



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 63/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Francesco Paolo Grippa

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



**ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Luca Franchi**

CF:FRNLCU75E21L500O

con studio in URBINO (PU) via Giro dei Debitori, 24

telefono: 0722328504

fax: 0722378697

email: l.franchi@bfrnet.it

PEC: lfa@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2024

## LOTTO 1

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

**A** negozio a FRONTINO via Montefeltro Torrito 8, frazione Torrito, della superficie commerciale di **191,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene, del presente lotto di vendita, consiste in un negozio di materiale edile e un deposito, al piano sottostante, ubicati nel comune di Frontino, località Torrito, in un'area residenziale-commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - primo. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 436 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe U, consistenza 189 mq, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEFELTRO TORRITO n. 8, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 22/05/2008 Pratica n. PS0084660 in atti dal 22/05/2008 COSTITUZIONE (n. 1436.1/2008)  
Coerenze: Stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1985.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>191,71 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 87.855,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 80.826,60</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>29/06/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto, stipulato il 24/04/2024, con scadenza il 18/04/2030, registrato il 24/04/2024 a Rimini ai nn. 3565-serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento )

## **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** attiva, iscritta il 17/05/2012 a Urbino ai nn. 363 Reg Part, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 900.000,00.

Importo capitale: 450.000,00.

Si riporta quanto specificato nella relazione notarile: "ipoteca successivamente oggetto di surrogazione in forza di atto a rogito Notaio Tommaso Campanile di Macerata Feltria, in data 7 maggio 2019, Rep. n.4639/3927, annotato a margine della suddetta iscrizione ipotecaria in data 24 maggio 2019, al n.409 di Reg. Part., con nuovo soggetto a favore signora [REDACTED], nata a Sassocorvaro il 1° ottobre 1952, (avendo la stessa estinto il debito della società, in qualità di soggetto solidalmente obbligato ed avente interesse all'estinzione delle posizioni debitorie della società debitrice). Si precisa altresì che, a margine della suddetta ipoteca risulta presente anche la comunicazione n.284 del 9 aprile 2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22 marzo 2019, non eseguibile".

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 10/01/2020 a Urbino ai nn. 12 Reg Part, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 310.422,00.

Importo capitale: 155.211,00

ipoteca **legale**, iscritta il 19/10/2021 a Urbino ai nn. 631, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 430.017,92.

Importo capitale: 215.008,96

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

pignoramento, trascritta il 02/08/2024 a Urbino ai nn. 3498 Reg Part, 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 Atto trasformazione societaria (dal 27/12/2011), trascritto il 27/12/2011 a Urbino ai nn. 4904 Reg Part.

Successivamente annotata di rettifica. Vedi Relazione notarile. La precedente società " [REDACTED] ", era proprietaria degli immobili in oggetto, in forza di atto di compravendita, dal 31/08/1985.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **93/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione dello stabile sito in comune di Frontino, località Torrito - via Montefeltro, rilasciata il 28/02/1986.

L'epoca di costruzione dell'edificio originario risale al 1966 e di questo immobile è stato possibile reperire i disegni essenziali, piante e prospetti, che lo descrivono, senza timbro comunale. Con il presente progetto, di metà degli anni '80, e la successiva variante si è giunti sostanzialmente alla situazione attuale.

Concessione edilizia N. **107/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Lavori di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione dello stabile sito in comune di Frontino, località Torrito , rilasciata il 28/02/1986

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zone per attività produttive - sottozona D2.

