



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

12/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

VERA COLELLA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/01/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Monica Profili

CF:PRFMNC71P54D749R

con studio in FOSSOMBRONE (PU) via Entraigues Sur La Sorgue, 41

telefono: 3391813699

email: geom.profilimonica@gmail.com

PEC: monica.profilimonica@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2023

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a MACERATA FELTRIA Località Calbino e Grassano, della superficie commerciale di **48.438,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo con destinazione a coltura di seminativo, di superficie totale catastale mq 48.438. Il terreno è composto da vari appezzamenti intervallati da fondi destinati ad altri tipi colture. Si trovano in zona collinare.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 03, superficie 580, reddito agrario 1,95 €, reddito dominicale 1,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Confina con la stessa ditta e altri, salvo diritti di terzi
- foglio 34 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 04, superficie 520, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 0,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Confina con la stessa ditta e altri, salvo diritti di terzi
- foglio 33 particella 665 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 04, superficie 17399, reddito agrario 31,45 €, reddito dominicale 31,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Topo mappale del 09/06/2015 Pratica n.PS0048026 in atti dal 09/06/2015 presentato il 08/06/2015 Per nuova costruzione
Coerenze: Confina con la stessa ditta e altri , salvo diritti di terzi.
- foglio 33 particella 112 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 03, superficie 12517, reddito agrario 42,02 €, reddito dominicale 38,79 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 15/06/2019 Pratica n.PS0094807 in atti dal 10/12/2019 Trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n.1582.1/2019)
Coerenze: Confina con stessa proprietà e altri , salvo diritti di terzi
- foglio 33 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 03, superficie 17422, reddito agrario 58,49 €, reddito dominicale 53,99 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 15/06/2019 Pratica n.PS0094808 in atti dal 10/12/2019 Trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n.1583.1/2019)
Coerenze: Confina con la stessa ditta e altri, salvo diritti di terzi

Presenta una forma irregolare, un'orografia in parte con forte pendenza e in parte pianeggiante, una tessitura prevalente medio impasto argillosa, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativoIl terreno

B terreno agricolo a MACERATA FELTRIA Località Calbino e Grassano, della superficie commerciale di **25.233,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo con destinazione a coltura di pascolo, di superficie totale catastale mq 25.233. Il terreno è composto da vari appezzamenti intervallati da fondi destinati ad altri tipi colture. Si trovano in zona collinare.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 122 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 01, superficie 13463, reddito agrario 4,17 €, reddito dominicale 8,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Confina con la stessa ditta e altri, salvo diritti di terzi
- foglio 33 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 01, superficie 11770, reddito agrario 3,65 €, reddito dominicale 7,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Confina con la stessa ditta e altri, salvo diritti di terzi

Presenta una forma irregolare, un'orografia in parte con forte pendenza e in parte pianeggiante, una tessitura prevalente medio impasto argilloso, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: pascoloIl terreno

C terreno agricolo a MACERATA FELTRIA Località Calbino e Grassano, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo con destinazione a coltura di bosco ceduo, di superficie totale catastale mq 100. Il terreno è composto da vari unico appezzamento circondato da fondi destinati ad altri tipi colture. Si trova in zona collinare.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 175 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 02, superficie 2308, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Confina con la stessa ditta e altri, salvo diritti di terzi

Presenta una forma irregolare, un'orografia in parte pianeggiante e in parte inclinata, una tessitura prevalente impasto medio argilloso, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco ceduoIl terreno

D Magazzino a MACERATA FELTRIA Località Calbino e Grassano, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La costruzione è ubicata in Località Certalto Cà Giancio ed è posizionata nei terreni agricoli appartenenti a questa procedura .E' possibile accederci dalla strada principale asfaltata che arriva fino ai campi coltivati, poi bisogna attraversare i terreni, di proprietà della Giulianelli Anna Maria, o con un mezzo agricolo o a piedi. Il fabbricato è in uno stato di abbandono e accessibile a tutti visto che le aperture non sono protette.

