



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV S.R.L.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Roberto Martelli

CF:MRTRRT61P08L498X

con studio in URBANIA (PU) VIA FILIPPO UGOLINI 30

telefono: 0722318223

fax: 0722318223

email: studio_roma@email.it

PEC: roberto.martelli1@geopec.it

tecnico incaricato: Roberto Martelli

Pagina 1 di 30



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Intero Fabbricato Indipendente in Comune di FRONTONE, Via Monte Catria civico n.1 riferito al piano Primo Sottostrada, e civico n. 2 riferito al piano Terra e Primo.

così suddiviso:

- Piano primo Sottostrada con diversi locali uso Ripostiglio, una Cantina e diversi locali uso Deposito della superficie Commerciale Effettiva paria a mq. 192 circa
- Piano Terra composto da ampio locale Deposito, piccolo vano uso lavanderia e piccolo w.c. della superficie commerciale pari a mq. 158.00 circa
- Piano Primo costituente la residenza, composto da Cucina Pranzo, Soggiorno, tre Camere, due Bagni, Disimpegno, e un piccolo terrazzo, della superficie commerciale paria a mq 153.00 circa.

Per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 155 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani. rendita 459,65 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Catria, 2, piano: S1-T-1, intestato a

Coerenze: , Via monte Catria, Via Buonconsiglio

- foglio 16 particella 155 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 137 mq, rendita 183,96 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Catria,1, piano: S1, intestato a

Coerenze: , Via monte Catria, Via Buonconsiglio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	328,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 222.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 222.000,00
Data della valutazione:	17/09/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 30/04/1999 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. Rep. 17689 di repertorio, iscritta il 06/05/1999 a Urbino ai nn. N. 2445/608, a favore di Banca delle Marche S.P.A. sede di Ancona, contro _____, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: Lire 1.250.000.

Importo capitale: Lire 500.000.000.

Durata ipoteca: Anni 15.

La formalità è riferita solamente a Beni in Frontone, Foglio 16 Particella 155 Sub.5,Sub.6,Sub. 7,Sub.8, Sub. 9.

Ipoteca in Rinnovazione n. 2138/251 del 17/04/2019, derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di di mutuo fondiario del 30/04/1999 n. di Rep. 17689

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/11/2006 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. Rep. 428/6 di repertorio, iscritta il 17/11/2006 a Urbino ai nn. N. 9875/2613, a favore di Banca Toscana S.P.A. sede in Firenze, contro _____ derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Urbino.

Importo ipoteca: Euro 31.000,00.

Importo capitale: Euro 22.409,78.

La formalità è riferita solamente a Beni in Frontone, Foglio 16 Particella 155 Sub. 12, Sub. 13, Sub. 14, Frontone Foglio 16 Particella 156 810, Frontone Foglio 16 Particella 493 Sub. 7 graffate Foglio 16 Particella 869 Sub. 5, Frontone Foglio 14 Particella 136, 170,171,227,59,652,69,70, Frontone Foglio 16 Particella 870,877,874,875,879

ipoteca **legale**, stipulata il 18/09/2008 a firma di Equitalia Marche\ ai nn. Rep. 1126/2008 di repertorio, iscritta il 22/09/2008 a Urbino ai nn. N. 6833/1478, a favore di Equitalia Marche S.P.A. sede Ancona, contro _____ derivante da Ipoteca Legale nascente da Art. 77 D.P.R.602/73 .

Importo ipoteca: Euro 19.056,18.

Importo capitale: Euro 9.528,09.

La formalità è riferita solamente a Beni in Frontone Foglio 16 Particella 155 Sub. 5.6.7.8.9, Frontone



Foglio 16 Particella 156, 810

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/04/1999 a firma di notaio Manfucci Stefano ai nn. Rep. 17689 di repertorio, iscritta il 17/04/2019 a Urbino ai nn. N. 2138/251, a favore di Banche delle Marche S.P.A. sede Ancona, contro _____, derivante da Ipoteca Volontaria per

Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: Euro 645.571,12.

Importo capitale: Euro 258.228,44.

La formalità è riferita solamente a Beni in Frontone Foglio 16 Particella 155 Sub. 17 con unità precedente identificata da Foglio 16 Particella 155 Sub. 12,13,14,15,5,6,7,8,9, Frontone Foglio 16 Particella 155 Sub.18 con unità precedente identificata da Foglio 16 Particella 155 Sub. 12, 13, 14, 15, 5, 6, 7, 8, 9

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/08/2023 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. Rep. 513 di repertorio, trascritta il 28/09/2023 a Urbino ai nn. N. 5397/4223, a favore di Purple SPV S.R.L. sede Conegliano, contro _____, derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Beni in Frontone Foglio 16 Particella 493 Sub. 9 graffate Foglio 16 Particella 869 Sub.7 Foglio 16 Particella 944, Frontone Foglio 16 Particella 493 Sub. 8 graffate Foglio 16 Particella 869 Sub. 6, Frontone Foglio 16 Particella 155 Sub. 17, 18, Frontone Foglio 14 Particella 136,170,171,227,59,652,69,70,877,874,875,879

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:

_____ per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 30/04/1999), con atto stipulato il 30/04/1999 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. Rep. 17687 di repertorio, trascritto il 06/05/1999 a Urbino ai nn. 2444/1635.

