



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

93/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV S.R.L., E PER ESSA QUALE MANDATARIA JULIET S.P.A. E PER ESSA CERVED
LEGAL SERVICES SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

VERA COLELLA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIANNETTO CLINI

CF: CLNGNT61H23B354P

con studio in FERMIGNANO (PU) Via G. Mazzini, 18

telefono: 0722331256

fax: 0722331256

email: giannetto.clini@gmail.com

PEC: giannetto.clini@archiworldpec.it

tecnico incaricato: GIANNETTO CLINI

Pagina 1 di 42

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FRONTONE Strada Provinciale San Savino, frazione Loc. Magalotti, della superficie commerciale di **236,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato rurale destinato all'abitazione dell'imprenditore agricolo sito in Comune di Frontone, Loc. Magalotti, Strada Provinciale San Savino. L'abitazione è posta al piano terra e primo ed è composta da pranzo-soggiorno, cucina, due camere, studio, due bagni, ripostiglio, centrale termica, portico e terrazzi al piano terra, camera, cabina armadio, w.c. e terrazzo al piano primo oltre agli spazi comuni con altra unità immobiliare. La costruzione dell'immobile risale al 1995, la struttura portante è in cemento armato con tamponamenti in laterizio. Durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità realizzate senza autorizzazioni edilizie: lievi modifiche alla distribuzione interna del piano terra, realizzazione di una camera al posto di un bagno e di un bagno al posto del guardaroba al piano terra, mancato interrimento del piano interrato. Le difformità interne possono essere sanate con pratica di accertamento di conformità e successiva variazione catastale mentre il piano interrato dovrà essere oggetto di ripristino mediante interrimento come da progetto autorizzato.

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

- foglio 7 particella 331 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale San Savino snc, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa proprietà, strada provinciale San Savino, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

B **deposito Attrezzi** a FRONTONE Strada Provinciale San Savino, frazione Loc. Magalotti, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di deposito attrezzi sito in Comune di Frontone, Loc. Magalotti, Strada Provinciale San Savino. L'unità è posta al piano primo sottostrada ed è composta da deposito attrezzi e ripostiglio oltre agli spazi comuni con altra unità immobiliare. La costruzione dell'immobile risale al 1995, la struttura portante è in cemento armato con tamponamenti in laterizio. Durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità realizzate senza autorizzazioni edilizie: modifica dell'altezza interna del piano interrato, e mancato interrimento del piano interrato. Le modifiche realizzate senza autorizzazioni edilizie dovranno essere oggetto di ripristino per rendere il fabbricato conforme al progetto autorizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 311 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.180,00 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale San Savino snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa proprietà, Strada Provinciale San Savino, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

C **terreno agricolo** a FRONTONE Strada Provinciale San Savino, frazione Loc. Magalotti, della superficie commerciale di **10.286,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno agricolo siti in Comune di Frontone, Loc. Magalotti, Strada Provinciale San Savino, posto in prossimità dell'abitazione e distinto al catasto terreni al foglio 7 particella 243. Dal sopralluogo è stato rilevato che la destinazione principale è quello a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 243 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 2, superficie 6045, reddito agrario 18,73 € reddito dominicale 20,29 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 310 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 2, superficie 4241, reddito agrario 18,62 € reddito dominicale 15,33 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.762,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 354.286,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 301.143,10
Data della valutazione:	08/05/2023

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 19/11/2002 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 22762 di repertorio, registrata il 22/11/2002 ai nn. 7550/1547, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Tale ipoteca è stata oggetto di rinnovo in data 20/10/2022, reg. part. 79 - reg. gen. 6270

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/02/2007 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 29924/10665 di repertorio, registrata il 02/03/2007 ai nn. 1680/448, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 720.000,00.

Importo capitale: € 360.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/01/2009 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 32167/12362 di repertorio, registrata il 20/01/2009 ai nn. 444/74, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00

ipoteca **legale**, registrata il 23/08/2010 ai nn. 5360/1338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 64.711,64.

Importo capitale: € 32.355,82

ipoteca **legale**, registrata il 21/09/2015 ai nn. 4743/634, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 58.862,46.

Importo capitale: € 29.431,23

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 28/04/2016 ai nn. 2235/1691, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 21/10/2021 ai nn. 6264/4757, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 1/1 in regime di comunione dei beni con Bigonzi Rita, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/1997), con atto stipulato il 21/11/1997 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 15913/4246 di repertorio, trascritto il 26/11/1997 a Urbino ai nn. 5566/4122

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 21/11/1997)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **16/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato rurale, rilasciata il 08/05/1995 con il n. 16 - prot. 402 di protocollo, agibilità del 22/01/2015 con il n. 276 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **1647/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato rurale - variante alla c.e. 16/1995, presentata il 05/05/1998 con il n. 1647 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **5196/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di manutenzione straordinaria del fabbricato in Via Magalotti loc. San Savino, presentata il 30/12/2004 con il n. 5196 di protocollo

Segnalazione Certificata Inizio Attività N. **3650/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori di cui alla C.E. 16 del 08/05/1995 e successive varianti, presentata il 10/10/2012 con il n. 3650 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E - Agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alla distribuzione interna, diversa altezza del piano interrato, mancato interrimento del piano interrato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accertamento di conformità per le opere interne, ripristino delle altezze interne del piano interrato e completamento dell'interramento del piano interrato mai ultimato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accertamento di conformità: €1.500,00
- Ripristini delle opere non sanabili: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alla distribuzione interna, diversa altezza del piano interrato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale per adeguare la piantina catastale alla situazione attuale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alla distribuzione interna, diversa altezza del piano interrato, mancato interrimento del piano interrato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accertamento di conformità per le opere interne, ripristino delle altezze interne del piano interrato e completamento dell'interramento del piano

interrato mai ultimato.