Il magazzino si trova in condizioni sufficienti, di conservazione e di stato manutentivo, la costruzione risale ad un periodo antecedente il



1967. La struttura è in muratura portante, il solaio di copertura è in latero-cemento a due falde. Le facciate esterne sono rifinite al grezzo, giusto un poco d'intonaco. Anche l'interno è allo stato grezzo, privo di qualsiasi rifinitura, non ci sono infissi e nemmeno gli impianti. Le dimensioni, della pianta, sono ml.11,80xml.6,00 circa, l'altezza massima, interna, al colmo è di ml.5,00 circa, e ai due lati, la minore, di ml.3,40 circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di minima 3,60 ml. e al colmo ml.5,00. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 646 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 54 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: Via Ca Giancio s.n.c., piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del classamento del 18/04/2016 Pratica n.PS0033963 in atti dal 18/04/2016 Variazione di classamento (n.9606.1/2016)
Coerenze: Confina con stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73.842,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.343,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.000,00
Data della valutazione:	11/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

In data 25/10/2023 quando ho proceduto al primo sopralluogo ho verificato che i terreni sono produttivi, vengo coltivati dall'Azienda Agricola della Sig.ra Giulianelli Anna Maria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/04/2016 a firma di Notaio Campanile Tommaso di Macerata Feltria ai nn. 2.226/1.831 di repertorio, iscritta il 15/04/2016 a Agenzia Entrate -Conservatoria di Urbino - ai nn. 265, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

La formalità è riferita solamente a Terreno in Macerata Feltria distinto al Catasto Terreni al foglio 33 mappali 112-113-122-123-175-665-, foglio 34 mappali 39-38 e il magazzino censito al Catasto Fabbricati al foglio 33 mappale 646 subalterno 2 ,unitamente a maggior consistenza

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/03/2015 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 72 di repertorio, iscritta il 15/12/2020 a Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino - ai nn. 659, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 766.774,65.

La formalità è riferita solamente a Terreno in Macerata Feltria distinto al Catasto Terreni al foglio 33 mappali 112-113-122-123-175-665-, foglio 34 mappali 39-38 e il magazzino censito al Catasto Fabbricati al foglio 33 mappale 646 subalterno 2 ,unitamente a maggior consistenza

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento, trascritta il 04/04/2023 a Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino - ai nn. 1551, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento Immobiliare.
La formalità è riferita solamente a Terreno in Macerata Feltria distinto al Catasto Terreni al foglio 33 mappali 112-113-122-123-175-665, foglio 34 mappali 39-38 e il magazzino censito al Catasto Fabbricati al foglio 33 mappale 646 subalterno 2 ,unitamente a maggior consistenza

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1984), con atto stipulato il 21/12/1984 a firma di Notaio Gabriele D'Ovidio in Pesaro ai nn. 12515/2882 di repertorio, trascritto il 04/01/1985 a Urbino ai nn. 29.
Il titolo è riferito solamente a Terreni in Macerata Feltria censiti al Catasto Terreni al foglio 33 mappali 112-113-122-123-175-665, al foglio 34 mappali 38-39 e magazzino censito al Catasto Fabbricati al foglio 33 mappale 646 subalterno 2.

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 LOCALITÀ CALBINO E GRASSANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MACERATA FELTRIA Località Calbino e Grassano, della superficie commerciale di **48.438,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo con destinazione a coltura di seminativo, di superficie totale catastale mq 48.438. Il terreno è composto da vari appezzamenti intervallati da fondi destinati ad altri tipi colture. Si trovano in zona collinare.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 03, superficie 580, reddito agrario 1,95 €, reddito dominicale 1,80



€ intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971

Coerenze: Confina con la stessa ditta e altri, salvo diritti di terzi

- foglio 34 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 04, superficie 520, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 0,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Confina con la stessa ditta e altri, salvo diritti di terzi
- foglio 33 particella 665 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 04, superficie 17399, reddito agrario 31,45 € reddito dominicale 31,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Topo mappale del 09/06/2015 Pratica n.PS0048026 in atti dal 09/06/2015 presentato il 08/06/2015 Per nuova costruzione
Coerenze: Confina con la stessa ditta e altri , salvo diritti di terzi.
- foglio 33 particella 112 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 03, superficie 12517, reddito agrario 42,02 € reddito dominicale 38,79 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 15/06/2019 Pratica n.PS0094807 in atti dal 10/12/2019 Trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n.1582.1/2019)
Coerenze: Confina con stessa proprietà e altri , salvo diritti di terzi
- foglio 33 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 03, superficie 17422, reddito agrario 58,49 € reddito dominicale 53,99 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 15/06/2019 Pratica n.PS0094808 in atti dal 10/12/2019 Trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n.1583.1/2019)
Coerenze: Confina con la stessa ditta e altri, salvo diritti di terzi

