

STIMA DEI BENI IMMOBILI

DI PROPRIETA' DI

Il sottoscritto ing. Marcucci Vincenzo iscritto all'Ordine Ingegneri della Provincia di Ancona n. 30 è stato incaricato dalla Signora _____ di procedere alla valutazione immobiliare di sua proprietà. Il sottoscritto munito dei documenti catastali e mappe catastali ha effettuato un sopralluogo al fine di visionare i beni oggetto di stima.

PROVENIENZA

FABBRICATI:

- Donazione

con atto a rogito notaio Falsini Rep. 94169 – Racc. 25579 del 10.12.2001

trascritta presso la Conservatoria RRII di Ancona in data 18.12.2011 Rep. 15280 -

Rg. 2464 ;

In forza del predetto atto di donazione sono risultati proprietari

e

TERRENI:

- Accettazione dell'eredità del defunto padre _____ da parte della figlia _____ mentre il Signor. _____

vi ha rinunciato con atto a rogito Notaio Cozza Rep. 13930 – racc. 8062 del 25.05.2025.

- Per effetto della successione del defunto _____ a n. 56 Vol. 9990 del 30.09.2025 _____ sono divenute intestatarie dei terreni ciascuna per la quota di 1/4 e di 1/24 rispetto alla quota del defunto decuis come di seguito verrà precisato.

METODOLOGIA DI STIMA

Durante il sopralluogo, avvenuto in data 24.10.2024 è stato possibile rilevare lo stato degli immobili. La valutazione degli immobili è stata eseguita mediante il metodo comparativo. Il metodo comparativo prevede un confronto tra l'immobile oggetto di stima del valore di mercato più probabile, e altri immobili ubicati nel Comune di Fabriano, oggetto di compravendite recenti. A seguito dell'attribuzione dell'incarico di compiere perizia di stima, ho eseguito un sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione che risultano essere i seguenti:

FABBRICATI

1. Immobili siti nel Comune di FABRIANO (Codice D451) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sec. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		177	274 278				A/6	4	5,5 vani	Totale: 199 m ²	Euro 190,31	FRAZIONE ATTIGLIO n. 6 Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Intestato in virtù dei dati di superficie.	

Totale: vani 5,50 Rendita: Euro 190,31

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			

DATI DERIVANTI DA: Auto del 10/12/2001 Pubblica ufficiale NOTFALSINI Sede FABRIANO (AN) Repertorio n. 94169 - UR Sede FABRIANO (AN) Registrazione n. 860 registrata in data 19/02/2001 - DONAZIONE Verbale n. 2924/1/2002 - Pratica n. 47773 in atti del 24/03/2002

2. Immobili siti nel Comune di FABRIANO (Codice D451) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sec. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		108	1148	1			A/2	6	6,5 vani	Totale: 100 m ²	Euro 583,55	VIA CASE NUOVE n. 7 Piano S1 - T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/08/2020 Pratica n. AN0049751 in atti del 07/08/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 24703/1/2020)	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sec. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		118	1148	7			C/6	5	15m ²	Totale: 18 m ²	Euro 71,41	VIA CASE NUOVE n. 7 Piano S1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/08/2020 Pratica n. AN0049751 in atti del 07/08/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 24703/1/2020)	

Totale: vani 6,50 m² 25 Rendita: Euro 574,56

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà L/2
2			(1) Proprietà L/2

DATI DERIVANTI DA: Auto del 10/12/2001 Pubblica ufficiale DOT. ENRICO FALSINI Sede FABRIANO (AN) Repertorio n. 94169 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 15260/1/2001 Reparto P1 di ANCONA - Pratica n. 3924 in atti del 05/01/2002