Sull'area è presente il vincolo di area contigua al Parco Sasso Simone e Simoncello e Legge n.431 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua. Inoltre è presente l'ambito di tutela dei crinali

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata realizzata una scala interna di collegamento tra il piano deposito e il piano riservato all'esposizione, senza la necessaria autorizzazione (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Riduzione in pristino

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili: €3.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato realizzato un volume aggiuntivo all'ingresso dello spazio espositivo, senza la necessaria autorizzazione (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Riduzione in pristino

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili: €5.000,00

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

BENI IN FRONTINO VIA MONTEFELTRO TORRITO 8, FRAZIONE TORRITO

### NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a FRONTINO via Montefeltro Torrito 8, frazione Torrito, della superficie commerciale di **191,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene, del presente lotto di vendita, consiste in un negozio di materiale edile e un deposito, al piano sottostante, ubicati nel comune di Frontino, località Torrito, in un'area residenziale-commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - primo. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 436 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe U, consistenza 189 mq, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEFELTRO TORRITO n. 8, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 22/05/2008 Pratica n. PS0084660 in atti dal 22/05/2008 COSTITUZIONE (n. 1436.1/2008)  
Coerenze: Stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1985.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene, del presente lotto di vendita, consiste in un negozio di materiale edile e un deposito, al piano sottostante, ubicati nel comune di Frontino, località Torrito, in un'area residenziale-commerciale.

L'area in cui sorge il fabbricato è composta da un nucleo storico, una zona di completamento e una piccola area produttiva, definita da PRG, zona D, in cui è presente il bene immobile in trattazione. La realizzazione del fabbricato risale agli anni '60 e negli anni '80 è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione. Il fabbricato, che ospita anche l'unità immobiliare in oggetto, si sviluppa su tre piani fuori terra e una soffitta, i primi due piani sono occupati dal negozio in oggetto e il suo deposito; al piano secondo e soffitta c'è un'abitazione. L'unità immobiliare in trattazione, ubicata al piano terra e primo, è accessibile attraverso la scala esterna esclusiva e da un collegamento interno, con un altro immobile non oggetto della presente procedura. Internamente il negozio è dotato di uno spazio espositivo e di un ripostiglio a piano primo e di un deposito, ben rifinito, al piano terra, che viene in parte utilizzato come spazio espositivo. I due piani, ad oggi, sono collegati da una scala interna.

La struttura è del tipo in c.a., con tamponamenti in laterizio, i solai d'interpiano e di copertura sono in laterocemento. Esternamente le finiture sono: intonaco per le pareti, tegole in laterizio per il manto di copertura, lamiera verniciata per la lattoneria, ferro zincato per i parapetti dei balconi. Internamente i pavimenti sono in ceramica, le pareti e soffitti in intonaco civile tinteggiato, le porte sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso comune in legno e l'ingresso esclusivo in alluminio e vetro. Gli infissi sono in alluminio e vetro termico. L'impianto termico è alimentato da una caldaia a metano con terminali a ventilconvettori, l'impianto elettrico è ordinario. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è discreto sia per le strutture che per le finiture ma si evidenzia che gli elementi costruttivi sono datati. L'unità immobiliare presenta delle difformità urbanistico/edilizie, approfondite nel capitolo specifico, a cui si rimanda per la trattazione.



**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
spazi commerciali	113,21	x	100 %	=	113,21
deposito	104,67	x	75 %	=	78,50
<b>Totale:</b>	<b>217,88</b>				<b>191,71</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

Borsino immobiliare 2025

Domanda: valore unitario di unità immobiliare a destinazione negozio- in buono stato, in comune di Frontino - località Torrito

Valore minimo: 444,00

Valore massimo: 552,00

studio tecnico

Domanda: valore unitario di unità immobiliare a destinazione negozio- in buono stato, in comune di Frontino - località Torrito

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 500,00

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Dall'indagine di mercato, quindi, è risultato che per immobili simili a quello in oggetto, che sono in buono stato di conservazione, il valore unitario medio risulta circa 500 €/mq. Considerato che l'unità immobiliare in oggetto è in buone condizioni, si ritiene essere coincidente all'ordinario, pertanto il

valore unitario di stima ammonta a 500 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 191,71 x 500,00 = **95.855,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 95.855,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 95.855,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	negozio	191,71	0,00	95.855,00	95.855,00
				<b>95.855,00 €</b>	<b>95.855,00 €</b>

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: **€. 87.855,00**

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

Riduzione del valore del **8%** 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: **€. 7.028,40**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**



