



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

4/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CUSTODE:

Avv. Carneroli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing.Lorenzo Garbugli

CF:GRBLNZ69P24L500V

con studio in FERMIGNANO (PU) Corso Bramante snc

telefono: 0722330374

fax: 0722330374

email: studioarching@interfree.it

PEC: lorenzo.garbugli@mypec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MACERATA FELTRIA LOC. LA GIOVANNONA - LOC. APSA, della superficie commerciale di **275,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una porzione di fabbricato residenziale organizzato su tre livelli, sito in comune di Macerata Feltria (PU) Località Apsa Case di Giovannona in Zona B2 e precisamente appartamento censito al catasto fabbricati del suddetto comune al foglio n.43 mappali 97 sub.5 e 151 sub.3, P.1-2, cat A/3, cl.U, vani 7,5 R.C. Euro 340,86.

Al Fabbricato si accede dall'area esterna la cui proprietà non è delimitata da elementi di recinzione e l'accesso è pertanto libero e facilmente raggiungibile dalla zona a parcheggio adiacente la strada provinciale.

L'area in oggetto, mal tenuta, ha una morfologia pianeggiante che degrada nella scarpata posta sul retro del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 97 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 7,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: APSA CASE DELLA GIOVANNONA, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1994.

B **laboratorio artigianale** a MACERATA FELTRIA LOC. LA GIOVANNONA - LOC. APSA, della superficie commerciale di **241,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una porzione di fabbricato organizzato su di un unico livello, sito in comune di Macerata Feltria (PU) Località Apsa Case di Giovannona in Zona B2 e precisamente laboratorio con accessori per la lavorazione delle carni, censito al catasto fabbricati del suddetto comune al foglio n.43 mappali 97 sub.3 e 151 sub.2, P.T, cat c/3, cl.U, mq 145 , R.C. Euro 344,48. e foglio 43 part.199 cat. C/3 Cl.U di mq 24,00 R.C. 57,02.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 97 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe U, consistenza 145 mq, indirizzo catastale: VIA CASE DELLA GIOVANNONA, intestato a *** DATO OSCURATO



Immobile costruito nel 1966.

C **TERRENI** a MACERATA FELTRIA LOC. LA GIOVANNONA - LOC. APSA, della superficie commerciale di **2.888,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione Terreni

Identificazione catastale:

- Terreno agricolo a pascolo attualmente incolto, distinto al suddetto comune al F.lio 43 part. 93 della superficie di 1678,00 mq;
- Terreno (relitto stradale) parte ricadente in zona agricola parte in zona B2, distinto al suddetto comune al F.lio 43 part. 187 della superficie di 364,00 mq;
- Terreno parte ricadente in zona agricola parte in zona B2, distinto al suddetto comune al F.lio 43 part. 94 della superficie di 760,00 mq;
- Terreno ricadente in zona B2, distinto al suddetto comune al F.lio 43 part. 95 della superficie di 86,00 mq.

Totale superficie 2.888,00 mq

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 93 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 9, reddito agrario 1,63 €, reddito dominicale 1,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 43 particella 93 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 778, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 43 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe RELIT STRAD, superficie 364, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 43 particella 94 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 42, reddito agrario 0,36 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 43 particella 94 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASC CESP, superficie 1560, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 43 particella 95 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 86, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

3.405,03 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 206.029,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 206.029,00
Data della valutazione:	01/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo OGNI 9 ANNI SENZA TACITO RINNOVO, stipulato il 20/11/2002, con scadenza il 20/11/2011 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 0.
il bene è concesso in comodato d'uso gratuito mediante contratto della durata di nove anni, senza clausola di tacito rinnovo.

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, registrata il 17/04/2008 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 750.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2024 ai nn. 344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI URBINO

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 *** (dal 24/04/1992)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 10/94, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rinnovamento delle finiture e delle componenti strutturali che è stata completata con deposito strutturale n.1256/94

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Da quanto risulta dall'accesso agli atti amministrativi relativi al fabbricato in oggetto, la costruzione antecedente il 1967, ha pratiche edilizie successive che ne testimoniano la mancanza di legittimità dello stato attuale. L'unica pratica edilizia non rigettata riguarda una manutenzione straordinaria, P.E. n.10/94 rivolta al rinnovamento delle finiture e delle componenti strutturali che è stata completata con deposito strutturale n.1256/94. Successivamente però alla richiesta di Variante in corso d'opera, avanzata probabilmente per le modifiche apportate all'intervento legittimato (P.E. n.30/95), la commissione edilizia del 12/4/1995 ha rinviato la richiesta con le motivazioni riportate nella comunicazione allegata alla presente.

Comparando pertanto le piante del progetto rigettato (P.E. n.30/95) con lo stato dei luoghi, malgrado alcune piccole differenze, è di fatto constatabile una sovrapposizione di rappresentazione mentre le piante catastali, risalenti al



1988, risultano ancora rappresentare lo stato di fatto della costruzione antecedente l'intervento di cui alla P.E. n.10/94.

Tale incongruenza, alimenta dubbi sulla conformità urbanistica e catastale dello stato attuale.

Visto che le opere non autorizzate risultano essere prevalentemente di natura interna (servizio igienico aggiuntivo al piano primo) e riguardano anche alcune forature esterne sulle murature portanti (necessita di verifiche strutturali), si ritiene comunque possibile sanare tali difformità.

Discorso differente riguarda invece la chiusura della porzione di corte al piano terra del laboratorio e della tettoia posta all'esterno sul terrazzo che vanno invece rimosse a ripristinare lo stato originario autorizzato così come l'estesa copertura in eternit delle porzioni basse, che la stessa commissione edilizia aveva indicato di sostituire in concomitanza di richiesta di lavori, per motivi di nocività.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Comparando pertanto le piante del progetto rigettato (P.E. n.30/95) con lo stato dei luoghi, malgrado alcune piccole differenze, è di fatto constatabile una sovrapposizione di rappresentazione mentre le piante catastali, risalenti al 1988, risultano ancora rappresentare lo stato di fatto della costruzione antecedente l'intervento di cui alla P.E. n.10/94.

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

Costi di regolarizzazione:

- SMALTIMENTO TETTOIA E PRATICHE DI SISTEMAZIONE URBANISTICA: €6.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Comparando pertanto le piante del progetto rigettato (P.E. n.30/95) con lo stato dei luoghi, malgrado alcune piccole differenze, è di fatto constatabile una sovrapposizione di rappresentazione mentre le piante catastali, risalenti al 1988, risultano ancora rappresentare lo stato di fatto della costruzione antecedente l'intervento di cui alla P.E. n.10/94.

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

Costi di regolarizzazione:

- SISTEMAZIONE CATASTALE: €3.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MACERATA FELTRIA LOC. LA GIOVANNONA - LOC. APSA



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MACERATA FELTRIA LOC. LA GIOVANNONA - LOC. APSA, della superficie commerciale di **275,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una porzione di fabbricato residenziale organizzato su tre livelli, sito in comune di Macerata Feltria (PU) Località Apsa Case di Giovannona in Zona B2 e precisamente appartamento censito al catasto fabbricati del suddetto comune al foglio n.43 mappali 97 sub.5 e 151 sub.3, P.1-2, cat A/3, cl.U, vani 7,5 R.C. Euro 340,86.

Al Fabbricato si accede dall'area esterna la cui proprietà non è delimitata da elementi di recinzione e l'accesso è pertanto libero e facilmente raggiungibile dalla zona a parcheggio adiacente la strada provinciale.

L'area in oggetto, mal tenuta, ha una morfologia pianeggiante che degrada nella scarpata posta sul retro del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 97 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 7,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: APSA CASE DELLA GIOVANNONA, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media



panoramicità:

al di sotto della media



livello di piano:

al di sotto della media



stato di manutenzione:

al di sotto della media



luminosità:

mediocre



qualità degli impianti:

mediocre



qualità dei servizi:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato oggetto della perizia, realizzato prima del 1967, è una porzione ex-rurale a tre piani fuori terra di un casolare più grande. L'immobile in oggetto ha destinazione residenziale, ad eccezione della porzione del piano terra (lato destro rispetto la strada) che è utilizzata come laboratorio per la lavorazione



della carni.

L'alloggio è ubicato sulla parte destra della palazzina prospiciente la strada provinciale Montefeltresca. La palazzina risulta costituita da due corpi di fabbrica adiacenti, realizzati in tempi diversi, di cui la parte più vecchia si sviluppa su tre piani fuori terra con copertura a padiglione mentre la parte più recente si sviluppa su due piani fuori terra con copertura piana destinata a terrazzo praticabile.

L'intero edificio ha struttura in muratura, solai di piano in laterocemento, cornicioni in muratura rifiniti da cornici e copertura a falde inclinate. Le finiture esterne della porzione di palazzina si presentano in discreto stato conservativo. Le facciate sono intonacate e tinteggiate e dotate di zoccolo in pietra alla base. Le lattonerie sono in lamiera mentre il manto è in marsigliesi. I terrazzi hanno i parapetti in muratura intercalati da tratti in ringhiera metallica. Gli infissi sono in legno verniciato bianco dotati di tapparelle in pvc e caratterizzati dalla presenza di doppie finestre in alluminio. Le porte di accesso sono in legno tinto noce.

L'alloggio si sviluppa sui piani terra, primo e secondo. Al piano terra è collocato un vano a costituire l'ingresso dal quale, attraverso una scala in granito, si accede al piano superiore ove sono presenti una cucina-pranzo, un soggiorno, il disimpegno, tre camere da letto di cui una dotata di terrazzo con soprastante tettoia costituita da struttura in legno e copertura di onduline trasparenti, due servizi igienici, un locale destinato a disimpegno con apertura priva di infisso ed un ripostiglio. Da tale piano attraverso una scala rivestita in pietra si accede al secondo piano dove sono ubicate due camere ed un terrazzo.

Internamente i pavimenti dell'alloggio relativo alla parte più nuova sono realizzati con piastrelle di gres, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica, le porte in legno tamburato mentre le pavimentazioni più vecchie sono in piastrelle di graniglia. L'impianto termico di tipo autonomo ha corpi radianti in ghisa ed è alimentato da caldaia a gasolio posizionata all'interno di un locale facente parte del laboratorio ubicato al piano terra. Relativamente allo stato di conservazione e manutenzione, l'alloggio si presenta in buone condizioni per quanto riguarda le finiture interne (intonaci, tinteggiatura, impianti tecnologici, pavimenti, ecc.)

CONSISTENZA:

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

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

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



PIANO TERRA	21,00	x	100 %	=	21,00
PIANO PRIMO	184,00	x	100 %	=	184,00
TERRAZZO 1	18,00	x	30 %	=	5,40
PIANO SECONDO	54,00	x	100 %	=	54,00
TERRAZZO 2	54,00	x	20 %	=	10,80
Totale:	331,00				275,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 275,20 x 500,00 = **137.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
SANATORIA	-15.000,00
RIMOZIONE TETTOIE ED ETERNIT	-9.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 113.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 113.600,00**

BENI IN MACERATA FELTRIA LOC. LA GIOVANNONA - LOC. APSA

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

laboratorio artigianale a MACERATA FELTRIA LOC. LA GIOVANNONA - LOC. APSA, della superficie commerciale di **241,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

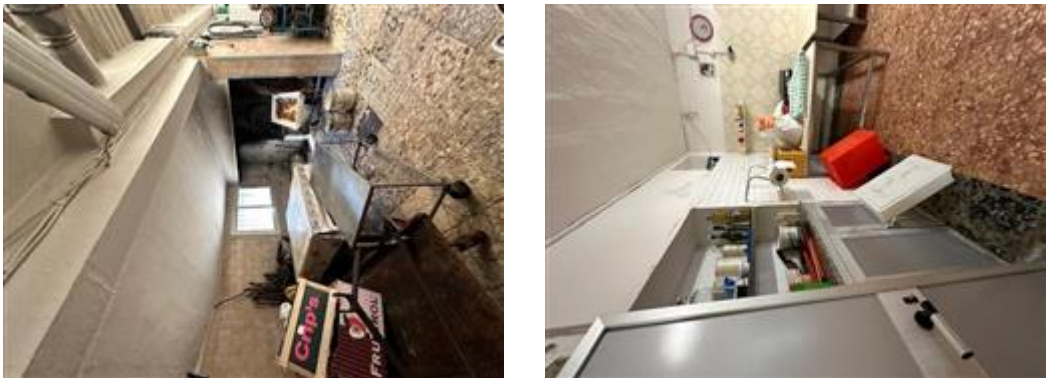
Trattasi di una porzione di fabbricato organizzato su di un unico livello, sito in comune di Macerata Feltria (PU) Localita Apsa Case di Giovannona in Zona B2 e precisamente laboratorio con accessori per la lavorazione delle carni, censito al catasto fabbricati del suddetto comune al foglio n.43 mappali 97 sub.3 e 151 sub.2, P.T, cat c/3, cl.U, mq 145 , R.C. Euro 344,48. e foglio 43 part.199 cat. C/3 Cl.U di mq 24,00 R.C. 57,02.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 97 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe U, consistenza 145 mq, indirizzo catastale: VIA CASE DELLA GIOVANNONA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1966.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il piano terra della porzione di fabbricato è quasi totalmente destinato a laboratorio per la lavorazione e cottura delle carni ad eccezione della porzione dell'ingresso all'abitazione precedentemente descritto. Il laboratorio è ubicato al piano terra in parte al di sotto dell'alloggio descritto sopra e per la restante parte su di una corte interna interposta tra lo stesso ed un forno a legna ubicato su altro mappale, la quale è stata chiusa attraverso l'installazione di una copertura con struttura portante in acciaio ed impalcato in parte realizzato con onduline di fibro-cemento ed in parte con onduline trasparenti. Il laboratorio è accessibile dall'esterno attraverso due porte in legno, di cui una carrabile, mentre internamente è connesso attraverso una porta pedonale all'ingresso



dell'alloggio già descritto. Il laboratorio è costituito da una serie di vani utilizzati per la lavorazione delle carni, le cui pareti sono in parte rivestite da piastrelle di ceramica nelle porzioni inferiori ed intonacate in quelle superiori. I pavimenti sono in graniglia, le porte interne in alluminio, le finestre in legno, l'impianto elettrico è autonomo mentre non è presente l'impianto termico.