TERRENI SITI NEL COMUNE DI FABRIANO

Quota appartenente al defunto

9/108

F. 219 part. 205

F. 219 part. 264

F. 219 part. 288

F. 219 part. 290

F. 219 part. 357

F. 219 part. 359

F. 219 part. 418

F. 219 part. 430

F. 219 part. 462

F. 219 part. 464

F. 220 part. 76

F. 220 part. 127

F. 220 part. 143

F. 220 part. 382

F. 220 part. 383

F. 229 part. 48

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

F. 229 part. 62

F. 229 part. 72

F. 229 part. 157

F. 231 part. 85

F. 232 part. 119

F. 232 part. 120

F. 232 part. 121

F. 232 part. 122

F. 232 part. 157

F.232 part. 199

F. 232 part. 202

F. 233 part. 32

F. 233 part. 33

F. 234 part. 14

F. 234 part. 15

F. 234 part. 118

F. 235 part. 41

F. 235 part. 77

F. 235 part. 240

F. 235 part. 256

F. 235 part. 272

F.236 part. 25

F. 236 part. 35

F. 236 part. 36

F. 236 part. 38

F. 236 part. 123

F. 236 part. 250

F.219 part. 773

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Caduti in successione 3/36

FARRONI ROSITA

1/36

1/36

1/36

Per effetto della rinuncia all'eredità di quest'ultimo pari ad 1/36 è andato in accrescimento alle eredi in misura del 50% ciascuna.

Pertanto a seguito della successione i seguenti terreni sono di proprietà delle eredi

FARRONI ROSITA

$(1/36+1/72) = 1/24$

$(1/36+1/72) = 1/24$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TERRENI SITI NEL COMUNE DI FABRIANO

Quota appartenente al defunto **Farroni Franco** 1/2

Foglio 177 Particella 498 Foglio 191 Particella 647 Foglio 191 Particella 648

Caduti in successione 3/6

FARRONI ROSITA

1/6

1/6

1/6

Per effetto della rinuncia all'eredità di quest'ultimo pari ad 1/6 è andato in accrescimento alle eredi in misura del 50% ciascuna.

Pertanto a seguito della successione i seguenti terreni sono di proprietà delle eredi.

FARRONI ROSITA

$(1/6 + 1/12) = 1/4$

$(1/6 + 1/12) = 1/4$

L'indagine è stata corroborata da ricerche documentali e da indagini di mercato. Le ricerche documentali hanno avuto la finalità di fornire una stima il più possibile vicina al mercato delle compravendite immobiliari. Le indagini di mercato sono state tese a individuare il valore di beni simili al bene oggetto di valutazione per tipologia e ubicazione.

Dopo aver ricevuto l'incarico, ho effettuato accessi presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio, per acquisire la seguente documentazione:

planimetria catastale aggiornata, visure catastali e di mappa catastale.

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

**SCHEDA IMMOBILE N. 1 SITO IN FABRIANO FRAZIONE ATTIGGIO N. 6
DISTINTO A NCEU DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 177, N. 276 E N. 278
CATEGORIA A/6 CLASSE 4, VANI 5,5 - RENDITA € 190,31**

4



DESCRIZIONE E CONFINI DELL'IMMOBILE:

L'immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato cielo terra con spazio annesso sito in Comune di Fabriano (AN) Frazione Attiggio, articolato nei piani terreno e primo a confine nell'insieme, con: Verni, Trinei e strada, salvo altri.

L'appartamento è composto dai seguenti vani: piano terra h = cm 295 soggiorno-ingresso, cucina, bagno e camera, scala di access al piano primo ha cm 290 con due camere singole ed una matrimoniale. E' presente un piccolo terrazzo copertura del vano cucina sottostante. E' presente un sottotetto non praticabile con altezza variabile da 0 a 150 cm.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è mediocre, gli infissi esterni sono in pvc con vetro termico, quelli interni in legno tamburato.

L'appartamento è dotato dei normali impianti tecnologici: impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e termosifoni, impianto acqua calda sanitaria, impianto elettrico sottotraccia. Stato di manutenzione e conservazione dell'immobile mediocre. La costruzione ha una struttura portante in muratura di laterizio intonacata e solai latefocementizi; la copertura è ad una falda con manto in coppi. L'immobile è posto in testa ad una schiera ed è circondato dalla strada pubblica.

Ha una superficie lorda pari a mq 108,00 compresi i balconi calcolati secondo l'uso ad 1/3 della superficie effettiva, e superfici pertinenziali pari a mq 42,64, per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 129,30 circa.

