

TRIBUNALE ORDINARIO -URBINO- ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 78/2023

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA N.78/2023
LIMITATAMENTE AL LOTTO 1

LOTTO 1

Premessa: in occasione del sopralluogo dei tecnici dell'Agenzia delle Entrate in data 20/06/2025,

fatto a campione per i Docfa presentati nel Comune di Frontone, ci è stato richiesto di frazionare il subalterno 17, che a detta loro al piano primo era costituito da due appartamenti, e non da uno unico, avendo due ingressi distinti, con due cucine e doppi servizi, e successivamente ci è stato richiesto di attribuire un subalterno a parte anche al Locale Deposito al Piano Terra.

Ciò premesso in funzione delle modifiche apportate e dei nuovi DOCFA registrati, integro parte della PERIZIA depositata, che riguarda il LOTTO 1, limitandomi a modificare i punti che necessitano di essere aggiornati, e procedendo nell'ordine previsto dal programma di redazione peritale.

Punto 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 2 riferito al Piano Terra e Primo.

Così suddiviso:

- Corte comune esterna (subalterno 16) di superficie pari a mq. 638,00 circa
- Piano Primo Sottostrada (subalterno 18), con diversi locali uso Ripostiglio, una Cantina e diversi locali uso Deposito, della superficie commerciale pari a mq. 192,00 circa.
- Piano Terra (subalterno 22), composto da due ampi locali ad uso Deposito, piccolo vano ad uso Lavanderia, e piccolo W.C., della superficie commerciale pari a mq. 158,00 circa.
- Piano Primo (subalterno 19), piccolo appartamento con accesso da pianerottolo comune, composto da Cucina, Soggiorno, Bagno e Camera, della superficie commerciale pari a mq. 75.00 circa



- Piano Primo (subalterno 20), piccolo appartamento con accesso da pianerottolo comune, composto da Cucina, Soggiorno, Bagno e due Camera, piccolo Terrazzo, della superficie commerciale pari a mq. 78.00 circa

Per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale:

- Foglio 16, Particella 155, Subalterno 18 (catasto Fabbricati) Categoria C/2, classe 01, consistenza 137 mq., rendita 183,96 Euro, indirizzo catastale; via Monte Catria, 1, piano S1, intestato a .
- Foglio 16, Particella 155, Subalterno 19, (catasto Fabbricati, abitazione con scala esclusiva dal Piano S1 al Piano terra), Categoria A/3, classe 01, consistenza 3,5 vani, rendita 110,26 Euro, indirizzo catastale; via Monte Catria, 2, piano S1-T.-1, intestato a
- Foglio 16, Particella 155, Subalterno 20 (catasto Fabbricati) Categoria A/3, classe 01, consistenza 3,5 vani, rendita 110,26 Euro, indirizzo catastale; via Monte Catria, 2, piano 1, intestato a
- Foglio 16, Particella 155, Subalterno 22 (catasto Fabbricati) Categoria C/2, classe 02, consistenza 120 mq, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale; via Monte Catria, 2, piano T, intestato a .
- Foglio 16, Particella 155, Subalterno 16 (catasto Fabbricati) Bene Comune non Censibile ai Subalterni 18-19-20-22,(Scoperto), indirizzo catastale; via Monte Catria, snc, piano S1, intestato a
- Foglio 16, Particella 155, Subalterno 21 (catasto Fabbricati, ingresso al Piano Terra e Piano Primo), Bene Comune non Censibile ai Subalterni 19-20,(ingresso comune), indirizzo catastale; via Monte Catria, snc, piano T-1, intestato a
- Coerenze:

Punto 8, GIUDIZI DI CONFORMITA':



8.1 CONFORMITA' EDILIZIA NESSUNA DIFFORMITA'

8.2 CONFORMITA' CATASTALE:

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).