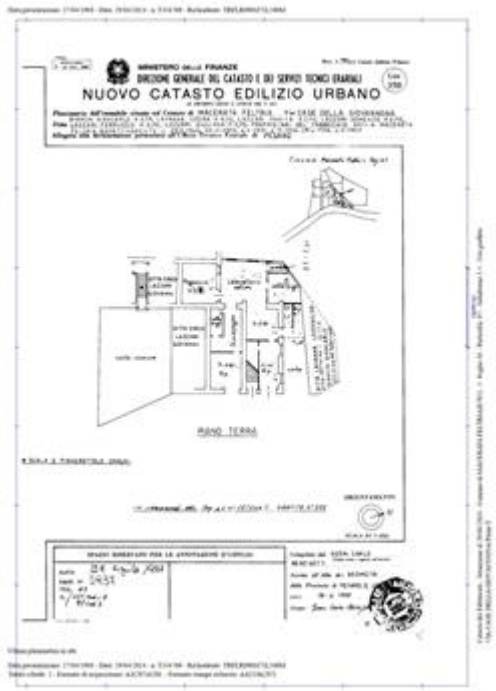
Gli ambienti che si susseguono in questa porzione si caratterizzano per la povertà dei materiali impiegati nella costruzione e da altezze a volte ridotte. Le compenti impiantistiche risultano datate e non in linea con le vigenti normative. L'immobile risulta attualmente utilizzato in comodato dalla società Lazzari Francesco & C. snc.

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
LABORATORIO ARTIGIANALE	241,83	x	100 %	=	241,83
Totale:	241,83				241,83



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 241,83 x 300,00 = **72.549,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 72.549,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 72.549,00**

BENI IN MACERATA FELTRIA LOC. LA GIOVANNONA - LOC. APSA

TERRENI

DI CUI AL PUNTO C

TERRENI a MACERATA FELTRIA LOC. LA GIOVANNONA - LOC. APSA, della superficie commerciale di **2.888,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione Terreni

Identificazione catastale:

- Terreno agricolo a pascolo attualmente incolto, distinto al suddetto comune al F.lio 43 part. 93 della superficie di 1678,00 mq;
- Terreno (relitto stradale) parte ricadente in zona agricola parte in zona B2, distinto al suddetto comune al F.lio 43 part. 187 della superficie di 364,00 mq;
- Terreno parte ricadente in zona agricola parte in zona B2, distinto al suddetto comune al F.lio 43 part. 94 della superficie di 760,00 mq;
- Terreno ricadente in zona B2, distinto al suddetto comune al F.lio 43 part. 95 della superficie di 86,00 mq.

Totale superficie 2.888,00 mq

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 93 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 9, reddito agrario 1,63 €, reddito dominicale 1,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 43 particella 93 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 778, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 43 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe RELIT STRAD, superficie 364, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 43 particella 94 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 42, reddito agrario 0,36 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 43 particella 94 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASC CESP, superficie 1560, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 43 particella 95 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 86, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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
TERRENI	2.888,00	x	100 %	=	2.888,00
Totale:	2.888,00				2.888,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.888,00 x 10,00 = **28.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.880,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.880,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: AGENZIA IMMOBILIARI NEI DINTORNI DELL'IMMOBILE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	275,20	0,00	113.600,00	113.600,00
B	laboratorio artigianale	241,83	0,00	72.549,00	72.549,00
C	TERRENI	2.888,00	0,00	28.880,00	28.880,00
				215.029,00 €	215.029,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 206.029,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 206.029,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a MACERATA FELTRIA località Apsa, Case di Giovannona, della superficie commerciale di **275,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è situato in comune di Macera Feltria in prossimità della frazione Apsa, sul terreno distinto al catasto terreni al Foglio 43 part. 264, nella porzione dello stesso ricadente in zona agricola a breve distanza dal torrente Apsa. L'area, sostanzialmente pianeggiante, degrada verso il corso d'acqua. L'edificio risulta accessibile esclusivamente attraverso una strada in terra non riportata in mappa, della lunghezza di circa 120 ml.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 255 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 502,20 Euro, indirizzo catastale: VIA CASE DELLA GIOVANNONA n. SNC, intestato a *** DATO OSCURATO ***

B FABBRICATO RURALE a MACERATA FELTRIA località Apsa, Case di Giovannona, della superficie commerciale di **234,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è situato in comune di Macera Feltria in prossimità della frazione Apsa, in adiacenza al terreno distinto al catasto terreni al Foglio 43 part. 264. La costruzione è dotata di corte esclusiva di 220,00 mq la cui area di sedime ricade in zona B2. L'area, sostanzialmente pianeggiante, risulta accessibile facilmente in quanto posta a pochi metri della strada provinciale.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 267 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA APSA CASE DELLA GIOVANNONA n. SNC , piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

C TERRENI AGRICOLI E IN PARTE RICADENTI IN ZONA B2 a MACERATA FELTRIA località Apsa, Case di Giovannona, della superficie commerciale di **7.465,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni



- Foglio 43 part. 264, ricadente parte in zona B2 parte in zona agricola 4869,00 mq;
- Foglio 43 part. 104, ricadente in zona agricola della sup. di 2896,00 mq.

Totale superficie 7.465,00 mq

Si allega una foto in cui si vede il terreno non incluso nel pignoramento, ma che è inserito all'interno del terreno con particella 264

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 264 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBO, superficie 4869, reddito agrario 18,86 €, reddito dominicale 26,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.974,00 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:	€. 125.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.550,00
Data della valutazione:	01/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto della perizia sono situati ai margini della strada provinciale che conduce a Macerata Feltria a pochi km dal capoluogo in località Apsa, Case di Giovannona. Trattasi di una porzione di fabbricato collabente con corte esclusiva, organizzato su tre differenti livelli, facenti parte di un gruppo di edifici solo in parte abbandonato e da una costruzione defilata verso il torrente Apsa, destinata a stalla, attornati da terreni circostanti l'area ricadenti parte in zona B2 e parte in zona agricola.

Entrambe le costruzioni risultano inagibili ed in stato avanzato di degrado.

Al fine della valutazione del valore di mercato, alla superficie dell'immobile residenziale e del laboratorio si aggiunge il valore derivante da parte dei terreni situati nelle vicinanze degli immobili oggetto di stima.



Dal punto di vista catastale i due fabbricati oggetto di valutazione sono identificati al NCEU al:

- Foglio 43 part. 255 sub 2 – cat. D/10;
- Foglio 43, part. 267 cat. F/2

ed i terreni, ricadenti in parte in zona agricola e parte in Zona B2 identificati al catasto terreni al:

- Foglio 43 part. 264, ricadente parte in zona B2 parte in zona agricola;
- Foglio 43 part. 104, ricadente in zona agricola.

In merito al pignoramento del terreno Foglio 43 part. 264, si segnala che all'interno dello stesso, è presente in mappa una porzione di fabbricato distinto al catasto terreni al F.lio 43 particella 145 di mq 32, non censito al catasto fabbricati e che non risulta nell'elenco dei beni pignorati.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2024 ai nn. 344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI URBINO

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 *** (dal 18/11/2011).

Il titolo è riferito solamente a FG43 PART255 SUB2

*** DATO OSCURATO *** (dal 10/11/2017).

Il titolo è riferito solamente a FG43 PART267.

COSTITUZIONE del 10/11/2017 Pratica n. PS0081535 in atti dal 10/11/2017 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO PS0081532 DEL 10/11/2017 (n. 81532.1/2017

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le costruzioni sono antecedenti il 1967 e da accesso atti non sono stati trovati titoli abilitativi.

Dal punto di vista catastale risulta:

- In riferimento alla stalla la planimetria catastale agli atti, contraddistinta da prot. PS 0091718 del 29/08/2013, è conforme a quanto rilevabile da sopralluogo;
- In riferimento all'unità collabente risulta tipo mappale prot. PS 0081935 del 13/11/2017

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MACERATA FELTRIA LOCALITÀ APSA, CASE DI GIOVANNONA



CAPANNONE ARTIGIANALE

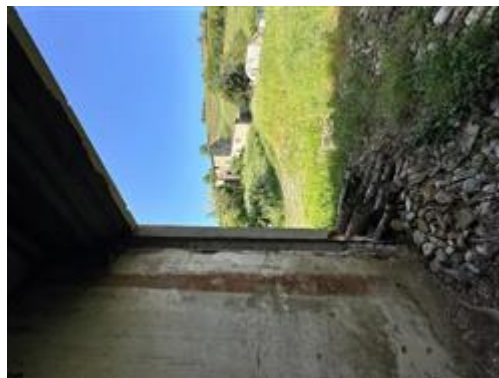
DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a MACERATA FELTRIA località Apsa, Case di Giovannona, della superficie commerciale di **275,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è situato in comune di Macera Feltria in prossimità della frazione Apsa, sul terreno distinto al catasto terreni al Foglio 43 part. 264, nella porzione dello stesso ricadente in zona agricola a breve distanza dal torrente Apsa. L'area, sostanzialmente pianeggiante, degrada verso il corso d'acqua. L'edificio risulta accessibile esclusivamente attraverso una strada in terra non riportata in mappa, della lunghezza di circa 120 ml.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 255 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 502,20 Euro, indirizzo catastale: VIA CASE DELLA GIOVANNONA n. SNC, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La costruzione destinata a stalla, della superficie complessiva di 275,00 mq, altezza minima interna 3.00 ml e massima di 5.00 ml, è realizzata su pilastri tamponati perimetralmente che sorreggono gli elementi principali della copertura costituiti da varesi spingenti dotati di catena in trefoli di ferro. La copertura è costituita da tavelloni con soprastante manto in marsigliesi.

La stalla non presenta pavimenti o finiture di particolare rilevanza ed è dotata di un piccolo ripostiglio interno. Inoltre non sono presenti impianti.

L'edificio è tuttora utilizzato pur essendo in stato totale di abbandono da un punto di vista manutentivo.

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	275,00	x	100 %	=	275,00
Totale:	275,00				275,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 275,00 x 100,00 = 27.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 27.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 27.500,00

BENI IN MACERATA FELTRIA LOCALITÀ APSA, CASE DI GIOVANNONA

FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO B

FABBRICATO RURALE a MACERATA FELTRIA località Apsa, Case di Giovannona, della superficie commerciale di **234,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile è situato in comune di Macera Feltria in prossimità della frazione Apsa, in adiacenza al terreno distinto al catasto terreni al Foglio 43 part. 264. La



costruzione è dotata di corte esclusiva di 220,00 mq la cui area di sedime ricade in zona B2. L'area, sostanzialmente pianeggiante, risulta accessibile facilmente in quanto posta a pochi metri della strada provinciale.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 267 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA APSA CASE DELLA GIOVANNONA n. SNC , piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La costruzione è un fabbricato in muratura portante con la muratura in mattoni mista a pietra, solai di piano e copertura in legno parzialmente crollati. Lateralmente al fabbricato originario è stata realizzata una loggia e locali accessori, destinati alla funzione agricola, che presentano le murature intonacate. L'intero corpo è definito CF1 nel tipo mappale allegato alla presente. Il fabbricato principale collabente ha dimensioni in pianta di circa 60 mq a piano (tre livelli) mentre gli accessori al piano terra hanno superficie di 44,00 mq. All'interno della corte, a pochi metri dal corpo principale, è presente una porzione di accessorio identificato CF2, della metratura di circa 11 mq.





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
FABBRICATO RURALE	234,00	x	100 %	=	234,00
Totale:	234,00				234,00

VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:
Valore superficie principale: 234,00 x 100,00 = 23.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 23.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 23.400,00



BENI IN MACERATA FELTRIA LOCALITÀ APSA, CASE DI GIOVANNONA
**TERRENI AGRICOLI E IN PARTE RICADENTI IN ZONA
B2**

DI CUI AL PUNTO C

TERRENI AGRICOLI E IN PARTE RICADENTI IN ZONA B2 a MACERATA FELTRIA località Apsa, Case di Giovannona, della superficie commerciale di **7.465,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni

- Foglio 43 part. 264, ricadente parte in zona B2 parte in zona agricola 4869,00 mq;
- Foglio 43 part. 104, ricadente in zona agricola della sup. di 2896,00 mq.