La situazione reale non corrisponde alla planimetria catastale del 1985 sono presenti difformità nella distribuzione interna, nelle aperture delle porte e nella realizzazione di un bagno a camera al piano terra; il locale sgombero è divenuto cucina. Difformità sono presenti anche nel prospetto della cucina al piano terra per apertura e chiusura di finestre. Inoltre il fabbricato risulta avere sagoma diversa rispetto a quella riportata in mappa catastale con parziale ampliamento su suolo pubblico di relitto stradale di proprietà del Comune di Fabriano. Pertanto occorrerà procedere ad acquisire la porzione del relitto stradale, previa sdemanializzazione da parte del Comune di Fabriano e frazionamento. All'esito di quanto sopra bisognerà procedere al deposito della nuova planimetria catastale.

L'immobile risulta così intestato:

- PROPRIETA' 1/2
- PROPRIETA' 1/2

FARRONI ROSITA

5



Ispezione ipotecaria:

- Ipoteca giudiziale iscritta al RG. 20161 - RP 5477 del 11.08.2005 in favore Banca Marche derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale Pesaro - capitale € 167.326,54 - spese € 18.000,00 - Interessi € 44.673,46
- Ipoteca giudiziale iscritta al RG. 20162 - RP 5478 del 11.08.2005 in favore Banca Marche derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale Pesaro - capitale € 17.007,09 - spese € 2.300,00 - Interessi € 3.692,91
- Ipoteca legale iscritta al RG. 24417 - RP 5696 del 10.11.2010 in favore di Equitalia Marche Spa derivante da cartelle esattoriali Capitale € 106.072,53, tasso interesse 5,756% totale € 212,145,06
- Ipoteca legale iscritta al RG. 10177 - RP 1425 del 23.06.2024 in favore di Equitalia Centro Spa derivante da cartelle esattoriali per € 655.277,50

SCHEDA IMMOBILE N. 2 - sito in Fabriano Via Case Nuove n. 7 DISTINTO A NCEU DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 118 AI NUMERI :

- 1168/2 PIANO TERRENO E PRIMO SOTTOSTRADA CATEGORIA A/2 CLASSE 6 VANI 6,5 RENDITA € 503,55;
- 1168/7 PIANO PRIMO SOTTOSTRADA CATEGORIA C/6 CLASSE 5 MQ. 25, RENDITA € 71,81.

Descrizione e confini dell'immobile:

L'immobile oggetto di stima consiste in porzione di fabbricato sita nel Comune di Fabriano, Frazione Marischio, costituita da un appartamento al piano terreno di quattro camere ed accessori, da una cantina con ripostiglio al piano primo e da un'autorimessa al piano primo sottostrada. Nell'insieme a confine con salvi altri.

Il fabbricato è stato edificato negli anni 80, da allora non ha subito modifiche, è edificato fronte strada con un piccolo scoperto comune adibito a prato il cui valore è considerato nel valore dell'immobile a mq di superficie. La costruzione ha una struttura portante in muratura di laterizio intonacata e solai laterocementizi; la copertura è a due falde con manto in tegole. L'immobile è posto al piano terra di un fabbricato di tre piani. Ha una superficie lorda pari a mq 108,00 compresi i balconi calcolati secondo l'uso ad 1/3 della superficie effettiva, e superfici pertinenziali pari a mq 42,64, per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 129,30 circa.

L'appartamento è composto dai seguenti vani: soggiorno-ingresso, cucina, disimpegno bagno, tre camere due singole, una matrimoniale ed un piccolo ripostiglio.

Il ripostiglio ed il garage sono al piano sottostrada con accesso dalla corte esterna comune.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è normale, gli infissi esterni sono in legno con vetro termico, quelli interni in legno tamburato.

L'appartamento è dotato dei normali impianti tecnologici: impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e termosifoni, impianto acqua calda sanitaria, impianto elettrico sottotraccia.

L'immobile risulta essere così intestato:

PROPRIETA' 1/2

FARRONI ROSITA

PROPRIETA' 1/2

Ispezione ipotecaria degli immobili:

- Ipoteca giudiziale iscritta al RG. 20161 - RP 5477 del 11.08.2005 in favore Banca Marche derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale Pesaro - capitale € 167.326,54 - spese € 18.000,00 - Interessi € 44.673,46
- Ipoteca giudiziale iscritta al RG. 20162 - RP 5478 del 11.08.2005 in favore Banca Marche derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale Pesaro - capitale € 17.007,09 - spese € 2.300,00 - Interessi € 3.692,91
- Ipoteca legale iscritta al RG. 24417 - RP 5696 del 10.11.2010 in favore di Equitalia Marche Spa derivante da cartelle esattoriali Capitale € 106.072,53, tasso interesse 5,756% totale € 212,145,06
- Ipoteca legale iscritta al RG. 10177 - RP 1425 del 23.06.2024 in favore di Equitalia Centro Spa derivante da cartelle esattoriali per € 655.277,50
- Pignoramento immobiliare trascritto il 28/11/2024 - Registro Particolare 18453 Registro Generale 25813 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello Di Ancona Repertorio 4869 del 13/11/2024 gravante su 1/2 degli immobili di proprietà di Rosita Farroni

INDAGINE DI MERCATO

L'indagine di mercato è stata effettuata per avere parametri di confronto affidabili.

L'indagine si è svolta per un arco temporale di circa quattro mesi, per evitare che i parametri utilizzati per il confronto includessero picchi di mercato non rappresentativi delle tendenze del mercato immobiliare.

L'indagine è consistita di un'analisi degli annunci pubblicati nella città di Fabriano, in riferimento agli immobili ubicati nella stessa zona, dalla natura e dalla destinazione simili

all'immobile oggetto della presente perizia di stima. L'indagine ha coinvolto anche immobili compravenduti di recente ed ha fornito dati storici attendibili.

VALUTAZIONE E STIMA DEI FABBRICATI

IMMOBILE 1)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie lorda: 155,00 | Superficie commerciale: 142,50

Superficie commerciale totale: 142,50

VALORI DI MERCATO RILEVATI : ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Valore di mercato rilevato in loco : / mq 400,00 - 450,00

Valore minimo OMI : €/mq 345,00

Valore massimo OMI): €/mq 480,00

valore medio unitario OMI al mq: €/mq 415,00 in arr.

VALORE UNITARIO STIMATO:

Valore medio di mercato utilizzato per la stima: €/mq 415,00

VALORE STIMATO APPARTAMENTO

MQ 142,500 X €/mq 415,00 = € 59.137,50 IN ARR. 59.000,00

VALORE DELLA QUOTA PARI AD ½ DI PROPRIETA':

- 1) Quota del 50% € 59.000,00 = € 29.500,00
- 2) Riduzione valore commerciale del 10% per quota del 50% in quanto bene non intero è di € 2.950,00
- 3) € 29.500,00 ~ 10% = 2.950,00 = € 26.550,00 (euro ventiseimila/cinquecentocinquanta).

Tenuto conto degli interventi necessari per addivenire alla vendita della quota, stante la irregolarità del fabbricato, i costi da sostenere risultano indicativamente essere pari ad € 6.700,00 di cui:

- a) Costo da corrispondere al Comune di Fabriano per acquisizione relitto stradale € 800,00;
- b) Costo atto pubblico notarile per predetto acquisto circa € 2.500,00;
- c) Costo frazionamento- redazione tipo mappale- nuova planimetria € 3.400,00

Pertanto dedotti i costi da sostenere per la regolarizzazione il valore della quota è pari ad € 19.850,00

IMMOBILE 2 e 3 (fabbricato + garage)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie lorda: 150,64 | Superficie commerciale: 129,30 |

Superficie commerciale totale: 129,30

VALORI DI MERCATO RILEVATI : ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Valore di mercato rilevato in loco : / mq 500,00 - 520,00

Valore minimo OMI : €/mq 450,00

Valore massimo OMI): €/mq 590,00

valore medio unitario OMI al mq: €/mq 520,00 in arr.

VALORE UNITARIO STIMATO:

Valore medio di mercato utilizzato per la stima: €/mq 520,00

VALORE STIMATO APPARTAMENTO E GARAGE:

MQ 129,30 X €/mq 520,00 = € 67.236,00

VALORE DELLA QUOTA PARI AD ½ DI PROPRIETA':

- 4) Quota del 50% = € 67.236,00/2 = € 33.618,00
- 5) Riduzione valore commerciale del 10% per quota del 50% in quanto bene non intero:
- 6) € 33.618,00 - 10% = 33.618,00 - 3.361,00 = € 30.257,00 in arr. 30.300,00 (euro trentamilatrecento/00)

TERRENI

Per la stima dei terreni si tiene conto della loro coltivabilità, giacitura, esposizione e forma. La stima tiene conto anche del tipo di coltivazione presente e della lavorabilità con mezzi di normale impiego, si tiene conto della edificabilità in quanto gli stessi sono agricoli ma l'edificazione è concessa ai soli imprenditori agricoli. I terreni sono tutti privi di vincoli specifici. Per i valori si sono considerati i valori agricoli medi dell'agenzia delle entrate e delle dimensioni e delle caratteristiche specifiche che presentano i singoli appezzamenti.