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FRONTONE STRADA PROVINCIALE SAN SAVINO, FRAZIONE LOC.
MAGALOTTI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRONTONE Strada Provinciale San Savino, frazione Loc. Magalotti, della superficie commerciale di **236,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato rurale destinato all'abitazione dell'imprenditore agricolo sito in Comune di Frontone, Loc. Magalotti, Strada Provinciale San Savino. L'abitazione è posta al piano terra e primo ed è composta da pranzo-soggiorno, cucina, due camere, studio, due bagni, ripostiglio, centrale termica, portico e terrazzi al piano terra, camera, cabina armadio, w.c. e terrazzo al piano primo oltre agli spazi comuni con altra unità immobiliare. La costruzione dell'immobile risale al 1995, la struttura portante è in cemento armato con tamponamenti in laterizio. Durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità realizzate senza autorizzazioni edilizie: lievi modifiche alla distribuzione interna del piano terra, realizzazione di una camera al posto di un bagno e di un bagno al posto del guardaroba al piano terra, mancato interrimento del piano interrato. Le difformità interne possono essere sanate con pratica di accertamento di conformità e successiva variazione catastale mentre il piano interrato dovrà essere oggetto di ripristino mediante interrimento come da progetto autorizzato.

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






- foglio 7 particella 331 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale San Savino snc, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, strada provinciale San Savino, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

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 Frontone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	

stato di manutenzione generale: nella media 

servizi: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


Delle Strutture:

fondazioni: costruite in cemento armato nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato nella media 

copertura: a falde costruita in cemento armato nella media 

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre e porte-finestre realizzati in legno nella media 

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia nella media 

elettrico: sottotraccia nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio PT	145,00	x	100 %	=	145,00
Alloggio P1	45,00	x	100 %	=	45,00
Portico	24,00	x	35 %	=	8,40
Terrazzi PT	117,00	x	30 %	=	35,10
Terrazzi P1	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	341,00				236,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati

nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1.000,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $1.000 \times 236,50 = 236.500,00$ €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 236,50 x 1.000,00 = **236.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 236.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 236.500,00**

BENI IN FRONTONE STRADA PROVINCIALE SAN SAVINO, FRAZIONE LOC.
MAGALOTTI

DEPOSITO ATTREZZI

DI CUI AL PUNTO B

deposito Attrezzi a FRONTONE Strada Provinciale San Savino, frazione Loc. Magalotti, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di deposito attrezzi sito in Comune di Frontone, Loc. Magalotti, Strada Provinciale San Savino. L'unità è posta al piano primo sottostrada ed è composta da deposito attrezzi e ripostiglio oltre agli spazi comuni con altra unità immobiliare. La costruzione dell'immobile risale al 1995, la struttura portante è in cemento armato con tamponamenti in laterizio. Durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità realizzate senza autorizzazioni edilizie: modifica dell'altezza interna del piano interrato, e mancato interrato del piano interrato. Le modifiche realizzate senza autorizzazioni edilizie dovranno essere oggetto di ripristino per rendere il fabbricato conforme al progetto autorizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 311 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.180,00 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale San Savino snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa proprietà, Strada Provinciale San Savino, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

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 Frontone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> costruite in cemento armato	nella media	
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	
<i>copertura:</i> costruita in cemento armato	nella media	

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
Deposito attrezzi	240,00	x	100 %	=	240,00
Totale:	240,00				240,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 500,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $500 \times 240,00 = 120.000,00$ €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 240,00 x 500,00 = **120.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 120.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 120.000,00**

BENI IN FRONTONE STRADA PROVINCIALE SAN SAVINO, FRAZIONE LOC.
MAGALOTTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a FRONTONE Strada Provinciale San Savino, frazione Loc. Magalotti, della superficie commerciale di **10.286,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno agricolo siti in Comune di Frontone, Loc. Magalotti, Strada Provinciale San Savino, posto in prossimità dell'abitazione e distinto al catasto terreni al foglio 7 particella 243. Dal sopralluogo è stato rilevato che la destinazione principale è quello a seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 243 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 2, superficie 6045, reddito agrario 18,73 € reddito dominicale 20,29 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 310 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 2, superficie 4241, reddito agrario 18,62 € reddito dominicale 15,33 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni agricoli	10.286,00	x	100 %	=	10.286,00
Totale:	10.286,00				10.286,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie catastale, ricavata direttamente dalle visure catastali.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito a terreni simili nello stesso comune. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $1,00 * 10.286,00 = 10.286,00$ €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10.286,00 x 1,00 = **10.286,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.286,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.286,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Frontone, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	appartamento	236,50	0,00	236.500,00	236.500,00
B	deposito Attrezzi	240,00	0,00	120.000,00	120.000,00
C	terreno agricolo	10.286,00	0,00	10.286,00	10.286,00
				366.786,00 €	366.786,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 12.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 354.286,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 53.142,90**