_____, acquistano la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno, gli immobili in Frontone Foglio 16, Particella 155, Subalterni 5-6-7-8-9 (che hanno generato i sub. 17-18)

_____ per la quota di 100/200, in forza di Successione (dal 02/09/2015), con atto stipulato il 02/09/2015 ai nn. Rep. 503/9990 di repertorio, trascritto il 10/12/2015 a Urbino ai nn. 6560/5093.

Il titolo è riferito solamente a Particella 155, Sub.12,13,14,e 15.



Gli immobili in Frontone al Foglio 16, Particella 155, Subalterni 17 e 18, sono stati originati dalla soppressione degli Immobili Foglio 16, Particella 155, Subalterni 12-13-14-15, i quali a loro volta sono stati originati dalla soppressione degli immobili al Foglio 16, Particella 155, Subalterni 5-6-7-8-9-10

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. n. 5 e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Costruzione di una casa di abitazione con annesso negozio, presentata il 01/07/1959, agibilità del 17/06/1960

SCIA N. 27/2016 e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Cambio di Destinazione d'Uso da Negozio a Locale di Deposito, presentata il 20/12/2016 con il n. prot. 54997 di protocollo, agibilità del 02/02/2017 con il n. prot. 499 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.P. N. 188 DEL 08/05/2009, APPROVATO SETTEMBRE 2009 E SUCCESSIVE VARIANTI, l'immobile ricade in zona ZONA B2 A BASSA DENSITA' SOTTOPOSTA A VINCOLO DI RISPETTO STRADALE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna, del piano primo sottostrada e piccolo incremento di volume nel ripostiglio del primo piano sottostrada (riferimento al solo Sub. 18) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tipo Mappale per Modesta Entità per ampliamento, nuovi elaborati Docfa e nuovo elaborato Planimetrico

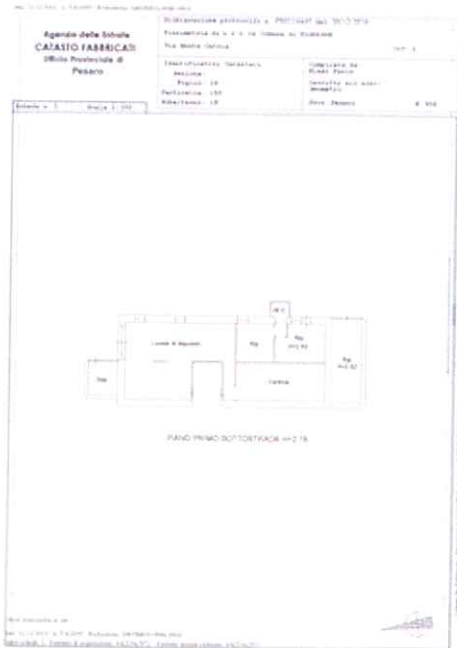
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tipo Mappale, N.3 Elaborati Docfa con rilievo e restituzione grafica, Elaborato Planimetrico: €3.000,00

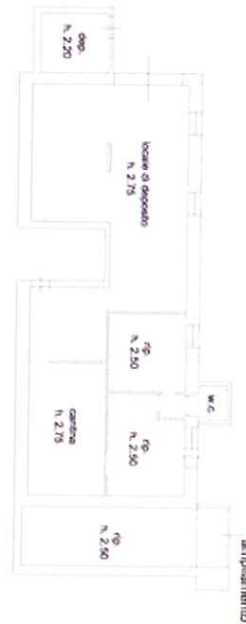
Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.





Planimetria attuale

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
STATO RILEVATO



Stato rilevato al sopralluogo, con diversa distribuzione interna e piccolo ampliamento del ripostiglio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, e lievi modifiche prospettive (normativa di riferimento: testo unico edilizia DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria, Art. 36/bis (accertamento di conformità), come previsto dalle modifiche al Testo Unico in materia di edilizia 380/2001 dal D.L. 29 Maggio n. 69 (oblazione ed oneri tecnici)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione ed Oneri Tecnici: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg..

Rispetto a quanto autorizzato con l'ultimo Titolo Abilitativo sono state riscontrate nel sopralluogo piccole difformità della distribuzione interna dei vari piani, la tamponatura di alcune bucatore, un piccolo incremento di cubatura nel Piano Primo Sottostada precisamente nel locale Ripostiglio, che a tutti gli effetti risulta un garage.