Totale superficie 7.465,00 mq

Si allega una foto in cui si vede il terreno non incluso nel pignoramento, ma che è inserito all'interno del terreno con particella 264

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 264 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBO, superficie 4869, reddito agrario 18,86 €, reddito dominicale 26,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



secondaria.



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
SOMMA TERRENI	7.465,00	x	100 %	=	7.465,00
Totale:	7.465,00				7.465,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7.465,00 x 10,00 = 74.650,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €.**74.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €.**74.650,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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



A	capannone artigianale	275,00	0,00	27.500,00	27.500,00
B	FABBRICATO RURALE	234,00	0,00	23.400,00	23.400,00
C	TERRENI AGRICOLI E IN PARTE RICADENTI IN ZONA B2	7.465,00	0,00	74.650,00	74.650,00
				125.550,00 €	125.550,00 €

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: **€. 125.550,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.550,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2024

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

A negozio a MACERATA FELTRIA VIA PITINO 7, della superficie commerciale di **46,48** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è un piccolo negozio posto al piano terra di un fabbricato residenziale sito a Macerata Feltria in via Pitino 7, con ingresso posto alla sinistra del fronte strada. L'unità immobiliare è una piccola porzione del fabbricato esistente di proprietà, costituito da 4 unità abitative, un locale deposito, due negozi oltre scoperto comune di cui parte destinato a parcheggio comune a tutti i subalterni. Il fabbricato, costruito a partire dai primi anni 70' necessita di intervento di manutenzione in quanto risultano segni diffusi di degrado sulle murature esterne ed infiltrazioni, particolarmente evidenti, sugli aggetti ed i cornicioni. La copertura della costruzione risale all'epoca di realizzazione e necessita quanto meno un intervento di revisione del manto e del sistema di raccolta delle acque pluviali

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 612 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 417,50 Euro, indirizzo catastale: VIA PITINO 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,48 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.508,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 39.508,00



trova:

Data della valutazione:

01/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SUCCESSIONI REGISTRATE:

TRASCRIZIONE del 26/09/2017 - Registro Particolare 3657 Registro Generale 5058
Pubblico ufficiale URBINO Repertorio 473/9990 del 10/08/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
TRASCRIZIONE del 20/07/2023 - Registro Particolare 3335 Registro Generale 4200
Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Repertorio 36341/21156 del 14/07/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

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: *Nessuna.*
4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:
pignoramento, stipulata il 19/01/2024 ai nn. 344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI URBINO
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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , con atto stipulato il 09/04/2006.

Il titolo è riferito solamente a LAZZARI DOMENICO ERA PROPRIETARIO CON ROSSI CAMILLA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia n.156/236 del 26/03/1970 e per il quale è stata presentata richiesta di abitabilità prot.1032 del 29/12/1972. Successivamente è stata rilasciata Sanatoria provv. n.114/86 del 09/05/2014 per il ripostiglio in latero cemento al II piano sottostrada ed il mutamento della destinazione d'uso del piano terzo da ripostiglio ad abitazione.

Dal punto di vista catastale risulta che la planimetria catastale agli atti è conforme a quanto rilevabile da sopralluogo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 156/236, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE FABBRICATO, presentata il 26/03/1970

Abitabilità N. PROT 1032 DEL 29/12(1972, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 29/12/1972

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 114/86, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria provv. n.114/86 del 09/05/2014 per il ripostiglio in latero cemento al II piano sottostrada ed il mutamento della destinazione d'uso del piano terzo da ripostiglio ad abitazione, presentata il 09/05/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MACERATA FELTRIA VIA PITINO 7

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MACERATA FELTRIA VIA PITINO 7, della superficie commerciale di **46,48** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è un piccolo negozio posto al piano terra di un fabbricato residenziale sito a Macerata Feltria in via Pitino 7, con ingresso posto alla sinistra del fronte strada. L'unità immobiliare è una piccola porzione del fabbricato esistente di proprietà, costituito da 4 unità abitative, un locale deposito, due negozi oltre scoperto comune di cui parte destinato a parcheggio comune a tutti i subalterni. Il fabbricato, costruito a partire dai primi anni 70' necessita di intervento di manutenzione in quanto risultano segni diffusi di degrado sulle murature esterne ed infiltrazioni, particolarmente evidenti, sugli aggetti ed i cornicioni. La copertura della costruzione risale all'epoca di realizzazione e necessita quanto meno un intervento di revisione del manto e del sistema di raccolta delle acque pluviali

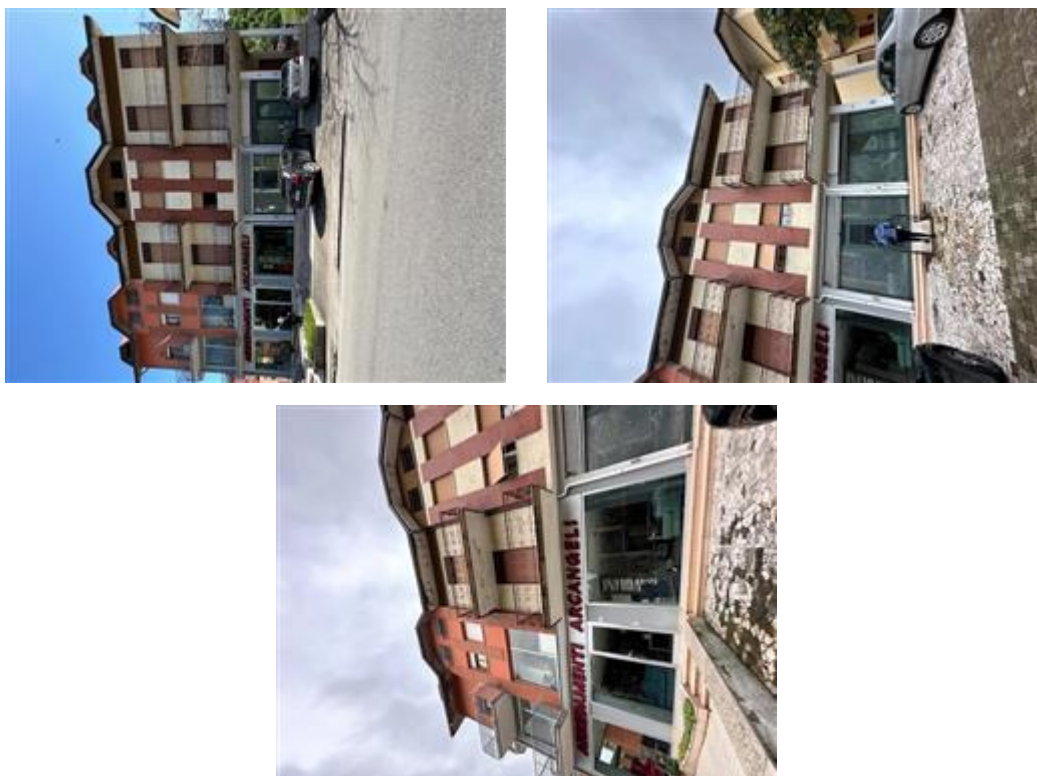
Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 612 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 417,50 Euro, indirizzo catastale: VIA PITINO 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

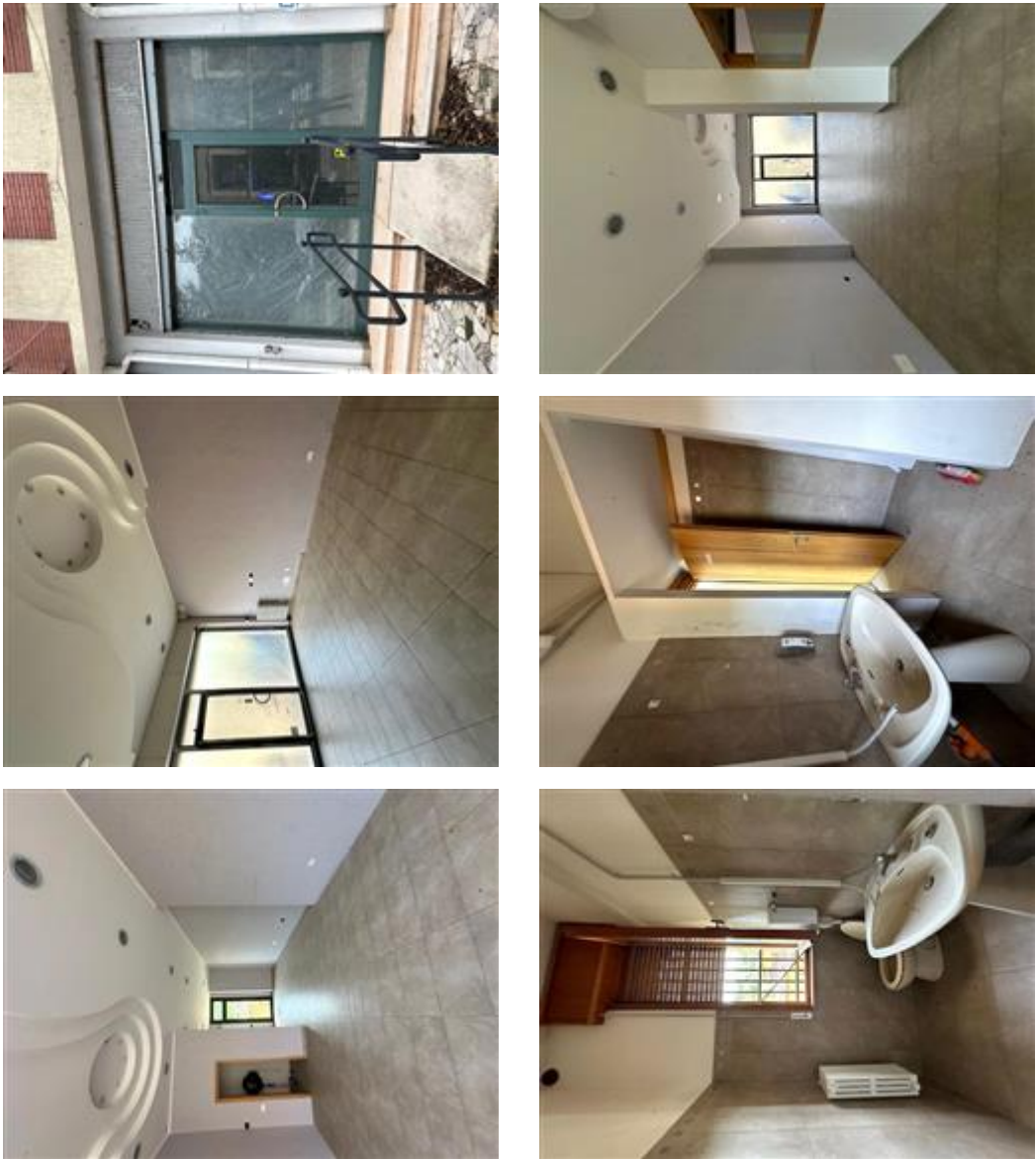
L'accesso al negozio avviene direttamente da via Pitino 7, dallo scoperto comune destinato a parcheggio. La porta d'ingresso è ricavata nell'ampia vetrina in alluminio di recente realizzazione. All'interno si trova un ampio locale finestrato e dotato di terrazzo sul retro ed un servizio igienico dotato di antibagno. E' presente a soffitto un ribassamento in cartongesso di buona fattura con illuminazione costituita da faretti incassati. Le finiture interne sono in discreto stato conservativo caratterizzate da pavimento in gres ed infisso principale lato strada in alluminio. Gli infissi sul retro sono in legno.

L'impianto elettrico è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione. L'impianto idro-termo-sanitario è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione. Il riscaldamento avviene tramite una caldaia e radiatori di cui non si è potuto riscontrare il funzionamento e non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

L'immobile risulta essere libero e non utilizzato da anni.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in allegato.