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: **€ 301.143,10**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **abitazione indipendente** a FRONTONE Strada dei Magalotti 1, della superficie commerciale di **241,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di abitazione indipendente composta da un appartamento e relativi accessori sito in Comune di Frontone, Strada dei Magalotti n.1. L'immobile è disposto su tre piani ed è composto da garage e cantine al piano seminterrato, cucina, pranzo, soggiorno, disimpegno, tre camere e bagno al piano terra, locali soffitta al piano sottotetto oltre allo scoperto esclusivo. La costruzione del fabbricato risale all'anno 1974 e in seguito è stato oggetto di sanatoria nell'anno 1996. La struttura dell'immobile è in muratura portante con copertura a falde. Durante il sopralluogo sono state rilevate delle lesioni sulla muratura portante dovute a cedimenti di fondazione sulla parte a valle del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di 2,88. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 276 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 353,26 Euro, indirizzo catastale: Strada dei Magalotti n.1, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, strada comunale, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	241,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 120.925,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 102.786,25
Data della valutazione:	08/05/2023

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 19/11/2002 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 22762 di repertorio, registrata il 22/11/2002 ai nn. 7550/1547, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Tale ipoteca è stata oggetto di rinnovo in data 20/10/2022, reg. part. 79 - reg. gen. 6270

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/02/2007 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 29924/10665 di repertorio, registrata il 02/03/2007 ai nn. 1680/448, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 720.000,00.

Importo capitale: € 360.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/01/2009 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 32167/12362 di repertorio, registrata il 20/01/2009 ai nn. 444/74, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 28/04/2016 ai nn. 2235/1691, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 21/10/2021 ai nn. 6264/4757, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 1/1 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] in forza di denuncia di successione (dal 20/07/1967), registrato il 17/11/1967 ai nn. 33, Vol.

178

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 20/07/1967)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **155-1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa rurale

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **174-1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato di abitazione eseguito in difformità dalla licenza edilizia n.155 dell'anno 1974, presentata il 25/09/1986 con il n. 4674 di protocollo, rilasciata il 23/10/1996 con il n. 174 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E - Agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FRONTONE STRADA DEI MAGALOTTI 1

ABITAZIONE INDIPENDENTE

DI CUI AL PUNTO A

abitazione indipendente a FRONTONE Strada dei Magalotti 1, della superficie commerciale di **241,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di abitazione indipendente composta da un appartamento e relativi accessori sito in Comune di Frontone, Strada dei Magalotti n.1. L'immobile è disposto su tre piani ed è composto da garage e cantine al piano seminterrato, cucina, pranzo, soggiorno, disimpegno, tre camere e bagno al piano terra, locali soffitta al piano sottotetto oltre allo scoperto esclusivo. La costruzione del fabbricato risale all'anno 1974 e in seguito è stato oggetto di sanatoria nell'anno 1996. La struttura dell'immobile è in muratura portante con copertura a falde. Durante il soprallugo sono state rilevate delle lesioni sulla muratura portante dovute a cedimenti di fondazione sulla parte a valle del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di 2,88. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 276 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 353,26 Euro, indirizzo catastale: Strada dei Magalotti n.1, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, strada comunale, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

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 Frontone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura al di sotto della media

copertura: a falde costruita in travetti tipo varesi e tabelle di laterizio al di sotto della media

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre e porte-finestre realizzati in legno al di sotto della media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia al di sotto della media

idrico: sottotraccia al di sotto della media

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
Abitazione	140,00	x	100 %	=	140,00
Garage e cantine	162,00	x	50 %	=	81,00
Balcone	7,00	x	30 %	=	2,10
Sottotetto (h > 1,50)	75,00	x	25 %	=	18,75
Totale:	384,00				241,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, dello stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 500,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $500 \times 265,10 = 132.550,00$ €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 241,85 x 500,00 = **120.925,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 120.925,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 120.925,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Frontone, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

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	abitazione indipendente	241,85	0,00	120.925,00	120.925,00
				120.925,00 €	120.925,00 €

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: **€ 120.925,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 18.138,75**

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: **€ 102.786,25**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2021

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A fabbricato legato all'attività agricola a FRONTONE Strada dei Magalotti, della superficie commerciale di **303,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato sito in Comune di Frontone, Strada dei Magalotti. Catastalmente l'immobile risulta accatastato in un'unica unità immobiliare a servizio dell'attività agricola, mentre a seguito del sopralluogo si è potuto constatare che all'interno dello stesso sono presenti due diverse destinazioni. Porzione dello stesso è adibita ad abitazione e dalla ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Frontone risulta in corso una pratica edilizia per cambio d'uso in abitazione e opere interne; mentre la restante parte è adibita ad attività connesse all'agricoltura (macelleria, lavorazione carni, stallette, deposito e rimessa attrezzi). L'abitazione è posta al piano terra ed è composta da cucina-pranzo-soggiorno, bagno, due camere e rip.-lavanderia. La parte a servizio dell'attività agricola è posta al piano terra e primo ed è composta da lavorazione carni, negozio, sala cottura, spogliatoio, w.c., celle frigo, deposito inagibile a causa incendio, rimessa attrezzi inagibile a causa incendio e stallette al piano terra, locale magazzino al piano primo. Durante il sopralluogo sono state rilevate alcune difformità alla distribuzione interna e alla altezze interne realizzate senza autorizzazioni edilizie che dovranno essere oggetto di pratica di accertamento di conformità e ripristino dello stato legittimato. In sede di sopralluogo il proprietario ha dichiarato che i locali deposito e rimessa attrezzi al piano terra sono stati dichiarati inagibili a seguito di incendio che ha compromesso la struttura della copertura.