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



BENI IN FRONTONE VIA MONTE CATRIA 1,2
INTERO FABBRICATO INDIPENDENTE
DI CUI AL PUNTO A

Intero Fabbricato Indipendente in Comune di FRONTONE, Via Monte Catria civico n.1 riferito al piano Primo Sottotrada, e civico n. 2 riferito al piano Terra e Primo.

così suddiviso:

- Piano primo Sottotrada con diversi locali uso Ripostiglio, una Cantina e diversi locali uso Deposito della superficie Commerciale Effettiva pari a mq. 192 circa

-Piano Terra composto da ampio locale Deposito, piccolo vano uso lavanderia e piccolo w.c. della superficie commerciale pari a mq. 158.00 circa

-Piano Primo costituente la residenza, composto da Cucina Pranzo, Soggiorno, tre Camere, due Bagni, Disimpegno, e un piccolo terrazzo, della superficie commerciale pari a mq 153.00 circa.

Per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 155 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 459,65 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Catria, 2, piano: S1-T-1, intestato a

Coerenze: Via monte Catria, Via Buonconsiglio

- foglio 16 particella 155 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 137 mq, rendita 183,96 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Catria,1, piano: S1, intestato a

Coerenze: Via monte Catria, Via Buonconsiglio



Fronte su via Monte Catria



Retro fabbricato con scoperto





Fianco destro



Fianco sinistro



Fianco su Strada principale



Retro

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Google Maps Frontone



Immagini ©2024 Google, Immagini ©2024 Mapbox, Tecnologie Zillow, Cartografie ©2024 Google

Zona limitrofa al fabbricato



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio Indipendente su tre piani costruito nell'anno 1959, in zona periferica del Comune di Frontone, distante circa tre chilometri dal centro. La zona è caratterizzata da una consistente edificazione sorta negli anni sessanta settanta ed oltre, attorno ad un nucleo rurale storico, come testimoniano i numerosi edifici in pietra circostanti. Il fabbricato si affaccia proprio su via Buonconsiglio, che è la strada principale che da Cagli conduce a Frontone, ed è dirimpettaio al bivio che porta al Castello di Frontone. Il Fabbricato ha una forma rettangolare semplice, ed ha una struttura portante in blocchi di laterizio, copertura a doppio spiovente manto in tegole di laterizio. Parte del piano terra è stato rivestito con spaccato di pietra bianca. La restante superficie delle facciate è intonacata, non tinteggiata. La particella sulla quale è stato edificato il fabbricato ha una superficie pari a 843 mq. circa. L'accesso al Piano Terra avviene direttamente dalla strada interna, Via Monte Catria, L'accesso al Piano Seminterrato o Sottostrada dal retro su un'area a verde. Distintamente al Piano Sottostrada Urbanisticamente troviamo vari Locali uso Deposito con un w.c. e altri uso Ripostiglio ed una Cantina. Vi sono vari accessi esterni, ed una scala comune interna di collegamento ai piani superiori. Alcune superfici sono state oggetto di ristrutturazione, mentre altre necessitano di interventi manutentivi. In passato parte della superficie era adibita a negozio. Al Piano Terra al quale si accede direttamente da via Monte Catria salendo due gradini, troviamo attualmente due ampi locali uso Deposito, con un w.c. ed una Lavanderia. La superficie è stata oggetto di un ammodernamento negli anni scorsi in quanto utilizzata precedentemente come Bar Alimentari. Tra gli interventi realizzati sono state sostituite le finestre e vetrate, realizzate in alluminio, con inserite esternamente delle grate anti intrusione, rifatte la pavimentazione e parte degli impianti. Al Piano Primo si accede dalla stesso ingresso del Piano Terra, salendo due rampe della scala interna, con individuabile una Cucina Pranzo, un Soggiorno, tre Camere, due Bagni e Disimpegni vari, Il Piano primo è adibito a residenza, ed è stato oggetto di ristrutturazione ed ammodernamento nell'anno duemila circa. L'ammodernamento ha riguardato tutta la superficie, sono stati sostituite le pavimentazione ed i rivestimenti dei bagni, che sono in gres, i vari sanitari, le finestre e vetrate che sono in legno, con avvolgibili in pvc., le porte interne in legno tamburato, gli impianti: elettrico, riscaldamento con caldaia a Pellet e caldaia a Gpl per la produzione di acqua calda sanitaria. Attraverso l'uso di una botola situata sul soffitto della scalinata interna si accede con scala rimovibile alla soffitta, che presenta un'altezza massima di circa 1.80 cm.