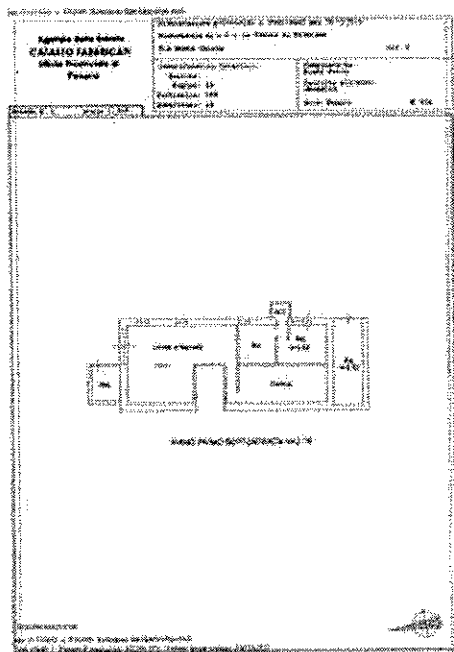
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tipo Mappale per Modesta Entità per ampliamento, nuovi Elaborati Docfa (sub. 18) e nuovo Elaborato Planimetrico.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

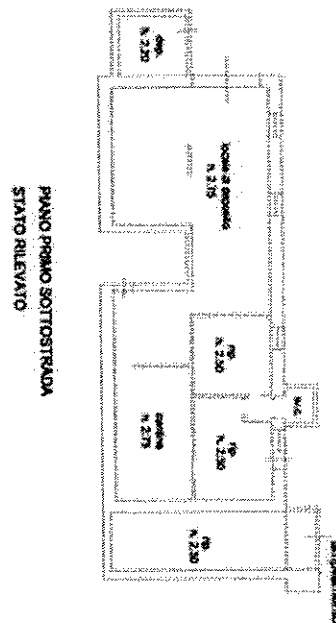
Costi di regolarizzazione:

Tipo Mappale, n. 3 Elaborati Docfa, con rilievo e restituzione grafica, Elaborato Planimetrico, Euro 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.



Planimetria attuale



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

8.3 CONFORMITA' URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, lievi modifiche prospettiche, sdoppiamento dell'unità residenziale al Piano Primo.



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, oneri per frazionamento dell'unità residenziale, diritti di segreteria, oneri tecnici).

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione, oneri urbanistici, diritti, oneri tecnici: Euro 5.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 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 volume nel Piano Primo Sottostrada, precisamente nel locale Ripostiglio, che a tutti gli effetti risulta un garage, ed in aggiunta si dovrà procedere al frazionamento in due unità residenziale dell'appartamento al Piano Primo.

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA'

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 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 dallo stesso ingresso del Piano Terra, salendo due rampe della scala interna, Il Piano primo è adibito a residenza. Vi si trovano due piccoli appartamenti con accesso da un pianerottolo comune. L'appartamento con accesso a destra è composto da una Cucina, un Soggiorno un Bagno ed una Camera. L'appartamento con accesso sulla sinistra è composto da una Cucina un Soggiorno un Bagno due Camere ed un piccolo Terrazzo. Gli appartamenti sono stati oggetto di ristrutturazione e 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: di Riscaldamento con caldaia a Pellet e caldaia a Gpl per la produzione di acqua calda sanitaria. (i due appartamenti hanno l'uso comune della caldaia a pellet per il riscaldamento e della caldaia a Gpl per la produzione di acqua calda sanitaria; Elettrico risalente agli anni duemila, con quadro separato e indipendente nei due appartamenti. Gli allacci alle utenze: idrica ed elettrica è comune ai due appartamenti, (cioè un solo contatore per i due appartamenti). 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 ove sono evidenti alcune infiltrazioni nel soffitto del piano primo, necessitano di un intervento manutentivo, 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 perché priva di manutenzione da tempo.

CLASSE ENERGETICA

- Appartamento al Foglio 16, Particella 155, Subalterno 19

CLASSE ENERGETICA D

[EPgl,nren141,23 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250806-041018-78186 registrata in data 06/08/2024

- Appartamento al Foglio 16, Particella 155, Subalterno 20

CLASSE ENERGETICA D

[EPgl,nren145,08 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250806-041018-78193 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*