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

- foglio 7 particella 326 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 2.519,38 Euro, indirizzo catastale: Strada dei Magalotti snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

B terreno agricolo a FRONTONE Strada dei Magalotti, della superficie commerciale di **6.627,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno agricolo siti in Comune di Frontone, Loc. Magalotti, Strada Provinciale San Savino, distinto al catasto terreni al foglio 7 particelle 95-167-191. Dal sopralluogo è stato rilevato che la destinazione principale è quello a seminativo. Sul mappale 95 è stata rilevata la presenza di un manufatto destinato a forno realizzato senza autorizzazioni edilizie che dovrà essere oggetto di demolizione.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 95 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 3, superficie 4915, reddito agrario 12,69 € reddito dominicale 13,96 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 3, superficie 1640, reddito agrario 4,23 € reddito dominicale 4,66 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 191 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3 - area rurale, superficie 72, reddito agrario 0,13 € reddito dominicale 0,12 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolareIl terreno

C terreno agricolo a FRONTONE Strada dei Magalotti, della superficie commerciale di **22.196,00** mq per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 169 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 3, superficie 3133, reddito agrario 8,09 € reddito dominicale 8,90 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 222 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 300, reddito agrario 0,70 € reddito dominicale 0,62 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 224 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 3, superficie 2540, reddito agrario 6,56 € reddito dominicale 7,21 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 9 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3 - pascolo, classe 2, superficie 2100, reddito agrario 3,99 € reddito dominicale 3,55 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 9 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3 - pasc cespug, classe 2, superficie 6558, reddito agrario 12,61 € reddito dominicale 11,28 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 9 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 2, superficie 13310, reddito agrario 58,43 € reddito dominicale 48,12 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 9 particella 160 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 2, superficie 10, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,03 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 9 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 64, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,13 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 9 particella 163 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 3, superficie 154, reddito agrario 0,40 € reddito dominicale 0,44 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolareIl terreno

D terreno agricolo a FRONTONE Strada dei Magalotti, della superficie commerciale di **9.642,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 226 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 1121, reddito agrario 2,03 € reddito dominicale 1,45 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 5 particella 227 (catasto terreni), qualita/classe prato arbor, classe u, superficie 1150, reddito agrario 0,65 € reddito dominicale 1,07 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 177 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 481, reddito agrario 1,12 € reddito dominicale 0,99 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 374 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 3, superficie 3514, reddito agrario 9,07 € reddito dominicale 9,98 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 7 particella 375 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 3, superficie 16, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,05 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 166 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 500, reddito agrario 1,16 € reddito dominicale 1,03 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 225 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 3, superficie 2420, reddito agrario 6,25 € reddito dominicale 6,87 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 14 particella 600 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, classe 1, superficie 440, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,57 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	38.768,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 242.775,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 206.358,75
Data della valutazione:	08/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 15, stipulato il 26/10/2015, con scadenza il 10/11/2030, registrato il 09/07/2020 a Urbino ai nn. 1012 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 100,00 annui.

Nel presente lotto di vendita i beni identificati al foglio 7 mappali 326, 95, 167, 191, 169, 222, 224 e al foglio 9 mappali 8, 9, 106, 160, 162, 163 in parte di proprietà esclusiva del Sig. ██████████ e in parte in comproprietà tra il Sig. ██████████ risultano affittati al Sig. ██████████ mentre i beni identificati al foglio 7 mappali 177, 374, 166, 375, 225 al foglio 5 mappali 226, 227 e al foglio 14 mappale 600 sono di proprietà del Sig.ri ██████████ o (in regime di comunione dei beni con ██████████ e sono liberi da contratti di locazione. A seguito di istanza dell'Istituto Vendite Giudiziarie è stata effettuata una valutazione del contratto di affitto di fondo rustico, considerati i prezzi di mercato delle locazioni nello stesso Comune, i canoni di contratto dell'immobile censito al foglio 7 mappale 326 sono stati considerati vili e sono stati adeguati agli attuali valore di mercato ritenendo congruo un canone di € 220,00 mensili pari a € 2.640,00 annui.

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 19/11/2002 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 22762 di repertorio, registrata il 22/11/2002 ai nn. 7550/1547, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Tale ipoteca è stata oggetto di rinnovo in data 20/10/2022, reg. part. 79 - reg. gen. 6270

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/02/2007 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 29924/10665 di repertorio, registrata il 02/03/2007 ai nn. 1680/448, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 720.000,00.

Importo capitale: € 360.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/01/2009 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 32167/12362 di repertorio, registrata il 20/01/2009 ai nn. 444/74, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00

ipoteca **legale**, registrata il 23/08/2010 ai nn. 5360/1338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 64.711,64.

Importo capitale: € 32.355,82

ipoteca **legale**, registrata il 21/09/2015 ai nn. 4743/634, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 58.862,46.

Importo capitale: € 29.431,23

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 28/04/2016 ai nn. 2235/1691, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 21/10/2021 ai nn. 6264/4757, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 20/07/1967), registrato il 17/11/1967 ai nn. 33, vol. 178.

Il titolo è riferito solamente a immobili in comune di Frontone censiti al foglio 7 mappali 326-95-167

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/08/1985), con atto stipulato il 14/08/1985 a firma di Notaio Giovanni Rinaldi ai nn. 24/6 di repertorio, trascritto il 30/08/1985 a Urbino ai nn. 3068/2253.