Lo stato manutentivo degli interni risulta discreto, mentre le facciate esterne, non tinteggiate e la copertura, sono evidenti alcune infiltrazioni nel soffitto del piano primo, necessitano di un buon intervento di manutenzione, con il rimaneggiamento o la sostituzione del manto di copertura. L'area esterna con fondo in cls sul fronte e a verde sul retro necessita di interventi di ripristino perchè priva di manutenzione da tempo.





Locale deposito al Piano Primo Sottostrada



Locale Ripostiglio al Piano Primo Sottostrada



Locale Deposito al Piano Terra



Scalinata Interna di collegamento dei vari Piani



Cuicina Pranzo al Piano Primo



Bagno al Piano Primo



CLASSE ENERGETICA:



[EPgl,nren136,20 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240910-041018-33306 registrata in data 10/09/2024

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
Piano Primo Sottostrada uso Deposito, Ripostiglio	192,00	x	50 %	=	96,00
Piano Terra uso Deposito	158,00	x	50 %	=	79,00
Piano Primo uso residenziale	153,00	x	100 %	=	153,00
Totale:	503,00				328,00



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Piano Primo Sottostrada Rilevato



PIANTA PIANO TERRA n. 3/18

Piano Terra Rilevato



PIANTA PIANO PRIMO n. 3/18

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi; il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale PONDERATA. L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendita avvenute per beni simili nella zona; si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, nel nostro caso con due lati prospicienti strade trafficate, l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione, l'accessibilità, lo stato manutentivo che nel nostro caso in riferimento agli esterni e soprattutto la copertura risulta mediocre e necessita di interventi di ripristino immediati, ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda, dovuta anche al luogo di ubicazione dell'immobile, nel nostro caso sito una frazione di un piccolo paese, e distante dal centro di Frontone qualche chilometro la superficie elevata dell'immobile. Ciò premesso alla luce di quanto esposto, considerato che, lo scoperto esclusivo non è stato inserito nel conteggio dei mq di superficie Ponderata, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al mq. pari ad Euro 700,00 (diconsi Euro Settecento/00 al mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 328,00 x 700,00 = 229.600,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento stima	-600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 229.000,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 229.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Intero				
A	Fabbricato Indipendente	328,00	0,00	229.000,00	229.000,00
				229.000,00 €	229.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 7.000,00



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 222.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 222.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Porzione di Villetta Bifamiliare con accesso indipendente, in Comune di FRONTONE in via Sterpachino civico n. 16.

così suddiviso:

- Piano Terra con ampio Portico esterno, Cucina Pranzo, due Camere, un Dismpegno, ed un W.c. ricavato nel sottoscala;
- Piano Primo al quale si accede da scala interna composto da una Camera ed un bagno;
- Piano Sottostrada composto da una piccola Cantina con accesso comune ad altra proprietà.

La proprietà gode di un'ampia superficie esclusiva a giardino comprensiva di accesso carraio per veicoli, pari a mq. 736

Ha una superficie commerciale PONDERATA escluso lo scoperto esclusivo, pari a mq. 115.00

Per la quota di 1/1 di piena proprietà ().

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 493 sub. 9, Graffato 869, Sub. 7, graffato Particella 944, (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 255,13 Euro, Indirizzo catastale: Via Sterpachino, 16, piano: S1-T-1
- intestato a
- *Foglio 16, Particella 493, Subalterno 8, B.C.N.C. bene comune non censibile al mapp. 493 sub. 6 unito al mapp. 869 sub. 4 ed al mapp. 493 sub. 9 unito al mapp. 869 sub. 7 ed unito al mapp. 944 (Corte Unita al Mapp. 869 sub. 6)*

B terreno agricolo a FRONTONE Loc. Sterpachino snc, della superficie commerciale di 11.167,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/03, superficie 912, reddito agrario 2,12 €, reddito dominicale 1,88 €, indirizzo catastale: Frontone, intestato a

Coerenze: ,

- foglio 14 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe seminativo /03, superficie 1476, reddito agrario 3,43 €, reddito dominicale 3,05 €, indirizzo catastale: Frontone, intestato a

Coerenze: . t

- foglio 14 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato /03, superficie 1036, reddito agrario 2,68 €, reddito dominicale 2,94 €, indirizzo catastale: Frontone, intestato a

Coerenze: .