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
NEGOZIO PT	44,79	x	100 %	=	44,79
TERRAZZO	5,63	x	30 %	=	1,69
Totale:	50,42				46,48





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,48 x 850,00 = 39.508,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 39.508,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 39.508,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	46,48	0,00	39.508,00	39.508,00
				39.508,00 €	39.508,00 €



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: €.**39.508,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**39.508,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2024

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

A negozio a MACERATA FELTRIA VIA PITINO 7, della superficie commerciale di **40,22** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è un piccolo negozio posto al piano terra di un fabbricato residenziale sito a Macerata Feltria in via Pitino 7 con l'ingresso posto alla destra del fronte strada. L'unità immobiliare è una piccola porzione del fabbricato esistente di proprietà, costituito da 4 unità abitative, un locale deposito, due negozi oltre scoperto comune di cui parte destinato a parcheggio comune a tutti i subalterni. Il fabbricato, costruito a partire dai primi anni 70' necessita di intervento di manutenzione in quanto risultano segni diffusi di degrado sulle murature esterne ed infiltrazioni, particolarmente evidenti, sugli aggetti ed i cornicioni. La copertura della costruzione risale all'epoca di realizzazione e necessita quanto meno un intervento di revisione del manto e del sistema di raccolta delle acque pluviali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 612 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 417,50 Euro, indirizzo catastale: VIA PITINO 7, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,22 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.154,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**28.154,00**

Data della valutazione: **01/02/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ALTRE TRASCRIZIONI:

TRASCRIZIONE del 26/09/2017 - Registro Particolare 3657 Registro Generale 5058
Pubblico ufficiale URBINO Repertorio 473/9990 del 10/08/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

TRASCRIZIONE del 20/07/2023 - Registro Particolare 3335 Registro Generale 4200
Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Repertorio 36341/21156 del 14/07/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE del 26/09/2017 - Registro Particolare 3657 Registro Generale 5058
Pubblico ufficiale URBINO Repertorio 473/9990 del 10/08/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

TRASCRIZIONE del 20/07/2023 - Registro Particolare 3335 Registro Generale 4200
Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Repertorio 36341/21156 del 14/07/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2024 ai nn. 344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI URBINO



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:

LAZZARI DOMENICO PRECEDENTEMENTE AL 2006 ERA PROPRIETARIO CON ROSSI CAMILLA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (dal 09/04/2006)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia n.156/236 del 26/03/1970 e per il quale è stata presentata richiesta di abitabilità prot.1032 del 29/12/1972. Successivamente è stata rilasciata Sanatoria provv. n.114/86 del 09/05/2014 per il ripostiglio in latero cemento al II piano sottostrada ed il mutamento della destinazione d'uso del piano terzo da ripostiglio ad abitazione.

Dal punto di vista catastale risulta che la planimetria catastale agli atti è conforme a quanto rilevabile da sopralluogo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 156/236**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE FABBRICATO, presentata il 26/03/1970

Abitabilità **N. PROT 1032 DEL 29/12(1972)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 29/12/1972

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 114/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria provv. n.114/86 del 09/05/2014 per il ripostiglio in latero cemento al II piano sottostrada ed il mutamento della destinazione d'uso del piano terzo da ripostiglio ad abitazione, presentata il 09/05/2014



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal punto di vista catastale risulta che la planimetria catastale agli atti è conforme a quanto rilevabile da sopralluogo.

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 MACERATA FELTRIA VIA PITINO 7

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MACERATA FELTRIA VIA PITINO 7, della superficie commerciale di **40,22** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è un piccolo negozio posto al piano terra di un fabbricato residenziale sito a Macerata Feltria in via Pitino 7 con l'ingresso posto alla destra del fronte strada. L'unità immobiliare è una piccola porzione del fabbricato esistente di proprietà, costituito da 4 unità abitative, un locale deposito, due negozi oltre scoperto comune di cui parte destinato a parcheggio comune a tutti i subalterni. Il fabbricato, costruito a partire dai primi anni 70' necessita di intervento di manutenzione in quanto risultano segni diffusi di degrado sulle murature esterne ed infiltrazioni, particolarmente evidenti, sugli aggetti ed i cornicioni. La copertura della costruzione risale all'epoca di realizzazione e necessita quanto meno un intervento di revisione del manto e del sistema di raccolta delle acque pluviali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 612 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 43 mq,



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



esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



L'accesso al negozio avviene direttamente da via Pitino 7, dallo scoperto comune destinato a parcheggio. La porta d'ingresso è ricavata nell'ampia vetrina in alluminio di recente realizzazione. All'interno si trovano due locali comunicanti ed un servizio igienico privo di antibagno. Le finiture interne sono in pessimo stato conservativo caratterizzate da pavimento in lastre ad opera incerta tipo palladiana ed infisso principale lato strada in alluminio. Gli infissi sul retro sono in legno. Gli impianti risultano in pessimo stato manutentivo e non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti. Il negozio è inoltre collegato al vano scala interno comune tramite una porta interna.

L'immobile risulta essere libero e non utilizzato da anni.



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
NEGOZIO	38,41	x	100 %	=	38,41
TERRAZZO	5,48	x	33 %	=	1,81
Totale:	43,89				40,22





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,22 x 700,00 = 28.154,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 28.154,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 28.154,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	40,22	0,00	28.154,00	28.154,00
				28.154,00 €	28.154,00 €



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: €.**28.154,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**28.154,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MACERATA FELTRIA via pitino 7, della superficie commerciale di 157,05 mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è un grande appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale sito a Macerata Feltria in via Pitino 7 con l'ingresso posto alla destra del fronte strada, attraverso il vano scala comune. L'unità immobiliare è la porzione del fabbricato esistente di proprietà al piano primo, costituito in totale da 4 unità abitative, un locale deposito, due negozi oltre scoperto comune di cui parte destinato a parcheggio comune a tutti i subalterni. Il fabbricato, costruito a partire dai primi anni 70' necessita di intervento di manutenzione in quanto risultano segni diffusi di degrado sulle murature esterne ed infiltrazioni, particolarmente evidenti, sugli aggetti ed i cornicioni. La copertura della costruzione risale all'epoca di realizzazione e necessita quanto meno un intervento di revisione del manto e del sistema di raccolta delle acque pluviali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 612 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 662,36 Euro, indirizzo catastale: VIA PITINO N°7, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	157,05 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:	€. 94.230,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.230,00
Data della valutazione:	01/02/2025

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 16/10/2017, con scadenza il 15/10/2025, registrato il 27/10/2017 a AGENZIA ENTRATE (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 460 € / MENSILI

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE del 20/07/2023 - Registro Particolare 3335 Registro Generale 4200
Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Repertorio 36341/21156 del 14/07/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2024 ai nn. 344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI URBINO

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 9/4/2006 (dal 11/11/2024).
CAUSA MORTE DI ROSSI CAMILLA, COMPROPRIETARIA CON LAZZARI DOMENICO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia n.156/236 del 26/03/1970 e per il quale è stata presentata richiesta di abitabilità prot.1032 del 29/12/1972. Successivamente è stata rilasciata Sanatoria provv. n.114/86 del 09/05/2014 per il ripostiglio in latero cemento al II piano sottostrada ed il mutamento della destinazione d'uso del piano terzo da ripostiglio ad abitazione.

Dal punto di vista catastale risulta che la planimetria catastale agli atti è conforme a quanto rilevabile da sopralluogo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **156/236**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE FABBRICATO, presentata il 26/03/1970

Abitabilità N. **PROT 1032 DEL 29/12(1972)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 29/12/1972

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **114/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria provv. n.114/86 del 09/05/2014 per il ripostiglio in latero cemento al II piano sottostrada ed il mutamento della destinazione d'uso del piano terzo da ripostiglio ad abitazione, presentata il 09/05/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal punto di vista catastale risulta che la planimetria catastale agli atti è conforme a quanto rilevabile da sopralluogo.



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 MACERATA FELTRIA VIA PITINO 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MACERATA FELTRIA via pitino 7, della superficie commerciale di **157,05** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

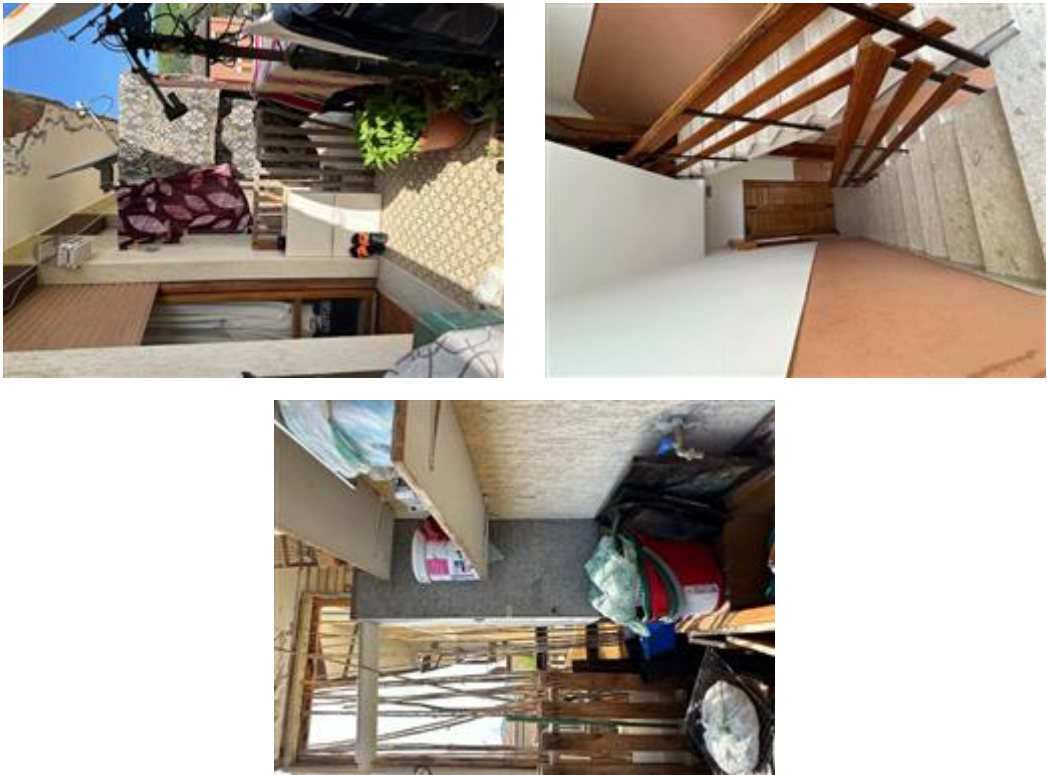
L'immobile oggetto di perizia è un grande appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale sito a Macerata Feltria in via Pitino 7 con l'ingresso posto alla destra del fronte strada, attraverso il vano scala comune. L'unità immobiliare è la porzione del fabbricato esistente di proprietà al piano primo, costituito in totale da 4 unità abitative, un locale deposito, due negozi oltre scoperto comune di cui parte destinato a parcheggio comune a tutti i subalterni. Il fabbricato, costruito a partire dai primi anni 70' necessita di intervento di manutenzione in quanto risultano segni diffusi di degrado sulle murature esterne ed infiltrazioni, particolarmente evidenti, sugli aggetti ed i cornicioni. La copertura della costruzione risale all'epoca di realizzazione e necessita quanto meno un intervento di revisione del manto e del sistema di raccolta delle acque pluviali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 612 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 662,36 Euro, indirizzo catastale: VIA PITINO N°7, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1970.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

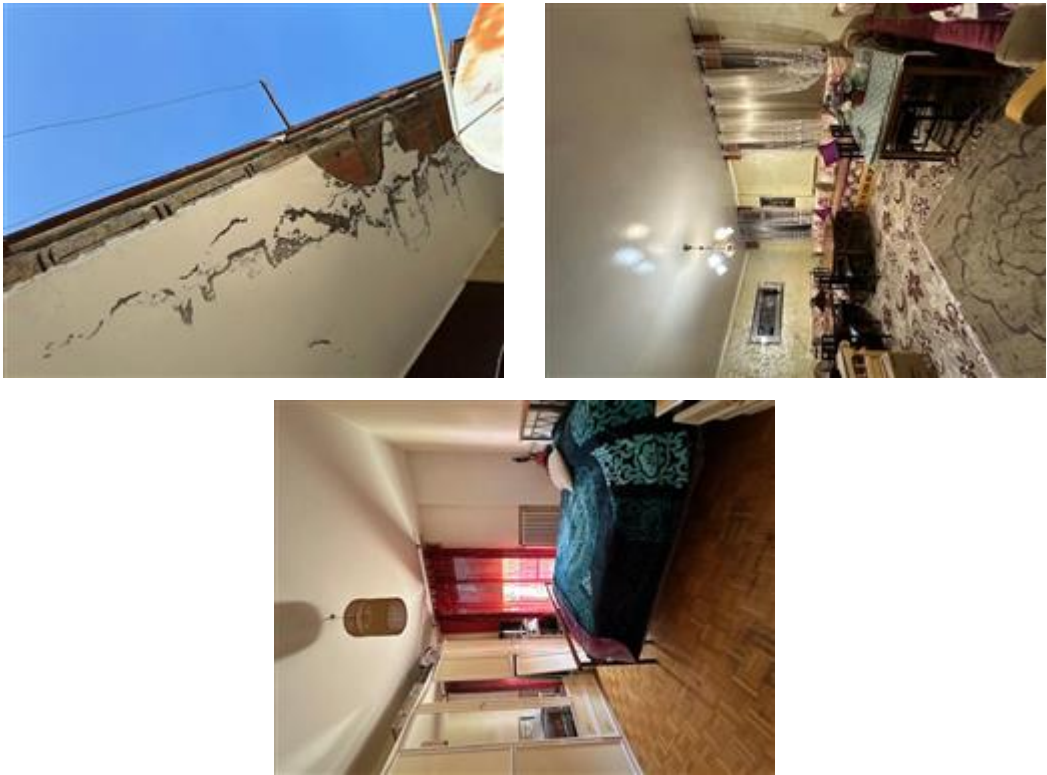
L'accesso all'appartamento avviene direttamente da via Pitino 7, dallo scoperto comune destinato a parcheggio. La porta d'ingresso all'appartamento è posizionata al pianerottolo del primo piano della scala condominiale, rivestita in marmo le cui condizioni generali sono buone.