1)

TERRENI SITI IN FABRIANO PERVENUTI PER SUCCESSIONE DI FARRONI FRANCO DI CUI LA SIG.RA ROSITA POSSIEDE 1/4

1. Immobili siti nel Comune di FABRIANO (Codice 0451) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Posita	Classe	Superficie(m²) su are ca	Deduz.	Recupero	Aggravi	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	177	498			SEMINATIVO	64	30 57		Euro 5,23	Euro 0,51	TABELLA DI VARIAZIONE del 06/03/2007 Pratica n. AN007/1312 in art. del 05/03/2007 TRASMISSIONE DATI ALL'Accensione SENSI DEL DECRETO DEL 24.03.07 OTTOBRE 2006 n. 21541-1/2007	
2	191	647			BOSCO MISTO	03	03 07		Euro 0,24 Lire 654	Euro 0,06 Lire 155	Imposta successoria del 11/09/1975	
3	191	648			SEMIN ARBOR	07	19 02		Euro 1,47 Lire 2.853	Euro 0,38 Lire 1.260	Imposta successoria del 11/09/1975	

Valori di stima attribuiti

F. 177 part. 498 € 7.931,37

F. 191 part. 648 € 2.977,20

F. 191 part. 647 € 179,72

VALORE DEI TERRENI DI SUI SOPRA COME DA STIMA € 11.088,29

VALORE DEI TERRENI DI CUI SOPRA QUOTA PARI A 1/4 € 2.772,07

TERRENI SITI IN FABRIANO PERVENUTI PER SUCCESSIONE DI
DI CUI LA SIG.RA ROSITA POSSIEDE 1/24

2. Immobili siti nel Comune di FABRIANO (Codice D451) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Post.	Qualità Classe	Superficie(m²) As. are ca.	Deduz.	Redditi		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
								Dominicale	Agrario		
1	213	285		BOSCO CEDUG	04	01 03		Euro 0,84 Lire 82	Euro 0,01 Lire 20	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
2	213	284		PASC. CESPUG	01	11 70		Euro 1,44 Lire 1.176	Euro 0,28 Lire 1.902	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
3	213	283		SEMIN. ARBOR	07	07 64		Euro 0,39 Lire 1.144	Euro 0,39 Lire 784	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
4	213	289		PASCOLO	03	13 90		Euro 0,66 Lire 1.272	Euro 0,41 Lire 782	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
5	213	317		INCULT. PROD	01	00 28		Euro 0,01	Euro 0,01	TABELLA DI VARIAZIONI del 07/01/2014 Pratica n. AN0000572 in atti dal 02/01/2014 (R. C. L/2014)	Modifica Associazione
6	213	319		INCULT. STER		00 24				Impianto meccanografico del 11/10/1975	
7	213	018		SEMIN. ARBOR	03	10 10		Euro 1,30 Lire 2.522	Euro 1,04 Lire 1.628	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
8	213	030		SEMIN. ARBOR	06	00 70		Euro 0,41 Lire 878	Euro 0,22 Lire 433	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
9	213	062		PASC. CESPUG	02	01 17		Euro 0,03 Lire 94	Euro 0,03 Lire 63	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
10	213	064		SEMIN. ARBOR	06	07 80		Euro 0,72 Lire 1.108	Euro 0,54 Lire 1.438	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
11	220	78		PRATO	03	10 10		Euro 2,03 Lire 1.978	Euro 1,03 Lire 1.983	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
12	220	127		PASCOLO	03	00 42		Euro 0,30 Lire 754	Euro 0,24 Lire 471	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
13	220	143		PASCOLO	03	12 70		Euro 0,52 Lire 1.014	Euro 0,33 Lire 633	VARIAZIONE DUFFICIO del 14/03/1978 in atti dal 27/10/1983 (n. 91878)	
14	220	182		PASCOLO	03	13 73		Euro 0,57 Lire 1.108	Euro 0,38 Lire 689	VARIAZIONE DUFFICIO del 14/03/1978 in atti dal 17/10/1983 (n. 91878)	
15	220	183		PASCOLO	03	00 13		Euro 0,01 Lire 12	Euro 0,01 Lire 8	VARIAZIONE DUFFICIO del 14/03/1978 in atti dal 27/10/1983 (n. 91878)	
16	229	48		PASC. CESPUG	02	12 84		Euro 0,00 Lire 770	Euro 0,27 Lire 524	Impianto meccanografico del 11/10/1975	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Post.	Qualità Classe	Superficie(m²) As. are ca.	Deduz.	Redditi		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
								Dominicale	Agrario		
17	229	43		PASCOLO	03	16 60		Euro 2,11 Lire 4.668	Euro 1,14 Lire 2.756	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