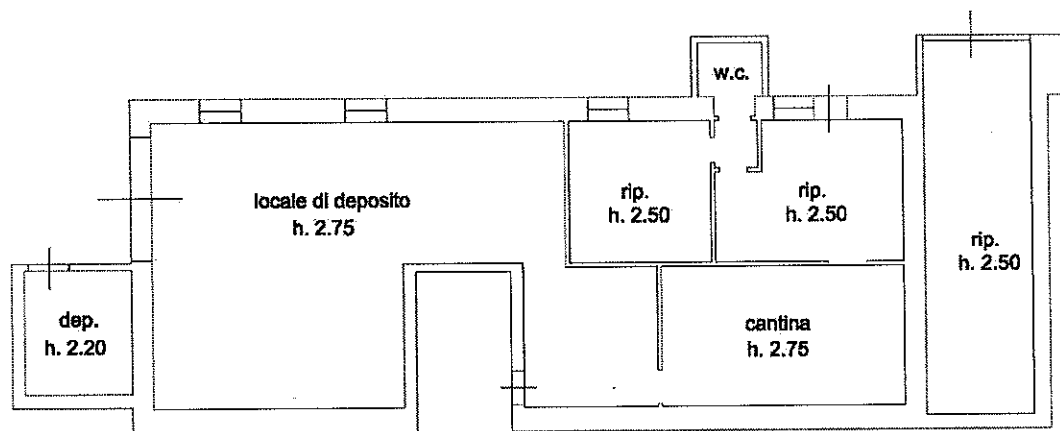
descrizione consistenza indice commerciale

Piano Primo Sottostrada uso Deposito, Ripostiglio SUB. 18 192,00 x 50 % = 96,00

Piano Terra uso Deposito SUB. 22 158,00 x 50 % = 79,00

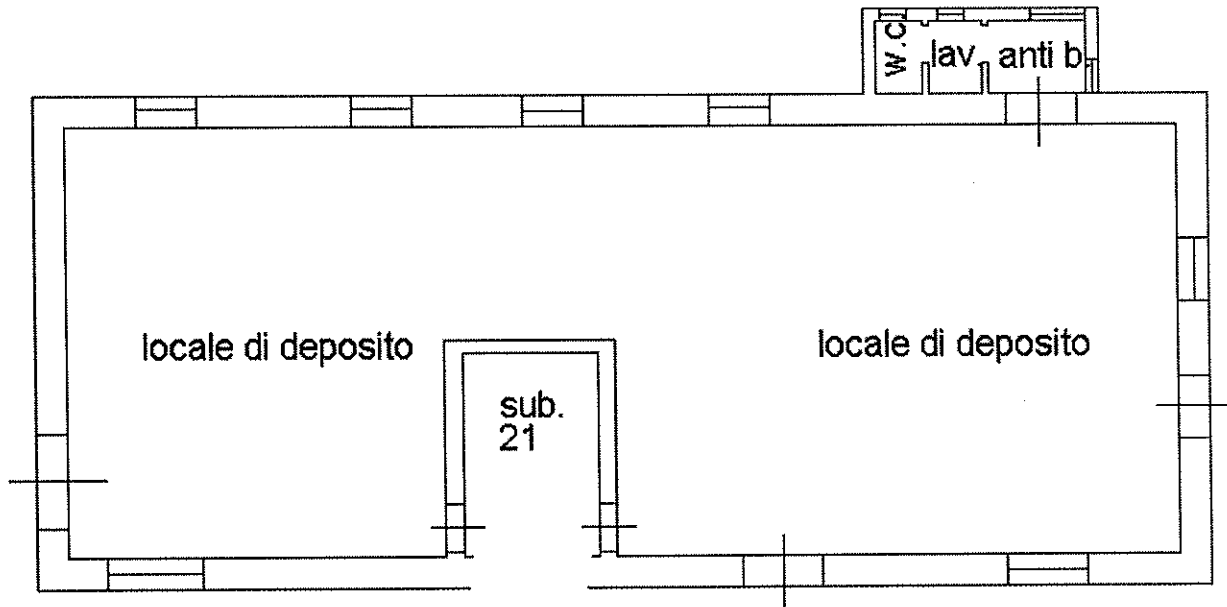
Piano Primo uso residenziale SUB.19-20 153,00 x 100 % = 153,0

Totale: intero fabbricato 328,00 MQ.