**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.826,60**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2024

## LOTTO 2

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

**A** **appartamento** a FRONTINO via Montefeltro Torrito 10, frazione Torrito, della superficie commerciale di **117,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene, oggetto del presente lotto di vendita, consiste in un appartamento, ubicato al secondo piano di un edificio che ospita un'altra unità immobiliare, a destinazione commerciale, sito nel comune di Frontino, località Torrito, in un'area residenziale-commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 436 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita 261,84 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEFELTRO TORRITO n. 10, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 22/05/2008 Pratica n. PS0084660 in atti dal 22/05/2008 COSTITUZIONE (n. 1436.1/2008)  
Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1985.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>117,65 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 70.590,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 64.942,80</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>29/06/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto, stipulato il 24/04/2024, con scadenza il 18/04/2030, registrato il 24/04/2024 a Rimini ai nn. 3565-serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento )

## **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** attiva, iscritta il 17/05/2012 a Urbino ai nn. 363 Reg Part, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 900.000,00.

Importo capitale: 450.000,00.

Si riporta quanto specificato nella relazione notarile: "ipoteca successivamente oggetto di surrogazione in forza di atto a rogito Notaio Tommaso Campanile di Macerata Feltria, in data 7 maggio 2019, Rep. n.4639/3927, annotato a margine della suddetta iscrizione ipotecaria in data 24 maggio 2019, al n.409 di Reg. Part., con nuovo soggetto a favore [REDACTED], nata a Sassocorvaro il 1° ottobre 1952, (avendo la stessa estinto il debito della società, in qualità di soggetto solidalmente obbligato ed avente interesse all'estinzione delle posizioni debitorie della società debitrice). Si precisa altresì che, a margine della suddetta ipoteca risulta presente anche la comunicazione n.284 del 9 aprile 2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22 marzo 2019, non eseguibile".

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 10/01/2020 a Urbino ai nn. 12 Reg Part, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 310.422,00.

Importo capitale: 155.211,00

ipoteca **legale**, iscritta il 19/10/2021 a Urbino ai nn. 631, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 430.017,92.

Importo capitale: 215.008,96

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

pignoramento, trascritta il 02/08/2024 a Urbino ai nn. 3498 Reg Part, 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto trasformazione societaria (dal 27/12/2011), trascritto il 27/12/2011 a Urbino ai nn. 4904 Reg Part.

Successivamente annotata di rettifica. Vedi Relazione notarile. La precedente società " [REDACTED] ", era proprietaria degli immobili in oggetto, in forza di atto di compravendita, dal 31/08/1985.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Concessione edilizia N. **93/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione dello stabile sito in comune di Frontino, località Torrito - via Montefeltro, rilasciata il 28/02/1986.

L'epoca di costruzione dell'edificio originario risale al 1966 e di questo immobile è stato possibile reperire i disegni essenziali, piante e prospetti, che lo descrivono, senza timbro comunale. Con il presente progetto, di metà degli anni '80, e la successiva variante si è giunti sostanzialmente alla situazione attuale.

Concessione edilizia N. **107/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Lavori di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione dello stabile sito in comune di Frontino, località Torrito , rilasciata il 28/02/1986

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zone per attività produttive - sottozona D2.

Sull'area è presente il vincolo di area contigua al Parco Sasso Simone e Simoncello e Legge n.431 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua. Inoltre è presente l'ambito di tutela dei crinali