18	229	72		PASCOLO	03	19 80		Euro 0,79 Lire 1.328	Euro 4,09 Lire 158	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
19	229	137		BOSCO CEDUG	01	48 20		Euro 4,22 Lire 12.850	Euro 4,15 Lire 1.448	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
20	231	83		PRATO	03	73 60		Euro 1,32 Lire 2.360	Euro 0,80 Lire 1.280	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
21	232	118		BOSCO CEDUG	03	91 20		Euro 7,07 Lire 13.680	Euro 0,84 Lire 1.424	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
22	232	128		BOSCO CEDUG	03	1 13 00		Euro 8,73 Lire 16.350	Euro 1,17 Lire 1.380	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
23	232	121		BOSCO CEDUG	03	01 50		Euro 0,04 Lire 79	Euro 1,01 Lire 13	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
24	232	122		PASCOLO	03	43 20		Euro 1,89 Lire 3.664	Euro 1,18 Lire 1.288	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
25	232	137		BOSCO CEDUG	03	16 13		Euro 0,45 Lire 813	Euro 0,08 Lire 183	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
26	232	139		SEMINATIVO	03	82 70		Euro 0,42 Lire 819	Euro 6,42 Lire 618	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
27	232	262		SEMINATIVO	03	34 20		Euro 3,39 Lire 10.440	Euro 1,20 Lire 19.440	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
28	230	32		PRATO	04	14 10		Euro 1,06 Lire 2.820	Euro 0,36 Lire 193	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
29	233	33		BOSCO CEDUG	03	98 10		Euro 0,83 Lire 1.213	Euro 0,09 Lire 162	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
30	234	14		PASCOLO	02	13 20		Euro 2,23 Lire 4.320	Euro 1,24 Lire 2.182	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
31	234	58		BOSCO CEDUG	03	1 18 00		Euro 3,02 Lire 5.850	Euro 0,88 Lire 1.458	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
32	234	118		PRATO	03	64 20		Euro 1,42 Lire 6.628	Euro 1,71 Lire 2.318	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
33	235	41		SEMINATIVO	03	97 20		Euro 15,06 Lire 29.160	Euro 15,06 Lire 29.160	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
34	235	77		PASCOLO	03	71 20		Euro 2,34 Lire 5.688	Euro 1,24 Lire 1.588	Impianto meccanografico del 11/10/1975	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Partz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
13	235	148			SEMINATIVO 03	28 96		Euro 0,04 Lire 11.630	Euro 0,04 Lire 11.630	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
14	235	156			SEMINATIVO 03	90 40		Euro 1,46 Lire 2.620	Euro 1,46 Lire 2.620	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
17	235	272			SEMINATIVO 04	39 60		Euro 4,09 Lire 7.828	Euro 4,11 Lire 8.900	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
18	236	25			BOSCO CEDUO 01	17 40		Euro 4,83 Lire 8.350	Euro 0,58 Lire 1.122	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
19	236	13			PASCOLO 03	23 20		Euro 1,67 Lire 2.954	Euro 0,67 Lire 1.250	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
10	236	18			PASCOLO 03	94 74		Euro 0,29 Lire 578	Euro 0,12 Lire 237	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
11	236	18			BOSCO CEDUO 01	30 80		Euro 3,88 Lire 7.700	Euro 0,48 Lire 924	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
12	236	123			PASCOLO 02	86 60		Euro 1,44 Lire 6.859	Euro 2,06 Lire 3.996	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
13	236	258			PASCOLO 03	41 10		Euro 1,78 Lire 3.282	Euro 1,04 Lire 2.455	Impianto meccanografico del 11/10/1975	
14	238	173			SEMINATIVO 03	28 15		Euro 2,78	Euro 2,19	VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/01/2014 Sped. s. ANSOFT18 in atti dal 27/01/2014 IST. 5723/2014 DEL 24/01/2014 (n. 35.1/2014)	