Il titolo è riferito solamente a immobili in comune di Frontone censiti al foglio 9 mappali 8-9-106-162-163-160

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/08/1989), con atto stipulato il 31/08/1989 a firma di Notaio Angelo Colangeli ai nn. 15890/4036 di repertorio, trascritto il 14/09/1989 a Urbino ai nn. 4772/3561.

Il titolo è riferito solamente a immobile in comune di Frontone censito al foglio 7 mappale 169

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/08/1989), con atto stipulato il 31/08/1989 a firma di Notaio Angelo Colangeli ai nn. 15890/4036 di repertorio, trascritto il 14/09/1989 a Urbino ai nn. 4773/3562.

Il titolo è riferito solamente a immobili in comune di Frontone censiti al foglio 7 mappali 222-224

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/02/1999), con atto stipulato il 22/02/1999 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 17421 di repertorio, trascritto il 03/03/1999 a Urbino ai nn. 1139/778.

Il titolo è riferito solamente a immobili in comune di Frontone censiti al foglio 7 mappali 166-225, foglio 5 mappali 226-227, foglio 14 mappale 600

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/04/2006), con atto stipulato il 04/04/2006 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 28575/9873 di repertorio, trascritto il 08/04/2006 a Urbino ai nn. 3121/1536.

Il titolo è riferito solamente a immobili in comune di Frontone censiti al foglio 7 mappali 177-374-375

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 22/02/1999).

Il titolo è riferito solamente a immobili in comune di Frontone censiti al foglio 7 mappali 166-225, foglio 5 mappali 226-227, foglio 14 mappale 600

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 04/04/2006).

Il titolo è riferito solamente a immobili in comune di Frontone censiti al foglio 7 mappali 177-374-375

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 20/07/1967).

Il titolo è riferito solamente a immobili in comune di Frontone censiti al foglio 7 mappali 326-95-167

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 39 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione accessorio agricolo, rilasciata il 05/09/1984 con il n. 39 di protocollo, agibilità del 23/09/1986 con il n. 93 di protocollo

Concessione edilizia N. **70** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per costruzione accessorio agricolo, rilasciata il 04/10/1984 con il n. 70 di protocollo

Concessione edilizia N. **93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla c.e. 39 del 05/09/1984 e alla c.e. 70 del 04/10/1984 per costruzione accessorio agricolo, rilasciata il 03/12/1984 con il n. 93 di protocollo

Concessione edilizia N. **200**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione concimaia e pozzetto raccolta liquami, rilasciata il 04/08/1986 con il n. 200 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **339/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato rurale esistente in frontone per realizzazione di locale ad uso stalla in assenza di concessione edilizia, presentata il 27/09/1986 con il n. 4718 di protocollo, rilasciata il 20/09/1996 con il n. 133 di protocollo

Concessione edilizia N. **32** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione di parte di accessorio agricolo in negozio di macelleria per vendita carni di produzione propria in frontone, rilasciata il 22/01/2001 con il n. 32 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività Edilizia N. **10/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione di un accessorio agricolo in negozio di vendita carni di produzione propria - variante alla c.e. n.32 del 22/01/2001, presentata il 04/03/2003 con il n. 1085 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **10/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di parziale cambio di destinazione d'uso di immobile da D/10 a civile abitazione in Frontone, presentata il 26/03/2021 con il n. 1568 di protocollo.

Alla data del sopralluogo la pratica in oggetto risulta ancora in corso ed i lavori non ancora ultimati.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E - Agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità alla distribuzione interna e alle altezze interne, presenza di manufatto destinato a forno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accertamento di conformità per le opere regolarizzabili e ripristino delle condizioni autorizzate per le opere non sanabili

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accertamento di conformità: €1.500,00
- Demolizione manufatto destinato a forno: €5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità alla distribuzione interna e alle altezze interne; inoltre sul fabbricato è in corso una pratiche edilizia che necessiterà di variazione catastale al momento della fine lavori

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità alla distribuzione interna e alle altezze interne, presenza di manufatto destinato a forno
 Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accertamento di conformità per le opere regolarizzabili e ripristino delle condizioni autorizzate per le opere non sanabili
 L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

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

BENI IN FRONTONE STRADA DEI MAGALOTTI

FABBRICATO LEGATO ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato legato all'attività agricola a FRONTONE Strada dei Magalotti, della superficie commerciale di **303,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Trattasi di fabbricato sito in Comune di Frontone, Strada dei Magalotti. Catastalmente l'immobile risulta accatastato in un'unica unità immobiliare a servizio dell'attività agricola, mentre a seguito del sopralluogo si è potuto constatare che all'interno dello stesso sono presenti due diverse destinazioni. Porzione dello stesso è adibita ad abitazione e dalla ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Frontone risulta in corso una pratica edilizia per cambio d'uso in abitazione e opere interne; mentre la restante parte è adibita ad attività connesse all'agricoltura (macelleria, lavorazione carni, stallette, deposito e rimessa attrezzi). L'abitazione è posta al piano terra ed è composta da cucina-pranzo-soggiorno, bagno, due camere e rip.-lavanderia. La parte a servizio dell'attività agricola è posta al piano terra e primo ed è composta da lavorazione carni, negozio, sala cottura, spogliatoio, w.c., celle frigo, deposito inagibile a causa incendio, rimessa attrezzi inagibile a causa incendio e stallette al piano terra, locale magazzino al piano primo. Durante il sopralluogo sono state rilevate alcune difformità alla distribuzione interna e alla altezze interne realizzate senza autorizzazioni edilizie che dovranno essere oggetto di pratica di accertamento di conformità e ripristino dello stato legittimato. In sede di sopralluogo il proprietario ha dichiarato che i locali deposito e rimessa attrezzi al piano terra sono stati dichiarati inagibili a seguito di incendio che ha compromesso la struttura della copertura.