Presenta una forma irregolare, un'orografia in parte con forte pendenza e in parte pianeggiante, una tessitura prevalente medio impasto argilloso, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativoIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fondo destinato a seminativo	48.438,00	x	100 %	=	48.438,00
Totale:	48.438,00				48.438,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore viene determinato in base alle "Tabelle dei Valori Agricoli Medi dell' anno 2022" della regione agraria n.4 "Colline del Montefeltro "(dove si sviluppano i terreni oggetto della procedura) pubblicate dal Bollettino Ufficiale della Regione Marche del 24 novembre 2022.

Il valore unitario attribuito al terreno con coltura a SEMINATIVO è di €/mq 1,1557

La superficie totale a Seminativo è di mq.48.438,00

La valutazione totale è di (48.438,00x€/mq 1,1557)= €55.979,80.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **55.979,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.979,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.979,80**



BENI IN MACERATA FELTRIA LOCALITÀ CALBINO E GRASSANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a MACERATA FELTRIA Località Calbino e Grassano, della superficie commerciale di **25.233,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo con destinazione a coltura di pascolo, di superficie totale catastale mq 25.233. Il terreno è composto da vari appezzamenti intervallati da fondi destinati ad altri tipi colture. Si trovano in zona collinare.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 122 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 01, superficie 13463, reddito agrario 4,17 €, reddito dominicale 8,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Confina con la stessa ditta e altri, salvo diritti di terzi
- foglio 33 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 01, superficie 11770, reddito agrario 3,65 €, reddito dominicale 7,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
Coerenze: Confina con la stessa ditta e altri, salvo diritti di terzi

Presenta una forma irregolare, un'orografia in parte con forte pendenza e in parte pianeggiante, una tessitura prevalente medio impasto argilloso, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: pascoloIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fondo destinato a Pascolo	25.233,00	x	100 %	=	25.233,00
Totale:	25.233,00				25.233,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore viene determinato in base alle "Tabelle dei Valori Agricoli Medi dell' anno 2022" della regione agraria n.4 "Colline del Montefeltro "(dove si sviluppano i terreni oggetto della procedura) pubblicate dal Bollettino Ufficiale della Regione Marche del 24 novembre 2022.

Il valore unitario attribuito al terreno con coltura a PASCOLO è di €mq 0,6390

La superficie totale destinata a Pascolo è di mq.25.233,00

La valutazione totale è di (25.233,00x€mq 0,6390)= €16.123,88.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.123,88**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 16.123,88**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 16.123,88**



BENI IN MACERATA FELTRIA LOCALITÀ CALBINO E GRASSANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a MACERATA FELTRIA Località Calbino e Grassano, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo con destinazione a coltura di bosco ceduo, di superficie totale catastale mq 100. Il terreno è composto da vari unico appezzamento circondato da fondi destinati ad altri tipi colture. Si trova in zona collinare.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 175 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 02, superficie 2308, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/12/1971
- Coerenze: Confina con la stessa ditta e altri, salvo diritti di terzi

Presenta una forma irregolare, un'orografia in parte pianeggiante e in parte inclinata, una tessitura prevalente impasto medio argilloso, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco ceduoIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fondo destinato a Bosco ceduo	100,00	x	100 %	=	100,00
Totale:	100,00				100,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore viene determinato in base alle "Tabelle dei Valori Agricoli Medi dell' anno 2022" della regione agraria n.4 "Colline del Montefeltro "(dove si sviluppano i terreni oggetto della procedura) pubblicate dal Bollettino Ufficiale della Regione Marche del 24 novembre 2022.

Il valore unitario attribuito al terreno con coltura a BOSCO CEDUO è di €/mq 0,5535

La superficie totale destinata a Pascolo è di mq.2.308,00

La valutazione totale è di (2.308,00x€/mq 0,5535)= €1.277,48

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.277,48**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.277,48**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.277,48**

BENI IN MACERATA FELTRIA LOCALITÀ CALBINO E GRASSANO

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO D

Magazzino a MACERATA FELTRIA Località Calbino e Grassano, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



La costruzione è ubicata in Località Certalto Cà Giancio ed è posizionata nei terreni agricoli appartenenti a questa procedura .E' possibile accederci dalla strada principale asfaltata che arriva fino ai campi coltivati, poi bisogna attraversare i terreni, di proprietà della Giulianelli Anna Maria, o con un mezzo agricolo o a piedi. Il fabbricato è in uno stato di abbandono e accessibile a tutti visto che le aperture non sono protette.