L'unità residenziale è un ampio appartamento costituito da cucina, soggiorno, due bagni, tre camere, due ripostigli. I due fronti principali sono dotati di balconi che denotano evidenti segni di degrado delle solette dovuti ad infiltrazioni diffuse. Le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e necessitano di lavori di manutenzione e rinnovo. I pavimenti si differenziano nei vari ambienti e risultano datati. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in pvc. Le porte interne in legno tipiche degli anni 70'.

Le condizioni generali dell'appartamento possono essere definite discrete e nell'insieme si tratta di finiture di bassa qualità ed un po' datate, in quanto l'appartamento sembrerebbe essere nelle condizioni originarie di costruzione (1970). I locali sono ben distribuiti e disimpegnati, la posizione di piano e l'orientamento sono buoni. L'appartamento pur essendo abitabile ed abitato, non si presenta ora al meglio e per migliorare la vivibilità necessiterebbe di alcuni interventi di manutenzione ordinaria (eliminazione della muffa dalle pareti e dai soffitti, interventi di ripristino solette dei balconi, adeguamento dell'impianto elettrico e verifica dell'impianto termico).

L'alloggio risulta abitato in affitto in base al contratto regolarmente registrato allegato alla presente.





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	146,60	x	100 %	=	146,60
TERRAZZO	31,68	x	33 %	=	10,45
Totale:	178,28				157,05





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 157,05 x 600,00 = 94.230,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 94.230,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 94.230,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	157,05	0,00	94.230,00	94.230,00
				94.230,00 €	94.230,00 €



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: €. **94.230,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **94.230,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2024

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MACERATA FELTRIA via pitino 7, della superficie commerciale di 157,05 mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è un grande appartamento posto al piano secondo di un fabbricato residenziale sito a Macerata Feltria in via Pitino 7 con l'ingresso posto alla destra del fronte strada, attraverso il vano scala comune. L'unità immobiliare è la porzione del fabbricato esistente di proprietà al piano secondo, costituito in totale da 4 unità abitative, un locale deposito, due negozi oltre scoperto comune di cui parte destinato a parcheggio comune a tutti i subalterni. Il fabbricato, costruito a partire dai primi anni 70' necessita di intervento di manutenzione in quanto risultano segni diffusi di degrado sulle murature esterne ed infiltrazioni, particolarmente evidenti sui soffitti interni e sugli aggetti esterni ed i cornicioni. La copertura della costruzione risale all'epoca di realizzazione e necessita quanto meno un intervento di revisione del manto e del sistema di raccolta delle acque pluviali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 612 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: VIA PITINO, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	157,05 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:	€. 94.230,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.230,00
Data della valutazione:	01/02/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE del 15/10/2007 - Registro Particolare 4691 Registro Generale 8249
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 92/405 del 06/04/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

SCRIZIONE del 17/04/2008 - Registro Particolare 679 Registro Generale 2813
Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Repertorio 12852/4451 del 16/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 281 del 23/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 1023 del 18/10/2013 (PROROGA DURATA)
- 3 - Annotazione n. 11 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 26/09/2017 - Registro Particolare 3657 Registro Generale 5058
Pubblico ufficiale URBINO Repertorio 473/9990 del 10/08/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

TRASCRIZIONE del 20/07/2023 - Registro Particolare 3335 Registro Generale 4200
Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Repertorio 36341/21156 del 14/07/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

TRASCRIZIONE del 01/02/2024 - Registro Particolare 493 Registro Generale 625
Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Repertorio 12852 del 16/04/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2024 ai nn. 344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI URBINO



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 9/4/2006 (dal 11/11/2024).
CAUSA MORTE DI ROSSI CAMILLA, COMPROPRIETARIA CON LAZZARI DOMENICO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 156/236, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE FABBRICATO, presentata il 26/03/1970

Abitabilità N. PROT 1032 DEL 29/12(1972, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 29/12/1972

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 114/86, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria provv. n.114/86 del 09/05/2014 per il ripostiglio in latero cemento al II piano sottostrada ed il mutamento della destinazione d'uso del piano terzo da ripostiglio ad abitazione, presentata il 09/05/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MACERATA FELTRIA VIA PITINO 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MACERATA FELTRIA via pitino 7, della superficie commerciale di **157,05** mq per la quota di:

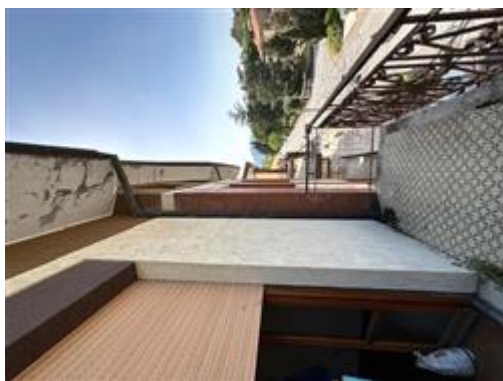
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è un grande appartamento posto al piano secondo di un fabbricato residenziale sito a Macerata Feltria in via Pitino 7 con l'ingresso posto alla destra del fronte strada, attraverso il vano scala comune. L'unità immobiliare è la porzione del fabbricato esistente di proprietà al piano secondo, costituito in totale da 4 unità abitative, un locale deposito, due negozi oltre scoperto comune di cui parte destinato a parcheggio comune a tutti i subalterni. Il fabbricato, costruito a partire dai primi anni 70' necessita di intervento di manutenzione in quanto risultano segni diffusi di degrado sulle murature esterne ed infiltrazioni, particolarmente evidenti sui soffitti interni e sugli aggetti esterni ed i cornicioni. La copertura della costruzione risale all'epoca di realizzazione e necessita quanto meno un intervento di revisione del manto e del sistema di raccolta delle acque pluviali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 612 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: VIA PITINO, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1970.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi



di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

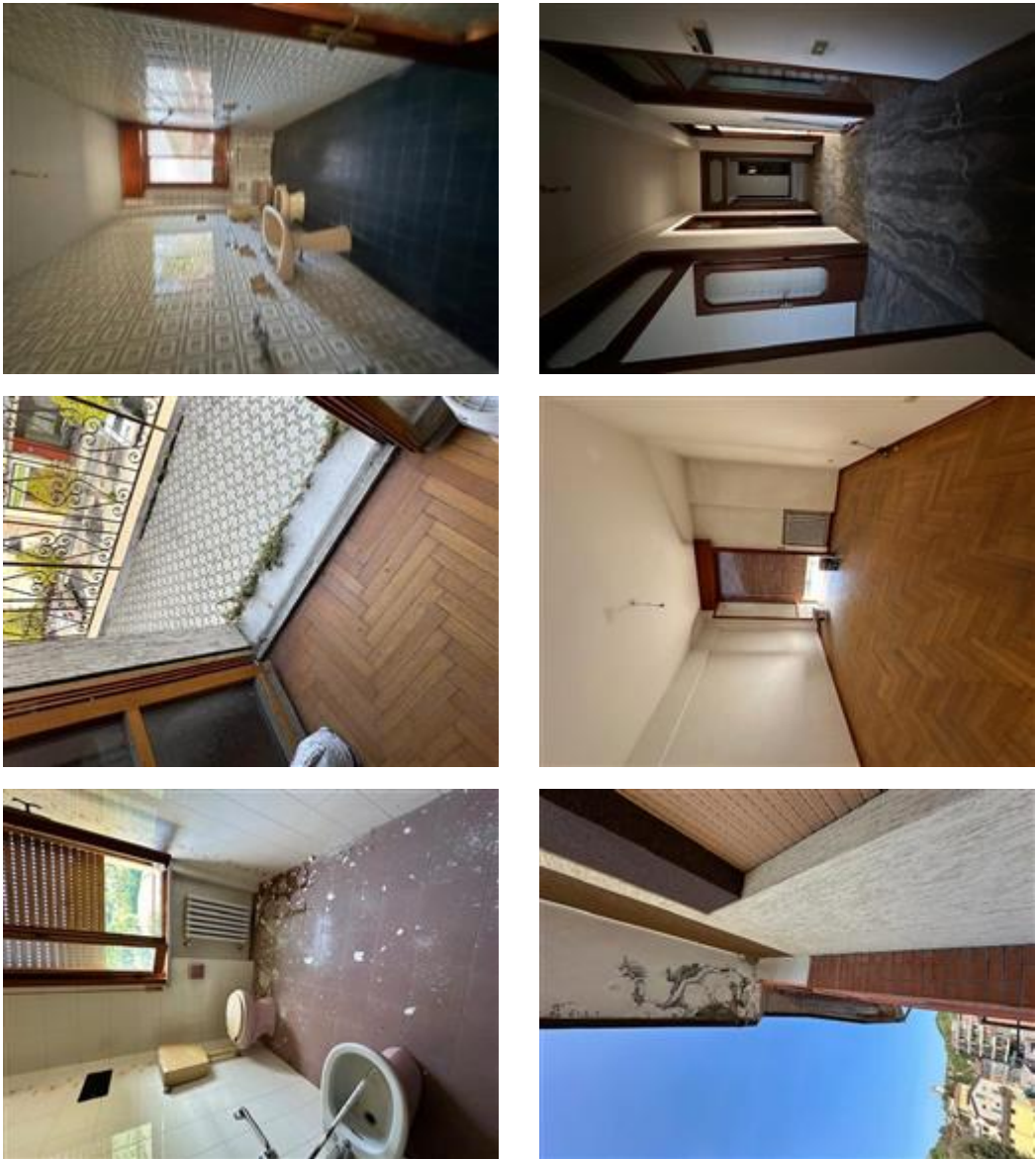
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'appartamento avviene direttamente da via Pitino 7, dallo scoperto comune destinato a parcheggio. La porta d'ingresso all'appartamento è posizionata al pianerottolo del secondo piano della scala condominiale, rivestita in marmo le cui condizioni generali sono buone.

L'unità residenziale è un ampio appartamento, oggi disabitato, costituito da cucina, soggiorno, due bagni, tre camere, due ripostigli. I due fronti principali sono dotati di balconi che denotano evidenti segni di degrado delle solette dovuti ad infiltrazioni diffuse. Le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e necessitano di lavori di manutenzione e rinnovo. I pavimenti si differenziano nei vari ambienti e risultano datati. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in pvc. Le porte interne in legno tipiche degli anni 70'.

Le condizioni generali dell'appartamento possono essere definite precarie e nell'insieme si tratta di finiture di bassa qualità ed un po' datate, in quanto l'appartamento sembrerebbe essere nelle condizioni originarie di costruzione (1970). I locali sono ben distribuiti e disimpegnati, la posizione di piano e l'orientamento sono buoni. L'appartamento non è abitato , non si presenta ora al meglio, e per migliorare la vivibilità necessiterebbe di alcuni interventi di manutenzione ordinaria (eliminazione della muffa dalle pareti e dai soffitti, interventi di ripristino solette dei balconi, adeguamento dell'impianto elettrico e verifica dell'impianto termico.





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 PIANO 2	146,60	x	100 %	=	146,60
TERRAZZI	31,68	x	33 %	=	10,45
Totale:	178,28				157,05





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 157,05 x 600,00 = 94.230,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 94.230,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 94.230,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	157,05	0,00	94.230,00	94.230,00
				94.230,00 €	94.230,00 €



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: €.**94.230,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**94.230,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2024

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MACERATA FELTRIA VIA PITINO 7, della superficie commerciale di **70,29** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento posto al piano terzo di un fabbricato residenziale, ricavato nel sottotetto, sito a Macerata Feltria in via Pitino 7 con l'ingresso posto alla destra del fronte strada, attraverso il vano scala comune. L'unità immobiliare è la porzione del fabbricato esistente di proprietà al piano sottotetto, costituito in totale da 4 unità abitative, un locale deposito, due negozi oltre scoperto comune di cui parte destinato a parcheggio comune a tutti i subalterni. Il fabbricato, costruito a partire dai primi anni 70' necessita di intervento di manutenzione in quanto risultano segni diffusi di degrado sulle murature esterne ed infiltrazioni, particolarmente evidenti sui soffitti interni e sugli aggetti esterni ed i cornicioni. La copertura della costruzione risale all'epoca di realizzazione e necessita quanto meno un intervento di revisione del manto e del sistema di raccolta delle acque pluviali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 612 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIA PITINO 7, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,29 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.174,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.174,00
Data della valutazione:	01/02/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE del 15/10/2007 - Registro Particolare 4691 Registro Generale 8249
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 92/405 del 06/04/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

SCRIZIONE del 17/04/2008 - Registro Particolare 679 Registro Generale 2813
Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Repertorio 12852/4451 del 16/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 281 del 23/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 1023 del 18/10/2013 (PROROGA DURATA)
- 3 - Annotazione n. 11 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 26/09/2017 - Registro Particolare 3657 Registro Generale 5058
Pubblico ufficiale URBINO Repertorio 473/9990 del 10/08/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

TRASCRIZIONE del 20/07/2023 - Registro Particolare 3335 Registro Generale 4200
Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Repertorio 36341/21156 del 14/07/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