- foglio 14 particella 136 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/03, superficie 1075, reddito agrario 2,50 €, reddito dominicale 2,22 €, indirizzo catastale: Frontone, intestato a

Coerenze:

- foglio 14 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/04, superficie 767, reddito agrario 1,39 €, reddito dominicale 0,99 €, indirizzo catastale: Frontone, intestato a

Coerenze:

- foglio 14 particella 171 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo/03, superficie 1238, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,70 €, indirizzo catastale: Frontone, intestato a

Coerenze:

- foglio 14 particella 227 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo/04, superficie 2731, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,90 €, indirizzo catastale: Frontone, intestato a da più parti,

- foglio 14 particella 652 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato/03, superficie 1400, reddito agrario 6,62 €, reddito dominicale 3,98 €, indirizzo catastale: Frontone, intestato a

Coerenze

- foglio 16 particella 877 (catasto terreni), qualita/classe incolto produttivo/U, superficie 532, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, indirizzo catastale: Frontone, intestato a

Coerenze: da più parti

C

terreno agricolo a FRONTONE, della superficie commerciale di **1,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ()Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 874 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/03, superficie 2, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: Frontone, intestato a

er 1/2

Coerenze: da più parti

- foglio 16 particella 875 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/03, superficie 76, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,16 €, indirizzo catastale: Frontone, intestato a

per 1/2

Coerenze: da più parti

- foglio 16 particella 879 (catasto terreni), qualita/classe incolto produttivo/U, superficie 107, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: Frontone.

- intestato a per 1/2, per 1/2

Coerenze: da più parti



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11.283,00 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:	€. 104.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.000,00
Data della valutazione:	17/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/11/2000 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. Rep. 19898 di repertorio, iscritta il 28/11/2000 a Urbino ai nn. N. 7577/1367, a favore di Banca delle Marche S.P.A. con sede in Ancona, contro [redacted] derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: Euro 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: Anni 10.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Comune di Frontone al Foglio 16 Particella 493 sub. 3 e Particella 869, sub. 1 .

Ipoteca in Rinnovazione nn. 5346/580 del 12/11/2020 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/11/2000 notaio Manfucci Stefano n. di Rep. 19898

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/11/2006 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. Rep. 428/6 di repertorio, iscritta il 17/11/2006 a Urbino ai nn. N. 9875/2613, a favore di Banca Toscana S.P.A. sede di Firenze, contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Urbino.

Importo ipoteca: Euro 31.000,00.



Importo capitale: Euro 22.409,78.

La formalità è riferita solamente a Beni in Frontone Foglio 16 Particella 155 Sub. 12 Sub. 13 Sub. 14, Frontone Foglio 16 Particella 156, 810, Frontone Foglio 16 Particella 493 Sub. 7 graffate Foglio 16 Particella 869 Sub. 5, Frontone Foglio 14 Particella 136, 170,171,227,59,652,69,70, Frontone Foglio 16 Particella 870,877,874,875,879

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/11/2000 a firma di notaio Manfucci Stefano ai nn. Rep. 19898 di repertorio, iscritta il 12/11/2020 a Urbino ai nn. N. 5346/580, a favore di Banca delle Marche S.P.A. sede Ancona, contro _____, derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: Euro 92.962,24.

Importo capitale: Euro 46.481,12.

La formalità è riferita solamente a Beni in Frontone Foglio 16 Particella 493 Sub. 9 graffate Foglio 16 particella 869 Sub. 7 Foglio 16 Particella 944, Frontone Foglio 16 Particella 493 Sub. 9 con unità precedente identificata da Foglio 16 Particella 493 Sub. 3 Foglio 16 Particelle 869, Sub. 1, Frontone Foglio 16 Particella 493 Sub. 8 graffate Foglio 16 Particella 869 Sub. 6, Frontone Foglio 16 Particella 493 Sub. 8 con unità precedente identificata da Foglio 16 Particella 493 Sub. 3 Foglio 16 Particella 869 sub. 1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/08/2023 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. Rep. 513 di repertorio, trascritta il 28/09/2023 a Urbino ai nn. N. 5397/4223, a favore di Purple SPV S.R.L. sede Conegliano, contro _____, derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Beni in Frontone Foglio 16 Particella 493 Sub. 9 graffate Foglio 16 Particella 869 Sub.7 Foglio 16 Particella 944, Frontone Foglio 16 Particella 493 Sub. 8 graffate Foglio 16 Particella 869 Sub. 6, Frontone Foglio 16 Particella 155 Sub. 17, 18, Frontone Foglio 14 Particella 136,170,171,227,59,652,69,70,877,874,875,879

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:

_____ per la quota di 1/2, in forza di Successione in morte di _____ (dal 02/09/2014), trascritto il 10/12/2015 a Urbino ai nn. N. 6560/5093.
Il titolo è riferito solamente a Immobili in Comune di Frontone, individuati al Foglio 16, Particelle 874-875-879 (terreni)