Il magazzino si trova in condizioni sufficienti, di conservazione e di stato manutentivo, la costruzione risale ad un periodo antecedente il 1967. La struttura è in muratura portante, il solaio di copertura è in latero- cemento a due falde. Le facciate esterne sono rifinite al grezzo, giusto un poco d'intonaco. Anche l'interno è allo stato grezzo, privo di qualsiasi rifinitura, non ci sono infissi e nemmeno gli impianti. Le dimensioni, della pianta, sono ml.11,80xml.6,00 circa, l'altezza massima, interna, al colmo è di ml.5,00 circa, e ai due lati, la minore, di ml.3,40 circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di minima 3,60 ml. e al colmo ml.5,00. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 646 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 54 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: Via Ca Giancio s.n.c., piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del classamento del 18/04/2016 Pratica n.PS0033963 in atti dal 18/04/2016 Variazione di classamento (n.9606.1/2016)
Coerenze: Confina con stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .



Capanno distinto al Catasto Fabbricati al foglio 33 mappale 646- vista esterna



Capanno distinto al Catasto Fabbricati al foglio 33 mappale 646- vista esterna



Capanno distinto al Catasto Fabbricati al foglio 33 mappale 646- vista interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

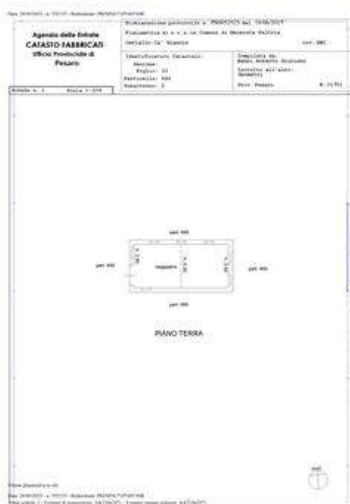
CONSISTENZA:

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
magazzino	71,00	x	100 %	=	71,00
Totale:	71,00				71,00





PLN- Foglio 33- Mappale 646- subalterno2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di fatto in cui si trova il magazzino in oggetto e considerati gli elementi utilizzati per la costruzione, sopra esposti, il valore che secondo il mio giudizio ritengo congruo è di €/mq.380,00
mq71x €/mq 380,00 = €26.980,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **26.980,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 26.980,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 26.980,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore viene determinato in base alle "Tabelle dei Valori Agricoli Medi dell' anno 2022" della regione agraria n.4 "Colline del Montefeltro "(dove si sviluppano i terreni oggetto della procedura) pubblicate dal Bollettino Ufficiale della Regione Marche del 24 novembre 2022.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Macerata Feltria

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	48.438,00	0,00	55.979,80	55.979,80



B	terreno agricolo	25.233,00	0,00	16.123,88	16.123,88
C	terreno agricolo	100,00	0,00	1.277,48	1.277,48
D	Magazzino	71,00	0,00	26.980,00	26.980,00
				100.361,16 €	100.361,16 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: € **5.018,06**
 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: € **95.343,10**

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**
 Riduzione per arrotondamento: € **343,10**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **95.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2023

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

A **terreno residenziale** a MACERATA FELTRIA località Salbello, della superficie commerciale di **1.724,55** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno è un lotto edificabile (mq.1625) identificato con i mappali 403-399-416 del foglio 42 e nelle immediate vicinanze è posizionata l'area verde (mq. 1991) censita con il mappale 495 del foglio 42. È inserito nella lottizzazione residenziale "località Salbello". La lottizzazione sorge alle porte del centro di Macerata Feltria, vicino alla strada Montefeltresca, è una zona di edificazione degli ultimi venti/trenta anni; si sviluppa in 10 lotti e la maggior parte sono stati fabbricati con costruzioni di buone caratteristiche tecniche e ben rifinite. L'intera area è completamente urbanizzata.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 399 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 01, superficie 37, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 22/01/1991 Pratica n.62125 in atti dal 30/06/2000 (n.293.1/1991)
Coerenze: Confina con la strada di lottizzazione e con i terreni della stessa ditta, salvo diritti di terzi
- foglio 42 particella 403 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 01, superficie 1387, reddito agrario 5,37 €, reddito dominicale 7,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 22/01/1991 Pratica n.62125 in atti dal 30/06/2000 (n.293.1/1991)
Coerenze: Confina con la stessa ditta e altri, salvo diritti di terzi
- foglio 42 particella 416 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 01, superficie 201, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 1,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 22/01/1991 Pratica n.62125 in atti dal 30/06/2000 (n.293.1/1991)
Coerenze: Confina con la stessa ditta e altri, salvo diritti di terzi
- foglio 42 particella 495 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 01, superficie 1991, reddito agrario 7,71 €, reddito dominicale 10,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 04/09/2000 Pratica n.46490 in atti dal 04/09/2000 (n.4195.1/2000)
Coerenze: Confina con la strada di lottizzazione e altri, salvo diritti di terzi.