Valori di stima attribuiti

F. 219 part. 205 € 40,66

F. 219 part. 288 € 1.195,88

F. 219 part. 357 € 10,87

F. 219 part. 418 € 1.580,95

F. 219 part. 462 € 56,37

F. 220 part. 76 € 2.698,0

F. 220 part. 143 € 490,47

F. 220 part. 383 € 57,93

F. 229 part. 62 € 1.799,69

F. 229 part. 157 € 1.921,73

F. 232 part. 119 € 3.636,14

F. 232 part. 121 € 59,80

F. 232 part. 157 € 647,88

F. 232 part. 202 € 5.381,50

F. 233 part. 33 € 322,94

F. 234 part. 15 € 4.656,81

F. 235 part. 41 € 15.214,71

F. 235 part. 240 € 6.098,40

F. 235 part. 272 € 6.198,58

F. 219 part. 264 € 1.138,34

F. 219 part. 290 € 614,05

F. 219 part. 359 € 18,74

F. 219 part. 430 € 1.631,81

F. 219 part. 464 € 1.095,71

F. 220 part. 127 € 363,80

F. 220 part. 382 € 531,02

F. 229 part. 48 € 461,08

F. 229 part. 72 € 733,78

F. 231 part. 85 € 1.739,77

F. 232 part. 120 € 4.505,31

F. 232 part. 122 € 1.768,79

F. 232 part. 199 € 422,63

F. 233 part. 32 € 958,23

F. 234 part. 14 € 1.668,38

F. 234 part. 118 € 4.498,95

F. 235 part. 77 € 1.749,74

F. 235 part. 256 € 1.471,38

F. 236 part. 25 € 1.491,13

DOTT ING. MARCUCCI VINCENZO
Via Donati n. 2 61034 Fossombrone (PU)

C.F.: MRCVCN51T05G479H - email : ing.marcucci@studiotecnicoingegneriasrl.eu

F 236 part 35	€ 996,39	F. 236 part. 36	€ 183,05
F. 236 part. 38	€ 1.227,99	F. 236 part. 123	€ 3.344,49
F. 236 part. 250	€ 1.587,28	F.219 part. 773	€ 3.279,30

VALORE DEI TERRENI SOPRA INDICATI COME DA STIMA € 89.280,46

VALORE DEI TERRENI SOPRA INDICATI QUOTA PARI A 1/24 € 3.720,02

TOTALE VALORE COMPLESSIVI DEI TERRENI € 6.492,09

ISPEZIONE IPOTECARIA SUI TERRENI:

- Ipoteca giudiziale iscritta al RG. 20161 - RP 5477 del 11.08.2005 in favore Banca Marche derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale Pesaro - capitale € 167.326,54 - spese € 18.000,00 - Interessi € 44.673,46
- Ipoteca giudiziale iscritta al RG. 20162 - RP 5478 del 11.08.2005 in favore Banca Marche derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale Pesaro - capitale € 17.007,09 - spese € 2.300,00 - Interessi € 3.692,91

CONCLUSIONI

Tenuto conto di quanto sopra si ha che i Beni di FARRONI ROSITA sono così stimati:

- 1) Immobile n. 1 in Comune di Fabriano fraz. Attiggio
Appartamento censito a catasto al F. 177 mapp 276-278 €19.850,00
 - 2) Immobili in comune di Fabriano fraz. Marischio
Appartamento e garage censiti a catasto al F. 118 mapp.
1168/2 appartamento e 1118/7 garage € 30.300,00
 - 3) Terreni in Comune di Fabriano come da elenchi sopra riportati
(2.772,07 + 3.720,02) = € 6.492,09
- Totale € 56.642,09
- In arr. € 57.000,00

Valore a libero mercato € 57.000,00(euro cinquantasettemila/00)

Ancona, 13.10.2025.

Ing. VINCENZO MARCUCCI



13