TRASCRIZIONE del 01/02/2024 - Registro Particolare 493 Registro Generale 625
Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Repertorio 12852 del 16/04/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2024 ai nn. 344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI URBINO



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 9/4/2006 (dal 11/11/2024).
CAUSA MORTE DI ROSSI CAMILLA, COMPROPRIETARIA CON LAZZARI DOMENICO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 156/236, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE FABBRICATO, presentata il 26/03/1970

Abitabilità N. PROT 1032 DEL 29/12(1972, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 29/12/1972

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 114/86, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria provv. n.114/86 del 09/05/2014 per il ripostiglio in latero cemento al II piano sottostrada ed il mutamento della destinazione d'uso del piano terzo da ripostiglio ad abitazione, presentata il 09/05/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MACERATA FELTRIA VIA PITINO 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MACERATA FELTRIA VIA PITINO 7, della superficie commerciale di **70,29** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento posto al piano terzo di un fabbricato residenziale, ricavato nel sottotetto, sito a Macerata Feltria in via Pitino 7 con l'ingresso posto alla destra del fronte strada, attraverso il vano scala comune. L'unità immobiliare è la porzione del fabbricato esistente di proprietà al piano sottotetto, costituito in totale da 4 unità abitative, un locale deposito, due negozi oltre scoperto comune di cui parte destinato a parcheggio comune a tutti i subalterni. Il fabbricato, costruito a partire dai primi anni 70' necessita di intervento di manutenzione in quanto risultano segni diffusi di degrado sulle murature esterne ed infiltrazioni, particolarmente evidenti sui soffitti interni e sugli aggetti esterni ed i cornicioni. La copertura della costruzione risale all'epoca di realizzazione e necessita quanto meno un intervento di revisione del manto e del sistema di raccolta delle acque pluviali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 612 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIA PITINO 7, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1970.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi



di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

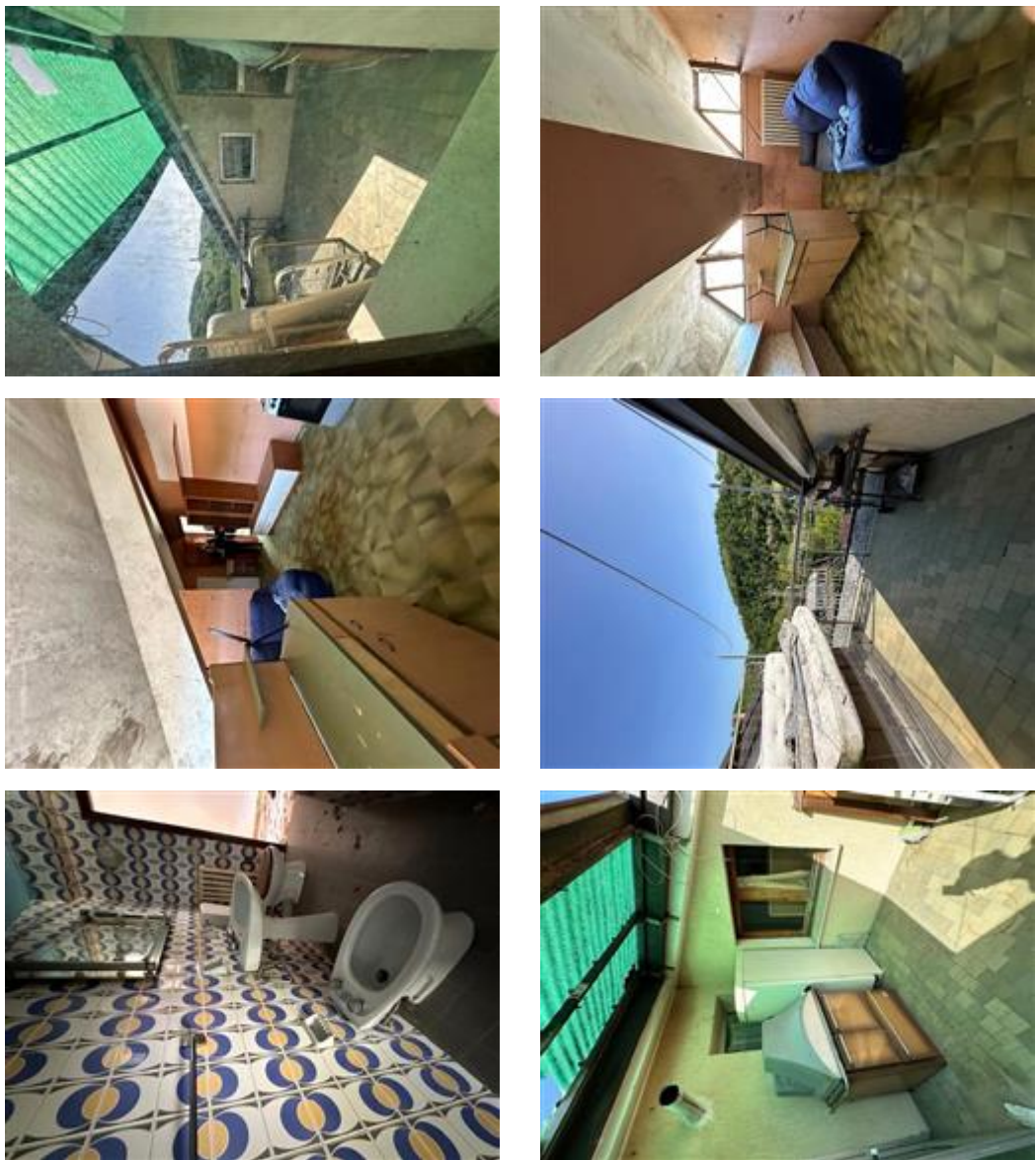
esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'appartamento avviene direttamente da via Pitino 7, dallo scoperto comune destinato a parcheggio. La porta d'ingresso all'appartamento è posizionata al pianerottolo del terzo piano della scala condominiale, rivestita in marmo le cui condizioni generali sono buone. L'unità residenziale si caratterizza per le altezze interne ridotte al limite dell'abitabilità secondo le vigenti normative. L'appartamento, oggi disabitato, è costituito da cucina, rip, un bagno e locale lavanderia, due ambienti utilizzati come camere. Le aperture esterne sono ricavate parte nella falda di copertura e parte nella porzione bassa delle murature in corrispondenza delle murature perimetrali ad altezza pavimento. La principale apertura sull'esterno è consentita dal terrazzo presente al centro dell'appartamento che consente l'uscita sull'esterno. Le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e necessitano di lavori di manutenzione e rinnovo. I pavimenti si differenziano nei vari ambienti e risultano datati. Gli infissi esterni sono in legno ed in alluminio in alcune forature. Le porte interne in legno tipiche degli anni 70'. Le condizioni generali dell'appartamento possono essere definite precarie e nell'insieme si tratta di finiture di bassa qualità ed un po' datate, in quanto l'appartamento sembrerebbe essere nelle condizioni originarie di costruzione (1970). I locali sono ben distribuiti e disimpegnati, ma risultano angusti stante l'altezza ridotta degli stessi. L'appartamento non è abitato, non si presenta ora al meglio, e per migliorare la vivibilità necessiterebbe di alcuni interventi di manutenzione ordinaria (eliminazione della muffa dalle pareti e dai soffitti, interventi di rispristino solette dei balconi, adeguamento dell'impianto elettrico e verifica dell'impianto termico.





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 PIANO 3	129,69	x	50 %	=	64,85
TERRAZZI	16,50	x	33 %	=	5,45
Totale:	146,19				70,29





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,29 x 600,00 = 42.174,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 42.174,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 42.174,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	70,29	0,00	42.174,00	42.174,00
				42.174,00 €	42.174,00 €



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: €.**42.174,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**42.174,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2024

LOTTO 8**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MACERATA FELTRIA VIA PITINO 7, della superficie commerciale di **80,28** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è un piccolo appartamento posto al piano primo sottostrada di un fabbricato residenziale sito a Macerata Feltria in via Pitino 7 con l'ingresso posto alla destra del fronte strada, attraverso il vano scala comune. L'unità immobiliare è la porzione del fabbricato esistente di proprietà al piano primo sottostrada, costituito in totale da 4 unità abitative, un locale deposito, due negozi oltre scoperto comune di cui parte destinato a parcheggio comune a tutti i subalterni. Il fabbricato, costruito a partire dai primi anni 70' necessita di intervento di manutenzione in quanto risultano segni diffusi di degrado sulle murature esterne ed infiltrazioni, particolarmente evidenti, sugli aggetti ed i cornicioni. La copertura della costruzione risale all'epoca di realizzazione e necessita quanto meno un intervento di revisione del manto e del sistema di raccolta delle acque pluviali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 612 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: VIA PITINO 7, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,28 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.168,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.168,00
Data della valutazione:	01/02/2025



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 09/10/2021, con scadenza il 04/10/2025 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 350

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE del 20/07/2023 - Registro Particolare 3335 Registro Generale 4200
Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Repertorio 36341/21156 del 14/07/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2024 ai nn. 344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI URBINO

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 9/4/2006 (dal 11/11/2024).

CAUSA MORTE DI ROSSI CAMILLA, COMPROPRIETARIA CON LAZZARI DOMENICO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **156/236**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE FABBRICATO, presentata il 26/03/1970

Abitabilità N. **PROT 1032 DEL 29/12(1972)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 29/12/1972

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **114/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria provv. n.114/86 del 09/05/2014 per il ripostiglio in latero cemento al II piano sottostrada ed il mutamento della destinazione d'uso del piano terzo da ripostiglio ad abitazione, presentata il 09/05/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MACERATA FELTRIA VIA PITINO 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MACERATA FELTRIA VIA PITINO 7, della superficie commerciale di **80,28** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è un piccolo appartamento posto al piano primo sottostrada di un fabbricato residenziale sito a Macerata Feltria in via Pitino 7 con l'ingresso posto alla destra del fronte strada, attraverso il vano scala comune. L'unità immobiliare è la porzione del fabbricato esistente di proprietà al piano primo sottostrada, costituito in totale da 4 unità abitative, un locale deposito, due negozi oltre scoperto comune di cui parte destinato a parcheggio comune a tutti i subalterni. Il fabbricato, costruito a partire dai primi anni 70' necessita di intervento di manutenzione in quanto risultano segni diffusi di degrado sulle murature esterne ed infiltrazioni, particolarmente evidenti, sugli aggetti ed i cornicioni. La copertura della costruzione risale all'epoca di realizzazione e necessita quanto meno un intervento di revisione del manto e del sistema di raccolta delle acque pluviali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 612 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: VIA PITINO 7, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1970.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'appartamento avviene direttamente da via Pitino 7, dallo scoperto comune



destinato a parcheggio. La porta d'ingresso all'appartamento è posizionata al pianerottolo del primo piano sottostrada della scala condominiale, rivestita in marmo le cui condizioni generali sono buone.

L'unità residenziale è un modesto appartamento costituito da cucina, soggiorno, un bagno, due camere. La cucina e la camera matrimoniale sono servite dal balcone che denota evidenti segni di degrado delle solette dovuti ad infiltrazioni diffuse. Le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e necessitano di lavori di manutenzione e rinnovo. I pavimenti si differenziano nei vari ambienti e risultano datati. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in pvc. Le porte interne in legno tipiche degli anni 70'.

Le condizioni generali dell'appartamento possono essere definite discrete e nell'insieme si tratta di finiture di bassa qualità ed un po' datate, in quanto l'appartamento sembrerebbe essere nelle condizioni originarie di costruzione (1970). I locali sono ben distribuiti e disimpegnati, la posizione di piano e l'orientamento non sono ottimali in quanto risultano collocati sotto la quota stradale. L'appartamento pur essendo abitabile ed abitato, non si presenta ora al meglio e per migliorare la vivibilità necessiterebbe di alcuni interventi di manutenzione ordinaria (eliminazione della muffa dalle pareti e dai soffitti, interventi di ripristino solette dei balconi, adeguamento dell'impianto elettrico e verifica dell'impianto termico).





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	77,67	x	100 %	=	77,67
TERRAZZI	7,92	x	33 %	=	2,61
Totale:	85,59				80,28



VALUTAZIONE:

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



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,28 x 600,00 = 48.168,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 48.168,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 48.168,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	80,28	0,00	48.168,00	48.168,00
				48.168,00 €	48.168,00 €

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: € 48.168,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 48.168,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2024

LOTTO 9**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A cantina a MACERATA FELTRIA via pitino 7, della superficie commerciale di **117,50** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è un magazzino posto al piano secondo sottostrada di un fabbricato residenziale sito a Macerata Feltria in via Pitino 7 con l'ingresso dallo scoperto condominiale sul retro del fabbricato ed accesso secondario dal vano scala comune interno. Il magazzino è disposto su due differenti livelli collegati dalla scala interna che connette il piano secondo sotto-strada al primo sotto-strada.