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.724,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 86.227,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 86.000,00
Data della valutazione:	11/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il giorno del mio sopralluogo ho riscontrato che i terreni sono in stato incolto e sono presenti diverse vegetazioni spontanee.

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:



Convenzione di Lottizzazione -Comune di Macerata Feltria-, stipulata il 11/09/1985 a firma di Segretario Comunale ai nn. 1053 di repertorio, registrata il 17/02/1986 a Urbino ai nn. 367 mod I, trascritta il 20/03/1986 a Urbino ai nn. 948, a favore di *** DATO OSCURATO ***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/04/2016 a firma di Notaio Campanile Tommaso di Macerata Feltria ai nn. 2.226/1.831 di repertorio, iscritta il 15/04/2016 a Agenzia Entrate -Conservatoria di Urbino - ai nn. 265, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

La formalità è riferita solamente a Terreno in Macerata Feltria distinto al Catasto Terreni al foglio 42 mappali 399-403-416-495 ,unitamente a maggior consistenza

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/03/2015 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 72 di repertorio, iscritta il 15/12/2020 a Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino - ai nn. 659, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 766.774,65.

La formalità è riferita solamente a Terreno in Macerata Feltria distinto al Catasto Terreni al foglio 42 mappali 399-403-416-495 ,unitamente a maggior consistenza

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 04/04/2023 a Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino - ai nn. 1551, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento Immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Terreno in Macerata Feltria distinto al Catasto Terreni al foglio 42 mappali 399-403-416-495, unitamente a maggior consistenza

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/04/2016), con atto stipulato il 14/04/2016 a firma di Notaio Tommaso Campanile di Macerata Feltria ai nn. 2225/1830 di repertorio, trascritto il 15/04/2016 a Urbino ai nn. 1534

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/1976 fino al 19/01/2009), con atto stipulato il 20/11/1976 a firma di Notaio Gabriele D'Ovidio ai nn. 477/107 di repertorio, trascritto il 30/11/1976 a Urbino ai nn. 3534.

Il titolo è riferito solamente a Terreni in Macerata Feltria censiti al Catasto Terreni al foglio 42 mappali 399-403-495.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/03/2001 fino al 19/01/2009), con atto stipulato il 15/03/2001 a firma di Notaio Francesca Giusto ai nn. 1629 di repertorio, trascritto il 29/03/2001 a Urbino ai nn. 1593.

Il titolo è riferito solamente a Terreno in Macerata Feltria censito al Catasto Terreni al foglio 42 mappale 416

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/01/2009 fino al 14/04/2016), con atto stipulato il 19/01/2009 a firma di Notaio Marco Paladini di Urbino ai nn. 14878/5855 di repertorio, trascritto il 18/02/2009 a Urbino ai nn. 725.

Il titolo è riferito solamente a Terreno in Macerata Feltria censito al Catasto Terreni al foglio 42 mappale 416

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 19/01/2009 fino al 14/04/2016), con atto stipulato il 19/01/2009 a firma di Notaio Marco Paladini di Urbino ai nn. 14878/5855 di repertorio, trascritto il 18/02/2009 a Urbino ai nn. 726.