- per la quota di 1/1, in forza di Successione in morte di (dal 02/09/2015), con atto stipulato il 02/09/2015 ai nn. Rep. 503/9990 di repertorio, trascritto il 10/12/2015 a Urbino ai nn. n. 6560/5093.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Comune di Frontone individuati al Foglio 16, Particella 493, sub. 9, graffato Foglio 16, Particella 869, Sub. 7, Foglio 16, Part. 944; Frontone Foglio 14, Particelle 136-170-171-272-69-70; Frontone Foglio 16, Particella 877 (Fabbricato e Terreni)

per la quota di 1/1, in forza di Successione in morte di (dal 02/09/2015), con atto stipulato il 02/09/2015 ai nn. Rep. 503/9990 di repertorio, trascritto il 10/12/2015 a Urbino ai nn. N. 6560/5093.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Comune di Frontone, individuati al Foglio 14, Particelle 59-652 (terreni)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **420**, intestata a , per lavori di Tamponatura di Tettoia Esistente, Realizzazione di nuova Tettoia in Legno, presentata il 10/09/1989, rilasciata **non ancora rilasciata**

DIA, denuncia inizio attività N. **38/106**, intestata a , per lavori di Costruzione di Portico a servizio dell'abitazione, presentata il 29/08/2006 con il n. 38 di protocollo, agibilità del 02/01/2007 con il n. prot. n. 14 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile ad uso laboratorio di cui al Foglio 218, particella 1128 sub. 1. Trattasi di variante al permesso di costruire n. 14/2004 , del 08/03/2004.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.P. N. 188 DEL 08/05/2009, APPROVATO SETTEMBRE 2009 E SUCCESSIVE VARIANTI , l'immobile ricade in zona B1 A CONSERVAZIONE VOLUMETRICA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FRONTONE LOC. STERPACHINO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di Villetta Bifamiliare con accesso indipendente, in Comune di FRONTONE in via Sterpachino civico n. 16.

così suddiviso:

- Piano Terra con ampio Portico esterno, Cucina Pranzo, due Camere , un Dismpegno, ed un W.c. ricavato nel sottoscala;

- Piano Primo al quale si accede da scala interna composto da una Camera ed un bagno;

- Piano Sottostrada composto da una piccola Cantina con accesso comune ad altra proprietà.

La proprietà gode di un'ampia superficie esclusiva a giardino comprensiva di accesso carraio per veicoli, pari a mq. 736

Ha una superficie commerciale PONDERATA escluso lo scoperto esclusivo, pari a mq. 115.00

Per la quota di 1/1 di piena proprietà (.).

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 493 sub. 9, Graffato 869, Sub. 7, graffato Particella 944, (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 255,13 Euro, Indirizzo catastale: Via Sterpachino, 16, piano: S1-T-1
- intestato a .
- **Foglio 16, Particella 493, Subalterno 8, B.C.N.C. bene comune non censibile al mapp. 493 sub. 6 unito al mapp. 869 sub. 4 ed al mapp. 493 sub. 9 unito al mapp. 869 sub. 7 ed unito al mapp. 944 (Corte Unita al Mapp. 869 sub. 6)**



accesso



fabbricato con portico





area esclusiva



accesso alla cantina



vista frontale



area circostante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un appartamento, porzione di un fabbricato Bifamiliare situato in località Sterpachino, una frazione mediamente abitata distante qualche chilometro dal centro Comunale di Frontone. Sicuramente il fabbricato era in origine agricolo, come testimoniano i numerosi manufatti a magazzino, di altra proprietà che circondano il fabbricato. La costruzione si presuma risalga ai primi decenni del novecento. Si compone di un volume centrale disposto su tre piani, realizzato in



muratura di Pietra Rosa finitura a faccia a vista, al quale è stato addossato un portico aperto ed un volume ad un piano chiuso dove è stato ricavato il reparto giorno. Come anticipato il fabbricato è del tipo Bifamiliare e la proprietà pignorata risulta la più interessante dal punto di vista estimativo, in quanto ha ingresso privato e dispone di una parte di scoperto esclusivo a giardino, di buona estensione. Si sviluppa su tre piani dove al piano strada si trova una piccola Cantina con accesso comune ad altra proprietà. L'accesso alla Cantina rimane scomodo in quanto si attraversa la proprietà confinante. Con accesso da cancello carrabile posto su un viale rettilineo lungo pochi metri con fondo in pietrisco, si arriva al fabbricato, al cui interno si accede al Piano Terra attraverso il Portico, quest'ultimo di buona fattura e ben esposto, con una superficie di circa 35 mq.. Il piano Terra si compone di Cucina Pranzo, Disimpegno, Bagno ricavato nel sottoscala, ma comunque comodo da utilizzare, Due Camere. Al Piano Primo si accede da scala interna ed è composto da una ampia Camera un Bagno e Disimpegno. Nei primi anni duemila sono stati fatti dei lavori di ampliamento per la costruzione del portico e di ristrutturazione con la chiusura di una loggia aperta per ricavarne la superficie residenziale da adibire a Pranzo Cucina. Diversamente le altre superfici non sono state oggetto di intervento se non per la parte impiantistica, e le finiture sono quelle tipiche degli anni settanta. La parte esterna gode di un'ampia superficie esclusiva quasi pianeggiante, catastalmente di circa 736 mq. anche se in parte occupata dal viale e parte pavimentata, con visuale sulla campagna circostante. La proprietà è completamente recintata anche se con una semplice rete metallica. Sul fianco del viale carrabile esiste anche un cancello ad uso pedonale, con accesso dalla proprietà a confine, ma utilizzabile anche dall'esecutato: "solo per ragioni di buon vicinato, presumo".