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

- foglio 7 particella 326 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 2.519,38 Euro, indirizzo catastale: Strada dei Magalotti snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

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 Frontone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento PT	101,00	x	100 %	=	101,00
Macelleria PT	101,00	x	80 %	=	80,80
Deposito e rimessa attrezzi PT	173,00	x	30 %	=	51,90
Stallette PT	60,00	x	15 %	=	9,00
Magazzino P1	202,00	x	30 %	=	60,60
Totale:	637,00				303,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di poter assumere un valore medio che tiene conto delle diverse destinazioni d'uso e dei diversi gradi di finitura dei vani che costituiscono il fabbricato. Alla luce di quanto sopra esposto viene assunto un valore unitario di 700,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad immobili simili in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $7000 \times 303,30 = 212.310,00$ €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 303,30 x 700,00 = **212.310,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 212.310,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 212.310,00**

BENI IN FRONTONE STRADA DEI MAGALOTTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a FRONTONE Strada dei Magalotti, della superficie commerciale di **6.627,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno agricolo siti in Comune di Frontone, Loc. Magalotti, Strada Provinciale San Savino, distinto al catasto terreni al foglio 7 particelle 95-167-191. Dal sopralluogo è stato rilevato che la destinazione principale è quello a seminativo. Sul mappale 95 è stata rilevata la presena di un manufatto destinato a forno realizzato senza autorizzazioni edilizie che dovrà essere oggetto di demolizione.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 95 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 3, superficie 4915, reddito agrario 12,69 € reddito dominicale 13,96 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 3, superficie 1640, reddito agrario 4,23 € reddito dominicale 4,66 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 191 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3 - area rurale, superficie 72, reddito agrario 0,13 € reddito dominicale 0,12 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni agricoli	6.627,00	x	100 %	=	6.627,00
Totale:	6.627,00				6.627,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie catastale, ricavata direttamente dalle visure catastali.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito a terreni simili nello stesso comune. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $1,00 * 6.627,00 = 6.627,00$ €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	6.627,00	x	1,00	=	6.627,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.627,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.627,00**

BENI IN FRONTONE STRADA DEI MAGALOTTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a FRONTONE Strada dei Magalotti, della superficie commerciale di **22.196,00** mq per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 169 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 3, superficie 3133, reddito agrario 8,09 € reddito dominicale 8,90 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 222 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 300, reddito agrario 0,70 € reddito dominicale 0,62 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 224 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 3, superficie 2540, reddito agrario 6,56 € reddito dominicale 7,21 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 9 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3 - pascolo, classe 2,

superficie 2100, reddito agrario 3,99 € reddito dominicale 3,55 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 9 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3 - pasc cespug, classe 2, superficie 6558, reddito agrario 12,61 € reddito dominicale 11,28 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 9 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 2, superficie 13310, reddito agrario 58,43 € reddito dominicale 48,12 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 9 particella 160 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 2, superficie 10, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,03 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 9 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 64, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,13 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 9 particella 163 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 3, superficie 154, reddito agrario 0,40 € reddito dominicale 0,44 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni agricoli	22.196,00	x	100 %	=	22.196,00
Totale:	22.196,00				22.196,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie catastale, ricavata direttamente dalle visure catastali.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito a terreni simili nello stesso comune. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $1,00 \times 22.196,00 = 22.196,00$ €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22.196,00 x 1,00 = **22.196,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.196,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.196,00**

BENI IN FRONTONE STRADA DEI MAGALOTTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a FRONTONE Strada dei Magalotti, della superficie commerciale di **9.642,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 226 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 1121, reddito agrario 2,03 € reddito dominicale 1,45 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 5 particella 227 (catasto terreni), qualita/classe prato arbor, classe u, superficie 1150, reddito agrario 0,65 € reddito dominicale 1,07 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 177 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 481, reddito agrario 1,12 € reddito dominicale 0,99 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 374 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 3, superficie 3514, reddito agrario 9,07 € reddito dominicale 9,98 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 375 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 3, superficie 16, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,05 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 166 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 500, reddito agrario 1,16 € reddito dominicale 1,03 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 225 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 3, superficie 2420, reddito agrario 6,25 € reddito dominicale 6,87 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 14 particella 600 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, classe 1, superficie 440, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,57 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni agricoli	9.642,00	x	100 %	=	9.642,00
Totale:	9.642,00				9.642,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie catastale, ricavata direttamente dalle visure catastali.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito a terreni simili nello stesso comune. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $1,00 * 9.642,00 = 9.642,00$ €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9.642,00 x 1,00 = **9.642,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.642,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.642,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Frontone, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

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	fabbricato legato all'attività agricola	303,30	0,00	212.310,00	212.310,00
B	terreno agricolo	6.627,00	0,00	6.627,00	6.627,00
C	terreno agricolo	22.196,00	0,00	22.196,00	22.196,00
D	terreno agricolo	9.642,00	0,00	9.642,00	9.642,00
				250.775,00 €	250.775,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 242.775,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 36.416,25**

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: **€ 206.358,75**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2021