Il titolo è riferito solamente a Terreni in Macerata Feltria censiti al Catasto Terreni al foglio 42 mappali 399-403-495

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



In riferimento a questo lotto edificabile non sono state presentate pratiche edilizie.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano di Lottizzazione in Loc. Salbello vigente, in forza di delibera comunale n.32 del 22/07/1999, l'immobile ricade in zona sottozona B4 -zone incomplete con regola insediativa definita da completare secondo i piani attuativi vigenti.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tipologia prevista di case a schiera, Indice di fabbricabilità : 1,5 mc/mq, distanza dai confini 5,00m e dagli altri edifici 10ml,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA FELTRIA LOCALITÀ SALBELLO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a MACERATA FELTRIA località Salbello, della superficie commerciale di **1.724,55** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno è un lotto edificabile (mq.1625) identificato con i mappali 403-399-416 del foglio 42 e nelle immediate vicinanze è posizionate l'area verde (mq. 1991) censita con il mappale 495del foglio 42. è inserito nella lottizzazione residenziale "località Salbello" . La lottizzazione sorge alle porte del centro di Macerata Feltria, vicino alla strada Montefeltresca, è una zona di edificazione degli ultimi venti/trenta anni ; si sviluppa in 10 lotti e la maggior parte sono stati fabbricati con costruzioni di buone caratteristiche tecniche e ben rifinite . L'intera area è completamente urbanizzata.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 399 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 01, superficie 37, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 22/01/1991 Pratica n.62125 in atti dal 30/06/2000 (n.293.1/1991)
Coerenze: Confina con la strada di lottizzazione e con i terreni della stessa ditta , salvo diritti di terzi
- foglio 42 particella 403 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 01, superficie 1387, reddito agrario 5,37 €, reddito dominicale 7,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 22/01/1991 Pratica n.62125 in atti dal 30/06/2000 (n.293.1/1991)
Coerenze: Confina con la stessa ditta e altri, salvo diritti di terzi
- foglio 42 particella 416 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 01, superficie 201, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 1,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 22/01/1991 Pratica n.62125 in atti dal 30/06/2000 (n.293.1/1991)
Coerenze: Confina con la stessa ditta e altri, salvo diritti di terzi
- foglio 42 particella 495 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 01, superficie 1991, reddito agrario 7,71 €, reddito dominicale 10,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 04/09/2000 Pratica n.46490 in atti dal 04/09/2000 (n.4195.1/2000)
Coerenze: Confina con la strada di lottizzazione e altri, salvo diritti di terzi.

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno





Scarpata destinata a verde



Vista1-Lotto edificabile



Vista2-lotto edificabile

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono San Marino, Urbino, Rimini). 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:

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Lotto edificabile	1.625,00	x	100 %	=	1.625,00
Area verde	1.991,00	x	5 %	=	99,55
Totale:	3.616,00				1.724,55

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il terreno è comparato ad altri di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato che poi non adeguati in base alla loro ubicazione, ho considerato le condizioni, la capacità edificatoria, del grado di commerciabilità e di tutti gli altri elementi che possono concretizzare il suo valore.

Sono state eseguite indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e studi tecnici della zona dove sono ubicati i beni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $1.724,55 \times 50,00 = 86.227,50$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **86.227,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **86.227,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Macerata Feltria, agenzie: Macerata Feltria, Urbino, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Studi tecnici della zona e paesi limitrofi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.724,55	0,00	86.227,50	86.227,50
				86.227,50 €	86.227,50 €



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:	€ 86.227,50
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
Riduzione per arrotondamento:	€ 227,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 86.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2023

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

A appartamento a MACERATA FELTRIA Via Montefeltresca 4, della superficie commerciale di **385,50** mq per la quota di 3/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento si sviluppa su tutto il piano primo di un fabbricato suddiviso in 5 piani , di cui 2 sottostrada e 3 fuori terra, ci si accede dall'esterno sia con una scala esterna esclusiva , dal piano terra al piano primo, che con l'ascensore comune a tutte le unità. E' di ampia superficie circa mq. 247 (superficie lorda) e così suddiviso : ampio soggiorno con camino, cucina con angolo cottura, 4 camere da letto di cui una con bagno , 3 bagni totali , 2 piccoli ripostigli e un lungo corridoio, e un vano nella zona notte con scala d' accesso al piano secondo (soffitta) , un balcone lungo parte del prospetto principale con ingresso sia dalla cucina che da una camera da letto, uno sul fianco sinistro e uno sul retro. Le rifiniture interne sono con materiali di vario genere, quali : il pavimento del soggiorno è in marmo, quello della cucina in piastrelle di gres, le camere e il corridoio in parquet , i servizi igienici in ceramica .