La proprietà ha utilizzato la struttura come b&b fino al 2019 con il nome di "Casa dei Nonni".

Allo stato attuale l'immobile risulta non occupato.

Lo stato manutentivo risulta discreto, le finiture sono in parte recenti ma per la maggior parte risalenti agli anni settanta. Gli impianti sono a norma sia elettrico che di riscaldamento. Quest'ultimo è con caldaia a pellet, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene con scaldabagno elettrico. Gli infissi esterni sono stati recentemente sostituiti, parte sono in alluminio e parte in legno, Gli oscuramenti con Scuri in legno, nel reparto giorno con Persiane.



ingresso su cucina pranzo



cucina pranzo





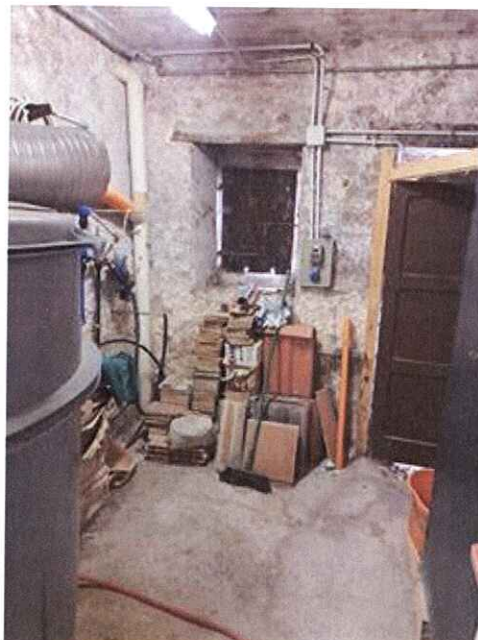
scala interna per accedere al piano primo



camera



bagno al p. primo



Cantina al piano sottostrada

CLASSE ENERGETICA:



[EPgl,nren 160,40 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240909-041018-33207 registrata in data 09/09/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Porzione di villetta Bifamiliare	115,00	x	100 %	=	115,00
Totale:	115,00				115,00



subalterno 9

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi; il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale PONDERATA. L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendita avvenute per beni simili nella zona; si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione, l'accessibilità, lo stato manutentivo, ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda, dovuta anche al luogo di ubicazione dell'immobile, nel nostro caso sito una frazione di un piccolo paese, e distante dal centro di Frontone qualche chilometro. Ciò premesso alla luce di quanto esposto, considerato che, lo scoperto esclusivo non è stato inserito nel conteggio dei mq di superficie Ponderata, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al mq. pari ad Euri 850,00 (diconsi Euro Ottocentocinquanta,00 al mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 115,00 x 850,00 = **97.750,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento stima	-250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 97.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 97.500,00

BENI IN FRONTONE LOC. STERPACHINO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a FRONTONE Loc. Sterpachino snc, della superficie commerciale di **11.167,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/03, superficie 912, reddito agrario 2,12 €, reddito dominicale 1,88 €, indirizzo catastale: Frontone, intestato a

Coerenze:

- foglio 14 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe seminativo /03, superficie 1476, reddito agrario 3,43 €, reddito dominicale 3,05 €, indirizzo catastale: Frontone, intestato a

Coerenze:

- foglio 14 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato /03, superficie 1036, reddito agrario 2,68 €, reddito dominicale 2,94 €, indirizzo catastale: Frontone, intestato a

Coerenze:

- foglio 14 particella 136 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/03, superficie 1075, reddito agrario 2,50 €, reddito dominicale 2,22 €, indirizzo catastale: Frontone, intestato a

Coerenze:

- foglio 14 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/04, superficie 767, reddito agrario 1,39 €, reddito dominicale 0,99 €, indirizzo catastale: Frontone, intestato a

Coerenze:

- foglio 14 particella 171 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo/03, superficie 1238, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,70 €, indirizzo catastale: Frontone, intestato a

Coerenze:

- foglio 14 particella 227 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo/04, superficie 2731, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,90 €, indirizzo catastale: Frontone, intestato a