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Stalla e fienile** a FRONTONE Strada dei Magalotti, della superficie commerciale di **1.115,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato agricolo sito in Comune di Frontone, Strada dei Magalotti. Il bene è catastalmente identificato con un unico mappale ed al suo interno comprende un fienile con annessa tettoia, stalla per suini, stalla e stalla bovini. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale sono emerse le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato: diversa sistemazione del terreno circostante il fienile, costruzione della tettoia addossata al fienile senza autorizzazione edilizie, costruzione delle due stalle di dimensioni di m. 9,10x11,10 e m. 19,90x7,90 senza autorizzazioni edilizie, realizzazione dei paddock addossati alla stalla per suini senza autorizzazioni edilizie. Per la regolarizzazione delle difformità si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni autorizzate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,30 stalla - 6,35 fienile. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 350 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 5.378,00 Euro, indirizzo catastale: Strada dei Magalotti snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa proprietà, salvi altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

B **terreno agricolo** a FRONTONE Strada dei Magalotti, della superficie commerciale di **22.262,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 2522, reddito agrario 5,86 € reddito dominicale 5,21 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 207 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 355, reddito agrario 0,83 € reddito dominicale 0,73 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 208 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto, classe 2 - pascolo, classe 2, superficie 715, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,38 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 209 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3 - bosco misto, classe 2, superficie 1528, reddito agrario 0,33 € reddito dominicale 0,91 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 315 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3 - pascolo arb, classe 2, superficie 3134, reddito agrario 2,94 € reddito dominicale 2,57 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 364 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 1990, reddito agrario 4,62 € reddito dominicale 4,11 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 7 particella 366 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 2, superficie 12018, reddito agrario 37,24 € reddito dominicale 40,34 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23.377,00 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:	€ 199.962,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 169.967,70
Data della valutazione:	08/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 20, stipulato il 06/02/2018, con scadenza il 31/01/2038, registrato il 13/02/2018 a Perugia ai nn. 3426 serie 1T, trascritto il 14/02/2018 a Urbino ai nn. 780 reg. geg. - 585 reg. part. (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 4.800,00 annui.

A seguito di istanza dell'Istituto Vendite Giudiziarie è stata effettuata una valutazione del contratto di affitto di fondo rustico, considerati i prezzi di mercato delle locazioni nello stesso Comune, i canoni di contratto dell'immobile censito al foglio 7 mappale 350 sub.2 sono stati considerati vili e sono stati adeguati agli attuali valore di mercato ritenendo congruo un canone di € 630,00 mensili pari a € 7.560,00 annui.

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 19/11/2002 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 22762 di repertorio, registrata il 22/11/2002 ai nn. 7550/1547, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Tale ipoteca è stata oggetto di rinnovo in data 20/10/2022, reg. part. 79 - reg. gen. 6270

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/02/2007 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 29924/10665 di repertorio, registrata il 02/03/2007 ai nn. 1680/448, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 720.000,00.

Importo capitale: € 360.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/01/2009 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 32167/12362 di repertorio, registrata il 20/01/2009 ai nn. 444/74, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00

ipoteca **legale**, registrata il 23/08/2010 ai nn. 5360/1338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 64.711,64.

Importo capitale: € 32.355,82

ipoteca **legale**, registrata il 21/09/2015 ai nn. 4743/634, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 58.862,46.

Importo capitale: € 29.431,23

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 28/04/2016 ai nn. 2235/1691, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 21/10/2021 ai nn. 6264/4757, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 1/1 in regime di comunione dei beni con ██████████, in forza di atto di compravendita (dal 04/04/2006), con atto stipulato il 04/04/2006 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 28575/9873 di repertorio, trascritto il 08/04/2006 a Urbino ai nn. 3122/1537.

Il titolo è riferito solamente a immobili in comune di Frontone censiti al foglio 7 mappali 207-208-209-90-315-350

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni con ██████████, in forza di atto di compravendita (dal 04/04/2006), con atto stipulato il 04/04/2006 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 28575/9873 di repertorio, trascritto il 08/04/2006 a Urbino ai nn. 3121/1536.

Il titolo è riferito solamente a immobile in comune di Frontone censito al foglio 7 mappale 364 (ex 359 - ex 3) - 366

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/1963 fino al 04/04/2006), con atto stipulato il 24/01/1963 a firma di Notaio Silvio Manfucci ai nn. 8836 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a immobile in comune di Frontone censito al foglio 7 mappale 364 (ex 359 - ex 3) - 366

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/1992 fino al 04/04/2006), con atto stipulato il 18/12/1992 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 8206/1770 di repertorio, trascritto il 12/01/1993 a Urbino ai nn. 176/149.

Il titolo è riferito solamente a immobili in comune di Frontone censiti al foglio 7 mappali 207-208-209-90-315-350

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **43/1993** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione manufatti per allevamento suini e fienile, rilasciata il 04/02/1993 con il n. 43 di protocollo, agibilità del 20/12/1994 con il n. 43 di protocollo

Concessione edilizia N. **135/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera di cui alla c.e. n.43 del 04/02/1993 per la costruzione manufatti per allevamento suini e fienile, rilasciata il 29/03/1994 con il n. 135 di protocollo

Concessione edilizia N. **53/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fienile ed ampliamento di una stalla a servizio dell'azienda agricola sita in comune di frontone, rilasciata il 02/01/1999 con il n. 53 di protocollo, agibilità del 01/08/2000 con il n. 53 di protocollo

Concessione edilizia N. **17/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tamponamento fienile esistente, rilasciata il 15/09/2000 con il n. 17 di protocollo