L'unità immobiliare è una porzione del fabbricato esistente di proprietà, costituito in totale da 4 unità abitative, il locale magazzino, due negozi oltre scoperto comune di cui parte destinato a parcheggio comune a tutti i subalterni. Il fabbricato, costruito a partire dai primi anni 70' necessita di intervento di manutenzione in quanto risultano segni diffusi di degrado sulle murature esterne ed infiltrazioni, particolarmente evidenti, sugli aggetti ed i cornicioni. La copertura della costruzione risale all'epoca di realizzazione e necessita quanto meno un intervento di revisione del manto e del sistema di raccolta delle acque pluviali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-S2. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 612 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 130 mq, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: VIA PITINO 7, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.000,00
Data della valutazione:	01/02/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE del 20/07/2023 - Registro Particolare 3335 Registro Generale 4200
Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Repertorio 36341/21156 del 14/07/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2024 ai nn. 344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI URBINO

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 9/4/2006 (dal 11/11/2024).
CAUSA MORTE DI ROSSI CAMILLA, COMPROPRIETARIA CON LAZZARI DOMENICO



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **156/236**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE FABBRICATO, presentata il 26/03/1970

Abitabilità N. **PROT 1032 DEL 29/12(1972)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 29/12/1972

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **114/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria provv. n.114/86 del 09/05/2014 per il ripostiglio in latero cemento al II piano sottostrada ed il mutamento della destinazione d'uso del piano terzo da ripostiglio ad abitazione, presentata il 09/05/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MACERATA FELTRIA VIA PITINO 7

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a MACERATA FELTRIA via pitino 7, della superficie commerciale di **117,50** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è un magazzino posto al piano secondo sottostrada di un fabbricato residenziale sito a Macerata Feltria in via Pitino 7 con l'ingresso dallo scoperto



condominiale sul retro del fabbricato ed accesso secondario dal vano scala comune interno. Il magazzino è disposto su due differenti livelli collegati dalla scala interna che connette il piano secondo sotto-strada al primo sotto-strada.

L'unità immobiliare è una porzione del fabbricato esistente di proprietà, costituito in totale da 4 unità abitative, il locale magazzino, due negozi oltre scoperto comune di cui parte destinato a parcheggio comune a tutti i subalterni. Il fabbricato, costruito a partire dai primi anni 70' necessita di intervento di manutenzione in quanto risultano segni diffusi di degrado sulle murature esterne ed infiltrazioni, particolarmente evidenti, sugli aggetti ed i cornicioni. La copertura della costruzione risale all'epoca di realizzazione e necessita quanto meno un intervento di revisione del manto e del sistema di raccolta delle acque pluviali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-S2. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 612 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 130 mq, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: VIA PITINO 7, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1970.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso al magazzino avviene anche direttamente da via Pitino 7, dallo scoperto comune destinato a parcheggio. La porta d'ingresso locale è posizionata al pianerottolo del secondo piano sottostrada della scala condominiale, rivestita in marmo le cui condizioni generali sono



buone.

Il magazzino risulta caratterizzato da infiltrazioni diffuse sul solaio dovute a percolazioni delle acque meteoriche provenienti dalla sede stradale adiacente. Stessa problematica è rilevata sulla porzione del magazzino posto al livello superiore dove il fenomeno è evidente anche sulle pareti verticali lato strada. Le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e necessitano di lavori di manutenzione e rinnovo. I pavimenti si differenziano nei vari ambienti e risultano datati.

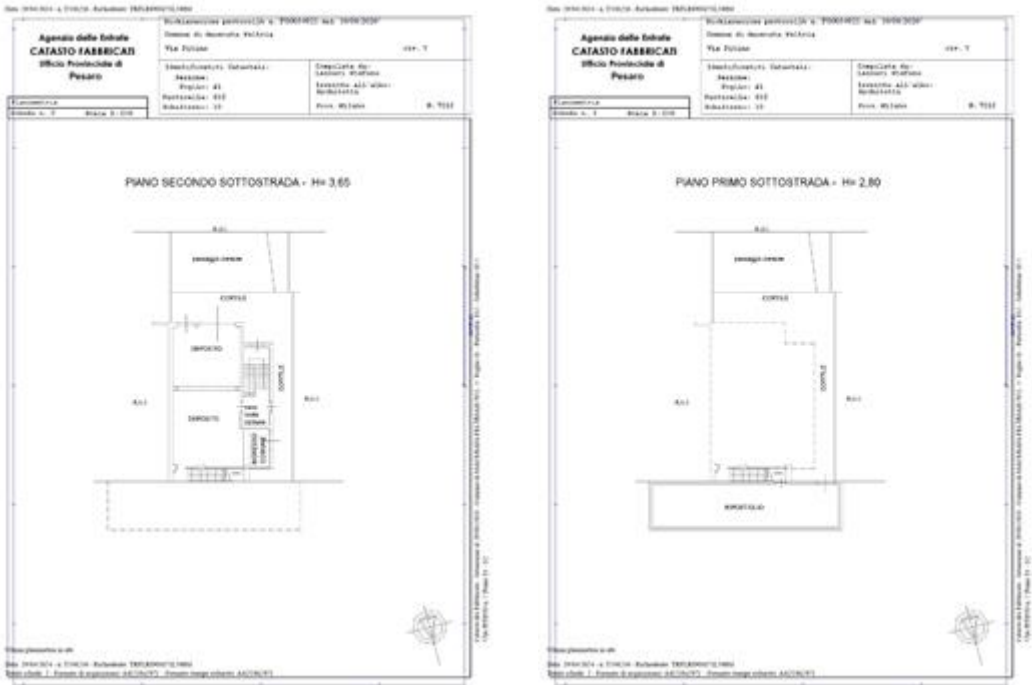
Le condizioni generali del magazzino possono essere definite precarie e nell'insieme si tratta di finiture di bassa qualità ed un po' datate, in quanto l'appartamento sembrerebbe essere nelle condizioni originarie di costruzione (1970). I locali hanno posizione di piano e orientamento non ottimale in quanto risultano collocati sotto la quota stradale. L'unità non si presenta ora al meglio e per migliorare la fruibilità necessiterebbe di alcuni interventi di manutenzione ordinaria (eliminazione della muffa dalle pareti e dai soffitti, interventi di ripristino impermeabilizzazioni esterne, adeguamento dell'impianto elettrico).





CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO S1	65,00	x	50 %	=	32,50
PIANO S2	85,00	x	100 %	=	85,00
Totale:	150,00				117,50



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 117,50 x 400,00 = 47.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 47.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 47.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	117,50	0,00	47.000,00	47.000,00
				47.000,00 €	47.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 47.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 47.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2024

LOTTO 10**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **terreno residenziale** a MACERATA FELTRIA LOC. SALBELLO, della superficie commerciale di **1.994,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà su terreno edificabile a destinazione residenziale urbanizzato con le opere di urbanizzazione già prese in consegna dal comune di Macerata Feltria, ubicato alle porte del capoluogo nella Lottizzazione "Salbello" ubicata sul fianco destro della strada provinciale Montefeltresca direzione Apsa – Macerata Feltria, censito al catasto terreni del comune di Macerata Feltria al f.lto 42 mappali 418-421 della superficie catastale di are 19 e centiare 94. Secondo lo strumento edilizio vigente il suddetto terreno ricade all'interno dell'area edificabile di completamento B4, per la quale è già stato approvato e realizzato un Piano Attuativo che prevede i seguenti indici:

If=2 mc/mq;

Rapporto di copertura Q=40%;

Hmax=10.00 ml;

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 418 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARB, superficie 1546, reddito agrario 5,99 €, reddito dominicale 8,38 €, indirizzo catastale: LOC. SALBELLO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 42 particella 421 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBO 1, superficie 448, reddito agrario 1,74 €, reddito dominicale 2,43 €, indirizzo catastale: LOC. SALBELLO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.994,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.760,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.760,00
Data della valutazione:	01/02/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE del 29/03/2001 - Registro Particolare 1593 Registro Generale 2164
Pubblico ufficiale GIUSTO FRANCESCA Repertorio 1629 del 15/03/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 17/04/2008 - Registro Particolare 679 Registro Generale 2813
Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Repertorio 12852/4451 del 16/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 281 del 23/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 1023 del 18/10/2013 (PROROGA DURATA)
3 - Annotazione n. 11 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2024 ai nn. 344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI URBINO

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 *** (dal 15/03/2001)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona area edificabile di completamento B. Norme tecniche di attuazione ed indici: If=2 mc/mq; Rapporto di copertura Q=40%; Hmax=10.00 ml;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MACERATA FELTRIA LOC. SALBELLO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a MACERATA FELTRIA LOC. SALBELLO, della superficie commerciale di **1.994,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà su terreno edificabile a destinazione residenziale urbanizzato con le opere di urbanizzazione già prese in consegna dal comune di Macerata Feltria, ubicato alle porte del capoluogo nella Lottizzazione "Salbello" ubicata sul fianco destro della strada provinciale Montefeltresca direzione Apsa – Macerata Feltria, censito al catasto terreni del comune di Macerata Feltria al f.llo 42 mappali 418-421 della superficie catastale di are 19 e centiare 94. Secondo lo strumento edilizio vigente il suddetto terreno ricade all'interno dell'area edificabile



di completamento B4, per la quale è già stato approvato e realizzato un Piano Attuativo che prevede i seguenti indici:

If=2 mc/mq;

Rapporto di copertura Q=40%;

Hmax=10.00 ml;

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 418 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARB, superficie 1546, reddito agrario 5,99 €, reddito dominicale 8,38 €, indirizzo catastale: LOC. SALBELLO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 42 particella 421 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBO 1, superficie 448, reddito agrario 1,74 €, reddito dominicale 2,43 €, indirizzo catastale: LOC. SALBELLO, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In base alla zonizzazione prevista nel piano attuativo, i suddetti mappali costituiscono totalmente il lotto n.10 della sup. fondiaria di 1.500,00 mq e parzialmente il lotto n.9 della sup. fondiaria di 1312,00 mq la cui restante parte risulta appartenere ad altra ditta.



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
TERRENO	EDIFICABILE	LOC.	1.994,00	x	100 %	=	1.994,00
SALBELLO							



Totale:	1.994,00	1.994,00
----------------	-----------------	-----------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dei terreni edificabili, lo scrivente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche degli stessi e della crisi del mercato immobiliare della zona di appartenenza, ritiene opportuno procedere alla stima secondo il criterio patrimoniale, in base alla consistenza ed ai prezzi di mercato della zona:

Superficie mq 1994,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.994,00 x 40,00 = 79.760,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 79.760,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 79.760,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.994,00	0,00	79.760,00	79.760,00
				79.760,00 €	79.760,00 €

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: €. **79.760,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **79.760,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2024

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a MACERATA FELTRIA Area “Case della Giovannona”, della superficie commerciale di **1.299,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà su terreno edificabile a destinazione residenziale urbanizzato con le opere di urbanizzazione già prese in consegna dal comune di Macerata Feltria, ubicato alle porte del capoluogo nella Lottizzazione “Salbello” ubicata sul fianco destro della strada provinciale Montefeltresca direzione Apsa – Macerata Feltria, censito al catasto terreni del comune di Macerata Feltria al f.lio 42 mappali 418-421 della superficie catastale di are 19 e centiare 94. Secondo lo strumento edilizio vigente il suddetto terreno ricade all’interno dell’area edificabile di completamento B4, per la quale è già stato approvato e realizzato un Piano Attuativo che prevede i seguenti indici:

If=2 mc/mq;

Rapporto di copertura Q=40%;

Hmax=10.00 ml;

In base alla zonizzazione prevista nel piano attuativo, i suddetti mappali costituiscono totalmente il lotto n.10 della sup. fondiaria di 1.500,00 mq e parzialmente il lotto n.9 della sup. fondiaria di 1312,00 mq la cui restante parte risulta appartenere ad altra ditta.

Valutazione Lotto 10

Per la valutazione dei terreni edificabili, lo scrivente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche degli stessi e della crisi del mercato immobiliare della zona di appartenenza, ritiene opportuno procedere alla stima secondo il criterio patrimoniale, in base alla consistenza ed ai prezzi di mercato della zona:

Superficie mq 1994,00

Prezzo a mq terreno urbanizzato edificabile = Euro 40,00

Valore commerciale=1994,00x40,00= 79.760,00 euro

Lotto 11

Terreni edificabili C3.5 Area “Case della Giovannona”

Piena proprietà su porzione di terreno edificabile a destinazione residenziale non urbanizzato situato in loc. Apsa lato destro

della strada provinciale Montefeltresca direzione Apsa – Macerata Feltria, censito al catasto terreni del comune di Macerata Feltria al f.lio 43 mappale 173 della superficie catastale di 1029,00 mq e al f.lio 43 mappale 175 della superficie catastale di 270,00 mq.