La ristrutturazione dell'appartamento risale agli anni '80 e le caratteristiche esterne sono state mantenute quelle di allora. Le finestre e porte-finestre sono in legno con vetro semplice e le chiusure esterne parte sono con gli scuroni in legno e parte con le avvolgibili in PVC. La struttura del fabbricato è in cemento armato e le tamponature esterne sono in muratura, rifinite ad intonaco e tinteggiatura chiara, bianca , alcune pareti esterne sono rivestite con mattoncino di tonalità rossa scuro e altre con rivestimento in pietra chiara. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento, con termosifoni in ghisa, che attualmente non è utilizzato perchè sostituito da stufa in pellet.

Alla soffitta si accede sia con l'ascensore che con la scala interna , è rifinita con pavimento in parquet a parte una stanza e il bagno in piastrelle di ceramica; è presente anche un camino. E' suddivisa in 5 stanze, un bagno e due balconi . Le altezze interne variano, al colmo è di ml 3,30 circa, ai lati circa 0,58 ml. e ml.2,50. Ci sono finestre, porte finestre e velux; è presente l'impianto di riscaldamento ma non è in funzione .

Complessivamente la qualità dei materiali e le condizioni conservative e manutentive sono buone sia all'interno che all'esterno del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 3.00ml. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 3 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 12 vani, rendita 836,66 Euro, indirizzo catastale: Via Montefeltresca n. SNC , piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del classamento del 06/02/2020 Pratica n.PS0009575 in atti dal 06/02/2020 variazione di classamento (n.2971.1/2020)
Coerenze: Confina con la stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1985.

B Magazzino a MACERATA FELTRIA Via Montefeltresca 4, della superficie commerciale di **188,00** mq per la quota di 3/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I magazzini in oggetto sono locati in una porzione del piano secondo sottostrada e sono suddivisi in 3 locali, di cui uno con servizio igienico. Ogni magazzino ha ingresso autonomo custoditi con portoni carrabili in PVC avvolgibili. C'è un ampio spazio di manovra di fronte sempre di proprietà della parte esecutata. L'altezza di due locali è di ml 4,57 circa ed uno di 2,00 ml circa. Vengono utilizzati sia come magazzini che garage . Solo una parete è totalmente interrata, il pavimento è con piastrelle di cemento . Nei divisori interni si manifestano tracce di umidità di risalita dal terreno sottostante.

Lo stato conservativo è abbastanza buono .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 4.57 ml. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 3 sub. 5 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 165 mq, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via Montefeltresca n.SNC, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del classamento del 06/02/2020 Pratica n.PS0009575 in atti dal 06/02/2020 variazione di classamento (n.2971.1/2020)
Coerenze: Confina con la stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1985.

C Ripostigli ed Archivio a MACERATA FELTRIA Via Montefeltresca 4, della superficie commerciale di **196,00** mq per la quota di 3/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I ripostigli sono sistemati al piano primo sottostrada e al piano secondo sottostrada . Le altezze variano da 2,30 ml, circa, a ml. 4,57 circa. Sono tutti rifiniti con pavimento in piastrelle a parte le due cantine sul retro che sono allo stato grezzo. I piani non sono comunicanti internamente ma ognuno ha ingresso dall'esterno dell'edificio. L'ampio vano con destinazione archivio è collegato con altra unità posta al piano terra con una scala interna a chiocciola.

Lo stato conservativo e manutentivo è di grado buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.30 ml. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 3 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 133 mq, rendita 13.738,00 Euro, indirizzo catastale: Via Montefeltresca n.SNC, piano: S1-S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del classamento del 06/02/2020 Pratica n.PS0009575 in atti dal 06/02/2020 variazione di classamento (n.2971.1/2020)
Coerenze: Confina con la stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1985.

D ufficio a MACERATA FELTRIA Via Montefeltresca 4, della superficie commerciale di **215,00** mq per la quota di 3/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Il piano terra del fabbricato in oggetto è tutto destinato ad uffici, gli ingressi dall'esterno sono 2, uno sul prospetto principale e l'altro sul fianco destro, e ci si può accedere anche dal piano sottostante con la scala a chiocciola, interna. La disposizione interna è suddivisa in parte con tramezzi di muratura ed in parte con pareti amovibili, tutti i locali sono pavimentati con piastrelle. E' presente l'impianto termico ma non viene utilizzato, alcuni ambienti sono riscaldati con stufa pellet. Il bagno è perfettamente funzionante. Le finestre sono in alluminio scuro e sono prive di oscuranti.