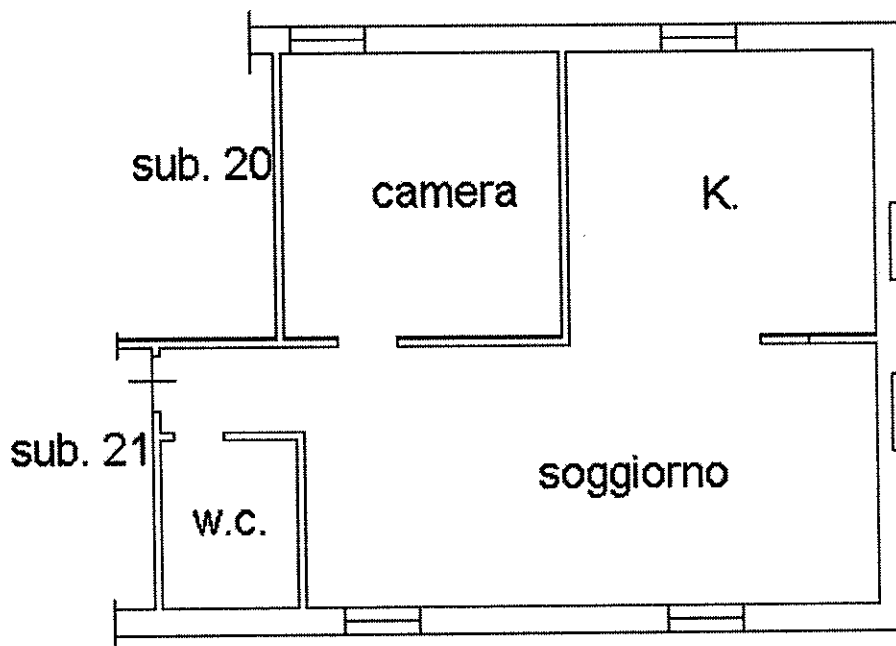


PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
Subalterno 18 Rilevato



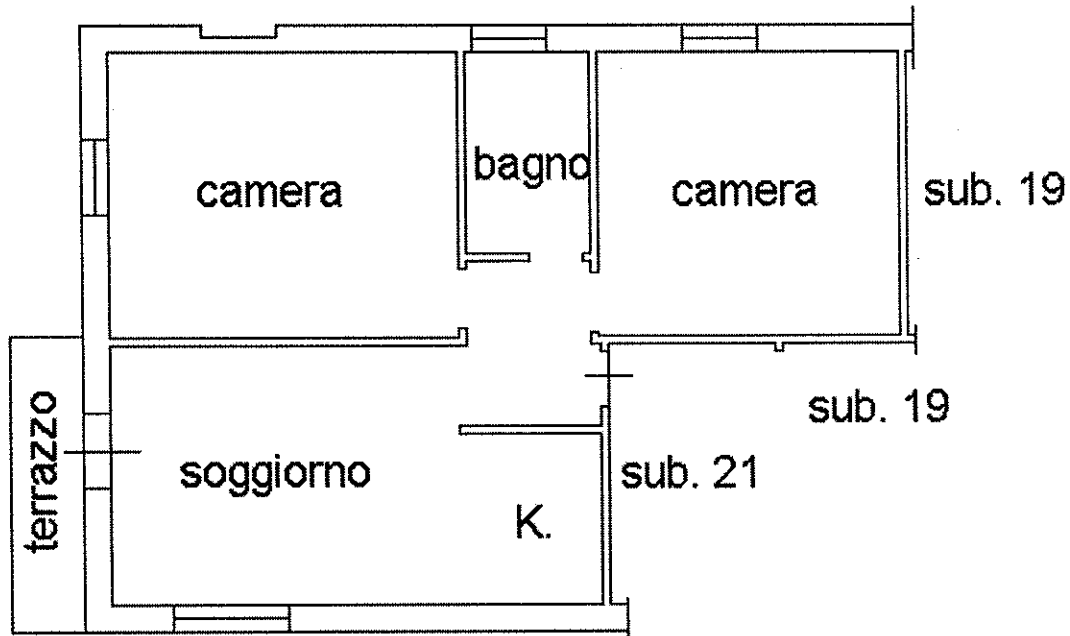


PIANO TERRA
Subalerno 22 Rilevato



PIANO PRIMO
Subalerno 19 Rilevato





PIANO PRIMO
Subalterno 20 Rilevato

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al mq. pari ad **Euro 700,00 (diconsi Euro Settecento/00)**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

Intero fabbricato mq. 328

Valore al mq. 700,00

VALORE DI MERCATO Mq. 328xEuro 700 = **Euro 229.600,00**

Spese di regolarizzazione delle DIFFORMITA' vedi capitolo 8 **Euro 8.000,00**

Arrotondamento stima - **Euro 600,00**

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA Euro **221.000,00**

Valore di Vendita Giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **EURO 221.000,00**