- foglio 14 particella 652 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato/03, superficie 1400, reddito agrario 6,62 €, reddito dominicale 3,98 €, indirizzo catastale: Frontone, intestato a
Coerenze: da più parti
- foglio 16 particella 877 (catasto terreni), qualità/classe incolto produttivo/U, superficie 532, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, indirizzo catastale: Frontone, intestato a
Coerenze: da più parti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scatto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

produzione ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

prodotti ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I Terreni di natura Agricola sono individuabili su un unico foglio il 14, fatta eccezione per la particella 877 che è situata sul foglio 16, comunque confinante. Ciononostante sono tra loro non contigui essendo distribuiti su tutto il foglio. e sono raggiungibili quasi tutti attraverso il passaggio su altre proprietà. Allo stato attuale i terreni risultano liberi e lasciati improduttivi e quindi quelli a seminativo sono diventati seminativo arborato con la presenza di arbusti.

l'estensione complessiva è pari a mq. 11.1167,00 pari ad 1,11 Ha.



individuazione delle Particelle di terreno con riferimento al Fabbricato di cui al Corpo A evidenziato in viola



Orto Foto Carta delle Particelle distribuite nel foglio 14, e 16 (solo la 877)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Terreno Agricolo	11.167,00	x	100 %	=	11.167,00
Totale:	11.167,00				11.167,00



particella 652-59



particella 652



particelle 69-70



particella 877



particella 136



particelle 170-171-227 individuate da mappa di Google

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

la valutazione nel ns. caso viene fatta in funzione della superficie catastrale. va considerato il fattore deprezzante costituito dalla polverizzazione della proprietà che non risulta contigua anzi piuttosto



sparpagliata su tutto il foglio 14. Altrettanto si considera il fatto che i terreni sono stati lasciati incolti da diversi anni, con la vegetazione che si è riappropriata degli stessi e richiederanno un intervento di ripulitura economicamente oneroso, per il ripristino della giacitura.

A tale scopo si attribuisce considerando che la maggior parte della superficie è Seminativa, il valore a mq. pari ad 0.5 Euro, pari a Euro 5.000,00 ad Ettaro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11.167,00 x 0,50 = 5.583,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento stima	-83,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.500,00

BENI IN FRONTONE LOC. STERPACHINO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a FRONTONE, della superficie commerciale di **1,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà
)Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 874 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/03, superficie 2, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: Frontone, intestato a
per 1/2
Coerenze: da più parti
- foglio 16 particella 875 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/03, superficie 76, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,16 €, indirizzo catastale: Frontone, intestato a
per 1/2
Coerenze: da più parti
- foglio 16 particella 879 (catasto terreni), qualita/classe incolto produttivo/U, superficie 107, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: Frontone.
- intestato a per 1/2, per 1/2
Coerenze: più parti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



agricola. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

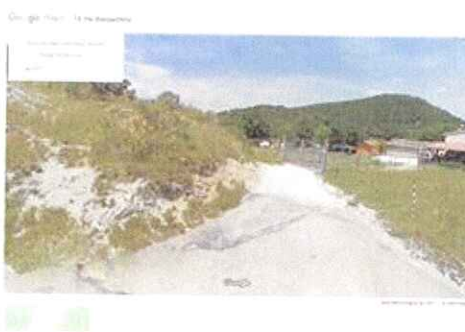
I terreni in oggetto hanno una estensione veramente limitata, pari a solo 185 mq. si trovano a ridosso del fabbricato di cui al Corpo A e sono prospicienti l'ingresso carrabile ove è situato il cancello per autoveicoli. La particella 879, 874,875 costituiscono proprio l'accesso che da via Sterpachino porta al Fabbricato oggetto di stima. L'esecutato ha la piena proprietà di 1/2 l'altro 1/2 appartiene al proprietario dell'altra porzione di fabbricato di cui al Corpo A



individuazione delle Particelle di terreno con riferimento al Fabbricato di cui al Corpo A evidenziato in viola



Orto Foto Carta con individuazione delle particelle che costituiscono l'accesso al Fabbricato di cui al Corpo A



Particelle 874-875-879 costituenti l'accesso da strada, individuata con mappa google

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno Agricolo costituente l'accesso al Fabbricato	1,00	x	100 %	=	1,00
Totale:	1,00				1,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

la valutazione nel ns. caso viene fatta in funzione dell'utilità di tale terreno che costituisce l'accesso del fabbricato dalla strada

A tale scopo si attribuisce un valore a Corpo e non a misura pari ad Euro 2000,00 (Duemila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Frontone, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	115,00	0,00	97.500,00	97.500,00
B	terreno agricolo	11.167,00	0,00	5.500,00	5.500,00
C	terreno agricolo	1,00	0,00	2.000,00	1.000,00
				105.000,00 €	104.000,00 €

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: € 104.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 104.000,00**

data 17/09/2024

il tecnico incaricato
Roberto Martelli