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

L'unità immobiliare, oggetto del presente lotto di vendita, è urbanisticamente e catastalmente conforme. Si fa presente che nella planimetria catastale cucina, pranzo e soggiorno non sono rappresentati nella posizione che occupano nello stato di fatto ma ciò non costituisce una difformità ma differenze non significative, in quanto disposizioni murarie, dimensione e numero dei vani sono conformi.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN FRONTINO VIA MONTEFELTRO TORRITO 10, FRAZIONE TORRITO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FRONTINO via Montefeltro Torrito 10, frazione Torrito, della superficie commerciale di **117,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene, oggetto del presente lotto di vendita, consiste in un appartamento, ubicato al secondo piano di un edificio che ospita un'altra unità immobiliare, a destinazione commerciale, sito nel comune di Frontino, località Torrito, in un'area residenziale-commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 436 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita 261,84 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEFELTRO TORRITO n. 10, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 22/05/2008 Pratica n. PS0084660 in atti dal 22/05/2008 COSTITUZIONE (n. 1436.1/2008)  
Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1985.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene, oggetto del presente lotto di vendita, consiste in un appartamento, ubicato al secondo piano di un edificio che ospita un'altra unità immobiliare, a destinazione commerciale, sito nel comune di Frontino, località Torrito, in un'area residenziale-commerciale.

L'area in cui sorge il fabbricato è composta da un piccolo nucleo storico, una zona di completamento e una piccola area produttiva, definita da PRG, zona D, in cui è presente il bene immobile in trattazione. La realizzazione del fabbricato risale agli anni '60 e negli anni '80 è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione. Il fabbricato, che ospita anche l'unità immobiliare in oggetto, si sviluppa su tre piani fuori terra e una soffitta, i primi due piani sono occupati da un negozio e il suo deposito; al piano secondo e soffitta c'è l'abitazione in oggetto. L'unità immobiliare in trattazione, ubicata al piano secondo, è accessibile attraverso la scala interna comune. Internamente l'abitazione è composta da soggiorno, pranzo, cucinotto, tre camere, due bagni, un ripostiglio, due balconi, una loggia e una soffitta. la soffitta è raggiungibile attraverso una botola, dotata di scala retrattile.

La struttura è del tipo in c.a., con tamponamenti in laterizio, i solai d'interpiano e di copertura sono in laterocemento. Esternamente le finiture sono: intonaco per le pareti, tegole in laterizio per il manto di copertura, lamiera verniciata per la lattoneria, ferro zincato per i parapetti dei balconi. Internamente i pavimenti sono in ceramica e parquet (usurato), le pareti e soffitti in intonaco civile tinteggiato, le porte sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso in legno. Gli infissi sono in legno e vetro termico. L'impianto termico è alimentato da una caldaia a metano con terminali a radiatori, nella zona giorno sono presenti un ventilconvettore, un camino e una stufa, l'impianto elettrico è ordinario. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è discreto per le strutture mentre alcune finiture risultano vetuste; si evidenzia che gli elementi costruttivi sono datati.



**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
vani residenziali	107,31	x	100 %	=	107,31
balconi - loggia	19,17	x	30 %	=	5,75
sottotetto h<1,5 m	18,36	x	25 %	=	4,59
<b>Totale:</b>	<b>144,84</b>				<b>117,65</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del territorio (2° semestre 2024)

Domanda: valore unitario di unità immobiliare a destinazione residenziale- in buono stato - abitabile, in comune di Frontino - località Torrito

Valore minimo: 510,00

Valore massimo: 710,00

Borsino immobiliare 2025

Domanda: valore unitario di unità immobiliare a destinazione residenziale- in buono stato - abitabile, in comune di Frontino - località Torrito

Valore minimo: 473,00

Valore massimo: 756,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato, quindi, è risultato che per immobili simili a quello in oggetto, che sono in buono stato di conservazione, il valore unitario medio risulta circa 612 €/mq. Considerato che l'unità immobiliare in oggetto è in discrete condizioni, con elementi di finitura vetusti, con caratteristiche leggermente inferiori all'ordinario, il valore unitario di stima, arrotondando per difetto il valore medio, ammonta a 600 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 117,65 x 600,00 = **70.590,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.590,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.590,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	117,65	0,00	70.590,00	70.590,00
				<b>70.590,00 €</b>	<b>70.590,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.590,00**

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

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 5.647,20**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

Arrotondamento del valore finale: €.**0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**64.942,80**

data 29/06/2025

il tecnico incaricato  
Luca Franchi