Permesso di costruire N. **15/13**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione con demolizione e fedele ricostruzione di stalla suini danneggiata dagli eventi atmosferici del 31 gennaio al 12 febbraio 2012 in loc. magalotti, rilasciata il 19/03/2013 con il n. 9 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa sistemazione del terreno circostante il fienile, realizzazione di tettoia addossata al fienile senza autorizzazione edilizie, realizzazione di due stalle delle dimensioni di m. 9,10x11,10 e m. 19,90x7,90 senza autorizzazioni edilizie, realizzazione di paddock addossati alla stalla per suini senza autorizzazioni edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino della sistemazione del terreno circostante il fienile secondo il progetto autorizzato, demolizione della tettoia addossata al fienile e delle due stalle

realizzate senza autorizzazioni edilizie, demolizione dei paddock addossati alla stalla per suini realizzati senza autorizzazioni edilizie.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sistemazione terreno, demolizione tettoie, stalle e paddock: €20.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tettoia addossata al fienile senza autorizzazione edilizie, realizzazione di due stalle delle dimensioni di m. 9,10x11,10 e m. 19,90x7,90 senza autorizzazioni edilizie, realizzazione di paddock addossati alla stalla per suini senza autorizzazioni edilizie

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione della tettoia addossata al fienile e delle due stalle realizzate senza autorizzazioni edilizie, demolizione dei paddock addossati alla stalla per suini realizzati senza autorizzazioni edilizie.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tipo Mappale e variazione catastale a seguito delle demolizioni per cancellazione delle parti abusive dalla mappa: €3.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa sistemazione del terreno circostante il fienile, realizzazione di tettoia addossata al fienile senza autorizzazione edilizie, realizzazione di due stalle delle dimensioni di m. 9,10x11,10 e m. 19,90x7,90 senza autorizzazioni edilizie, realizzazione di paddock addossati alla stalla per suini senza autorizzazioni edilizie

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino della sistemazione del terreno circostante il fienile secondo il progetto autorizzato, demolizione della tettoia addossata al fienile e delle due stalle realizzate senza autorizzazioni edilizie, demolizione dei paddock addossati alla stalla per suini realizzati senza autorizzazioni edilizie.

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

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

BENI IN FRONTONE STRADA DEI MAGALOTTI

STALLA E FIENILE

DI CUI AL PUNTO A

Stalla e fienile a FRONTONE Strada dei Magalotti, della superficie commerciale di **1.115,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato agricolo sito in Comune di Frontone, Strada dei Magalotti. Il bene è catastalmente identificato con un unico mappale ed al suo interno comprende un fienile con annessa tettoia, stalla per suini, stalla e stalla bovini. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale sono emerse le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato: diversa sistemazione del terreno circostante il fienile, costruzione della tettoia addossata al fienile senza autorizzazione edilizie, costruzione delle due stalle di dimensioni di m. 9,10x11,10 e m. 19,90x7,90 senza autorizzazioni edilizie, realizzazione dei paddock addossati alla stalla per suini senza autorizzazioni edilizie. Per la regolarizzazione delle difformità si consiglia la demolizione e la rimessa in pristino delle condizioni autorizzate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,30 stalla - 6,35 fienile. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 350 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 5.378,00 Euro, indirizzo catastale: Strada dei Magalotti snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa oroprietà, salvi altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

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 Frontone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Stalla per suini	735,00	x	100 %	=	735,00
Fienile	380,00	x	100 %	=	380,00
Totale:	1.115,00				1.115,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento. Nel presente caso, per il calcolo delle superfici commerciali non sono state conteggiate i manufatti abusivi che dovranno essere oggetto di demolizione.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore medio unitario di 180,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad immobili simili in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $180 \times 1.115,00 = 200.700,00$ €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.115,00 x 180,00 = **200.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 200.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 200.700,00**

BENI IN FRONTONE STRADA DEI MAGALOTTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a FRONTONE Strada dei Magalotti, della superficie commerciale di **22.262,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 2522, reddito agrario 5,86 € reddito dominicale 5,21 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 207 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 355, reddito agrario 0,83 € reddito dominicale 0,73 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 208 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto, classe 2 - pascolo, classe 2, superficie 715, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,38 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 209 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3 - bosco misto, classe 2, superficie 1528, reddito agrario 0,33 € reddito dominicale 0,91 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 315 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3 - pascolo arb, classe 2, superficie 3134, reddito agrario 2,94 € reddito dominicale 2,57 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 7 particella 364 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 1990, reddito agrario 4,62 € reddito dominicale 4,11 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

- foglio 7 particella 366 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 2, superficie 12018, reddito agrario 37,24 € reddito dominicale 40,34 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

Presenta una forma regolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni agricoli	22.262,00	x	100 %	=	22.262,00
Totale:	22.262,00				22.262,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie catastale, ricavata direttamente dalle visure catastali.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito a terreni simili nello stesso comune. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $1,00 \times 22.262,00 = 22.262,00$ €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22.262,00 x 1,00 = **22.262,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.262,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.262,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Frontone, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

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	Stalla e fienile	1.115,00	0,00	200.700,00	200.700,00
B	terreno agricolo	22.262,00	0,00	22.262,00	22.262,00
				222.962,00 €	222.962,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 23.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 199.962,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 29.994,30**

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: **€ 169.967,70**

data 08/05/2023

il tecnico incaricato
GIANNETTO CLINI

