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato che non ci sono beni immobili simili venduti negli ultimi anni prendo in considerazione l'Osservatorio dei Valori Agricoli- Provincia di Pesaro e Urbino, rilevazione 2019 e non essendoci il Comune di Piandimeleto prendo in considerazione il Comune di Frontino che per detti terreni indica il valore minimo ed il valore massimo, in questo caso prendo come riferimento il valore medio:

- Seminativo Euro / Ha. 0,9500
- Pascolo Euro / Ha. 0,4750
- Prato Euro / Ha. 0,8000
- Bosco ceduo Euro / Ha. 0,4800

quindi il valore di mercato è il seguente:

- Seminativo Ha. 1.73.30 x Euro /Ha. 9.500,00 = Euro 16.463,50
- Pascolo Ha. 0.76.00 x Euro /Ha. 4.750,00 = Euro 3.610,00
- Prato Ha. 0.15.00 x Euro /Ha. 8.000,00 = Euro 1.200,00
- Bosco ceduo Ha. 0.74.86 x Euro /Ha. 4.800,00 = Euro 3.593,30

Sommano Euro 24.866,80 arrotondato a **Euro 24.800,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **24.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 24.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 24.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e Osservatorio dei Valori Agricoli- Provoncia di Pesaro e Urbino

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	albergo	491,08	0,00	736.000,00	736.000,00
B	terreno agricolo	139.290,00	0,00	127.600,00	127.600,00
C	FIENILE	154,00	0,00	5.000,00	5.000,00
D	terreno agricolo	33.916,00	0,00	24.800,00	24.800,00
				893.400,00 €	893.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non è divisibile perchè l'intera propriet è oggetto di cintrato di affitto trentennale

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 883.400,00**

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: **€. 176.680,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.500,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 220,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 705.000,00**

data 21/06/2024

il tecnico incaricato
Luigi Stagnozzi