Secondo lo strumento edilizio vigente il suddetto terreno ricade all’interno dell’area edificabile di nuova realizzazione C3.5 Area “Case della Giovannona”, con interventi previsti: nuova edificazione, sistemazione del suolo.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 173 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 1029, indirizzo catastale: Area “Case della Giovannona”, intestato a *** DATO OSCURATO ***



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.299,00 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:	€. 25.980,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.980,00
Data della valutazione:	01/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONE del 17/04/2008 - Registro Particolare 679 Registro Generale 2813
Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Repertorio 12852/4451 del 16/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 281 del 23/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 1023 del 18/10/2013 (PROROGA DURATA)
- 3 - Annotazione n. 11 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2024 ai nn. 344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI URBINO

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:

Atto del 19/04/1984 Pubblico ufficiale G D OVIDIO Repertorio n. 11353 - UR Sede PESARO (PU)
Registrazione Volume 2 n. 1053 registrato in data 07/05/1984 - Voltura n. 365584 in atti dal
24/01/1989

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MACERATA FELTRIA AREA "CASE DELLA GIOVANNONA"

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A



terreno residenziale a MACERATA FELTRIA Area “Case della Giovannona”, della superficie commerciale di **1.299,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà su terreno edificabile a destinazione residenziale urbanizzato con le opere di urbanizzazione già prese in consegna dal comune di Macerata Feltria, ubicato alle porte del capoluogo nella Lottizzazione “Salbello” ubicata sul fianco destro della strada provinciale Montefeltresca direzione Apsa – Macerata Feltria, censito al catasto terreni del comune di Macerata Feltria al f.l.io 42 mappali 418-421 della superficie catastale di are 19 e centiare 94. Secondo lo strumento edilizio vigente il suddetto terreno ricade all’interno dell’area edificabile di completamento B4, per la quale è già stato approvato e realizzato un Piano Attuativo che prevede i seguenti indici:

If=2 mc/mq;

Rapporto di copertura Q=40%;

Hmax=10.00 ml;

In base alla zonizzazione prevista nel piano attuativo, i suddetti mappali costituiscono totalmente il lotto n.10 della sup. fondiaria di 1.500,00 mq e parzialmente il lotto n.9 della sup. fondiaria di 1312,00 mq la cui restante parte risulta appartenere ad altra ditta.

Valutazione Lotto 10

Per la valutazione dei terreni edificabili, lo scrivente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche degli stessi e della crisi del mercato immobiliare della zona di appartenenza, ritiene opportuno procedere alla stima secondo il criterio patrimoniale, in base alla consistenza ed ai prezzi di mercato della zona:

Superficie mq 1994,00

Prezzo a mq terreno urbanizzato edificabile = Euro 40,00

Valore commerciale=1994,00x40,00= 79.760,00 euro

Lotto 11

Terreni edificabili C3.5 Area “Case della Giovannona”

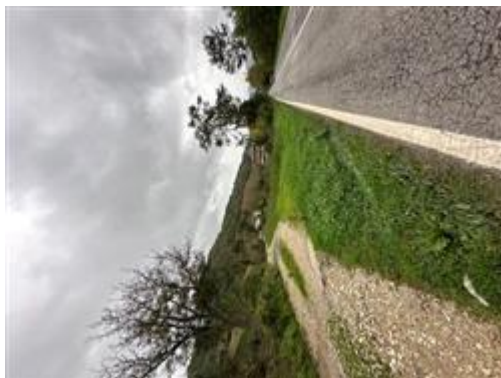
Piena proprietà su porzione di terreno edificabile a destinazione residenziale non urbanizzato situato in loc. Apsa lato destro

della strada provinciale Montefeltresca direzione Apsa – Macerata Feltria, censito al catasto terreni del comune di Macerata Feltria al f.l.io 43 mappale 173 della superficie catastale di 1029,00 mq e al f.l.io 43 mappale 175 della superficie catastale di 270,00 mq.

Secondo lo strumento edilizio vigente il suddetto terreno ricade all’interno dell’area edificabile di nuova realizzazione C3.5 Area “Case della Giovannona”, con interventi previsti: nuova edificazione, sistemazione del suolo.

Identificazione catastale:

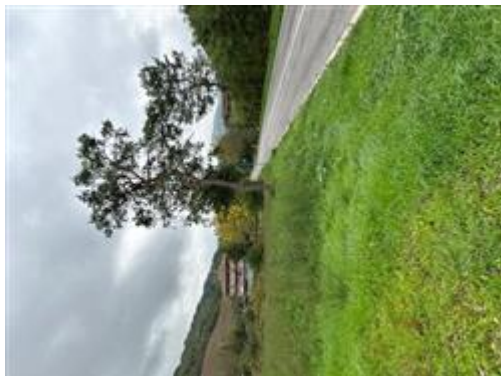
- foglio 43 particella 173 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 1029, indirizzo catastale: Area “Case della Giovannona”, intestato a *** DATO OSCURATO ***





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le Nta prevedono le seguenti destinazioni d'uso: residenza, pubblici servizi, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, artigianato di produzione, servizi ed attrezzature collettive, sedi di associazioni, alberghi e strutture ricettive, da attuarsi attraverso piani di lottizzazione.

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
terreno edificabile loc. CASE DELLA GIOVANNONA	1.299,00	x	100 %	=	1.299,00
Totale:	1.299,00				1.299,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dei terreni edificabili, lo scrivente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche degli stessi e della crisi del mercato immobiliare della zona di appartenenza, ritiene opportuno procedere alla stima secondo il criterio patrimoniale, in base alla consistenza ed ai prezzi di mercato della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.299,00 x 20,00 = 25.980,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **25.980,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **25.980,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.299,00	0,00	25.980,00	25.980,00
				25.980,00 €	25.980,00 €



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: €. **25.980,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **25.980,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2024

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MACERATA FELTRIA, della superficie commerciale di **5.712,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da tre terreni agricoli contigui, situati a Macerata Feltria a pochi km dal capoluogo. Gli immobili sono in piena proprietà di Lazzari Francesco Maria.

Identificazione catastale:

Lotto12

- Foglio 44 part. 173 della sup. di 1.305,00 mq;
- Foglio 44 part. 174 della sup. di 3.019,00 mq;
- Foglio 44 part. 175 della sup. di 1.388,00 mq

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 173 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT U PROD, superficie 1305, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 175 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 1388, reddito agrario 4,66 €, reddito dominicale 6,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 174 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 3019, reddito agrario 10,13 €, reddito dominicale 13,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.712,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.832,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.832,00
Data della valutazione:	01/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONE del 17/04/2008 - Registro Particolare 679 Registro Generale 2813
Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Repertorio 12852/4451 del 16/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 281 del 23/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 1023 del 18/10/2013 (PROROGA DURATA)
3 - Annotazione n. 11 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

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: *Nessuna.*
4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:
pignoramento, stipulata il 19/01/2024 ai nn. 344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO
***, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB.
DI URBINO
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:

Atto del 19/04/1984 Pubblico ufficiale G D OVIDIO Repertorio n. 11353 - UR Sede PESARO (PU)
Registrazione Volume 2 n. 1053 registrato in data 07/05/1984 - Voltura n. 365584 in atti dal
24/01/1989

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da tre terreni agricoli contigui, situati a Macerata Feltria a pochi km dal capoluogo. Gli immobili sono in piena proprietà di Lazzari Francesco Maria.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MACERATA FELTRIA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MACERATA FELTRIA, della superficie commerciale di **5.712,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da tre terreni agricoli contigui, situati a Macerata Feltria a pochi km dal capoluogo. Gli immobili sono in piena proprietà di Lazzari Francesco Maria.

Identificazione catastale:

Lotto12

- Foglio 44 part. 173 della sup. di 1.305,00 mq;
- Foglio 44 part. 174 della sup. di 3.019,00 mq;
- Foglio 44 part. 175 della sup. di 1.388,00 mq

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 173 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT U PROD, superficie 1305, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 175 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 1388, reddito agrario 4,66 €, reddito dominicale 6,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 174 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 3019, reddito agrario 10,13 €, reddito dominicale 13,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni in oggetto, della superficie totale di 5.712 mq, costituiscono un appezzamento irregolare situato tra la strada provinciale Montefeltresca che conduce a Macerata Feltria ed il torrente Apsa. Di facile accesso l'area presenta orografia collinare con declivio dalla strada provinciale al torrente sottostante.

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
SOMMA TERRENI AGRICOLI	5.712,00	x	100 %	=	5.712,00
Totale:	5.712,00				5.712,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.712,00 x 11,00 = **62.832,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.832,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.832,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	5.712,00	0,00	62.832,00	62.832,00
				62.832,00 €	62.832,00 €

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: €. 62.832,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 62.832,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2024

LOTTO 13**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a MACERATA FELTRIA, della superficie commerciale di **5.402,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto è una porzione di bosco situato in posizione non facilmente raggiungibile vista la morfologia dell'area e l'assenza di strade nelle immediate vicinanze del bene.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 108 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 5402, reddito agrario 1,12 €, reddito dominicale 5,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.402,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.010,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.010,00
Data della valutazione:	01/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONE del 17/04/2008 - Registro Particolare 679 Registro Generale 2813
Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Repertorio 12852/4451 del 16/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:



- 1 - Annotazione n. 281 del 23/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 1023 del 18/10/2013 (PROROGA DURATA)
3 - Annotazione n. 11 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

pignoramento, stipulata il 19/01/2024 ai nn. 344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI URBINO

- 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:

Atto del 19/04/1984 Pubblico ufficiale G D OVIDIO Repertorio n. 11353 - UR Sede PESARO (PU)
Registrazione Volume 2 n. 1053 registrato in data 07/05/1984 - Voltura n. 365584 in atti dal 24/01/1989

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MACERATA FELTRIA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MACERATA FELTRIA, della superficie commerciale di **5.402,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto è una porzione di bosco situato in posizione non facilmente raggiungibile vista la morfologia dell'area e l'assenza di strade nelle immediate vicinanze del bene.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 108 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 5402, reddito agrario 1,12 €, reddito dominicale 5,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto è una porzione di bosco situato in posizione non facilmente raggiungibile vista la morfologia dell'area e l'assenza di strade nelle immediate vicinanze del bene.

- superficie totale mq 5.402,00



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
SUP. BOSCO CEDUO	5.402,00	x	100 %	=	5.402,00
Totale:	5.402,00				5.402,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dei terreni agricoli, lo scrivente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche degli stessi, ritiene opportuno procedere alla stima secondo il criterio patrimoniale, in base alla consistenza ed ai prezzi di mercato della zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.402,00 x 5,00 = 27.010,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 27.010,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 27.010,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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



A	terreno agricolo	5.402,00	0,00	27.010,00	27.010,00
				27.010,00 €	27.010,00 €

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: **€. 27.010,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.010,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2024

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MACERATA FELTRIA STRADA PROV. MONTEFELTRESCA, della superficie commerciale di **3.280,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto, della superficie totale di 3.280 mq, è un appezzamento irregolare situato in prossimità del lato destro della strada provinciale Montefeltresca che conduce dalla località Apsa a Macerata Feltria. Di facile accesso l'area presenta orografia collinare con declivio verso la strada provinciale.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 3280, reddito agrario 11,01 €, reddito dominicale 14,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.280,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.240,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.240,00
Data della valutazione:	01/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONE del 17/04/2008 - Registro Particolare 679 Registro Generale 2813
Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Repertorio 12852/4451 del 16/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 281 del 23/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 1023 del 18/10/2013 (PROROGA DURATA)
- 3 - Annotazione n. 11 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 01/02/2024 - Registro Particolare 491 Registro Generale 623
Pubblico ufficiale D'OVIDIO GABRIELE Repertorio 41096 del 24/04/1992
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 01/02/2024 - Registro Particolare 492 Registro Generale 624
Pubblico ufficiale D'OVIDIO GABRIELE Repertorio 26828 del 10/05/1988
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2024 ai nn. 344 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO
***, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB.
DI URBINO

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:



Proprieta' 13/15 fino al 24/04/1992

Atto del 10/05/1988 Pubblico ufficiale D'OVIDIO GABRIELE Sede PESARO (PU) Repertorio n. 26828 - UR Sede PESARO (PU) Registrazione Volume 1 n. 544 registrato in data 27/05/1988 - n. 2905.1/1988 in atti dal 08/01/1996

NEL 24-04-1992:

SCRITTURA PRIVATA del 24/04/1992 Pubblico ufficiale D'OVIDIO Sede PESARO (PU) Repertorio n. 41096 - UR Sede PESARO (PU) Registrazione n. 512 registrato in data 12/05/1992 - CESSIONE DIRITTI Voltura n. 4711.1/1993 - Pratica n. 90255 in atti dal 12/06/2001

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 MACERATA FELTRIA STRADA PROV. MONTEFELTRESCA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MACERATA FELTRIA STRADA PROV. MONTEFELTRESCA, della superficie



commerciale di **3.280,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto, della superficie totale di 3.280 mq, è un appezzamento irregolare situato in prossimità del lato destro della strada provinciale Montefeltresca che conduce dalla località Apsa a Macerata Feltria. Di facile accesso l'area presenta orografia collinare con declivio verso la strada provinciale.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 3280, reddito agrario 11,01 €, reddito dominicale 14,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica .

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
TERRENO	3.280,00	x	100 %	=	3.280,00
Totale:	3.280,00				3.280,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.280,00 x 8,00 = **26.240,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.240,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.240,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	3.280,00	0,00	26.240,00	26.240,00
				26.240,00 €	26.240,00 €

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: **€. 26.240,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.240,00**

data 01/02/2025

il tecnico incaricato
Ing.Lorenzo Garbugli