Complessivamente lo stato conservativo è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.10 ml. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 3 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 10,5 vani, rendita 1.409,93 Euro, indirizzo catastale: Via Montefeltresca n.SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del classamento del 06/02/2020 Pratica n.PS0009575 in atti dal 06/02/2020 variazione di classamento (n.2971.1/2020)
- Coerenze: Confina con la stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	984,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 209.334,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 209.000,00
Data della valutazione:	11/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il giorno del mio sopralluogo ho verificato, nel fabbricato in oggetto, la seguente situazione :

- La Signora Giulianelli Anna Maria abita nell'appartamento al piano primo e secondo, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 42, Mappale 3 subalterno 7.
- L'ufficio al piano terra, una porzione dell' unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Foglio 42, mappale 3 subalterno 9 (ex-2), corrispondente a mq. 30,00 e uso di spazi comuni, è stata affittata alla ditta, Pesaro Costruzioni SRL con sede in Tavullia (PU), Strada per Montecchio, n.29, C.F. /P.IVA 02006940411. Contratto di Locazione commerciale è stato registrato il 15/03/2018 al n. 000915 serie 3T e codice identificativo TQM18T000915000BB. Durata del contratto dal 01/03/2018 al 28/02/2024, importo del canone € 3.600,00, da pagarsi in rate bimestrali di €600,00 (seicento/00) ciascuna comprendente tutte le utenze (luce, acqua, gas).
- L'ufficio al piano terra, altra porzione dell' unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Foglio 42, mappale 3 subalterno 9 (ex-2), corrispondente circa a mq. 25,00 e uso di spazi comuni viene utilizzata dalla ditta Vannucci, al momento del sopralluogo non era stato fatto il contratto di locazione.
- Il resto del fabbricato, magazzini e ripostigli, sono occupati dalla signora Giulianelli Anna Maria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/01/2011 a firma di Notaio Luisa Rossi di Pesaro ai nn. 23013/8201 di repertorio, iscritta il 24/01/2011 a Urbino ai nn. 83, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 750.000,00.

Importo capitale: 500.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/06/2011 a firma di Notaio Luisa Rossi di Pesaro ai nn. 23356/8432 di repertorio, iscritta il 08/06/2011 a Urbino ai nn. 744, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di apertura di credito.



Importo ipoteca: 230.000,00.

Importo capitale: 150.000,00

ipoteca **legale**, stipulata il 15/10/2014 a firma di Atto esattoriale ai nn. 165/8214 di repertorio, iscritta il 16/10/2014 a Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino - ai nn. 659, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 181.546,18.

Importo capitale: 90.773,09

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/04/2017 a firma di Tribunale di Ascoli Piceno ai nn. 314 di repertorio, iscritta il 05/06/2017 a Tribunale di Ascoli Piceno ai nn. 400, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di debito.

Importo ipoteca: 285.414,77.

Importo capitale: 285.414,77

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/05/2017 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 178/2017 di repertorio, iscritta il 06/06/2017 a Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino - ai nn. 414, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di debito.

Importo ipoteca: 55.000,00.

Importo capitale: 45.494,73

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/03/2015 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 72 di repertorio, iscritta il 15/12/2020 a Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino - ai nn. 659, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di debito.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 766.774,65

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/06/2018 a Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino - ai nn. 2135, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 30/01/2023 a Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino - ai nn. 446, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 04/04/2023 a Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino - ai nn. 1551, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sui beni in oggetto grava servitù a favore della SIP - Società italiana per l'esercizio telefonico- costituita con Decreto del Prefetto di Pesaro in data 18/10/1978 n.799 Div.4 trascritto a Urbino il 28/02/1979 al n. 762 Reg.Part.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/11/1969), con atto stipulato il 26/11/1969 a firma di Segretario Comunale di Macerata Feltria ai nn. 786 di repertorio, registrato il 15/12/1969 ai nn. 372 mod.1 Vol.24, trascritto il 20/01/1970 a Urbino ai nn. 154.

Il titolo è riferito solamente a Giulianelli Anna Maria alla morte del coniuge Ottavio Vannucci (14/05/2018) rinuncia alla sua quota di eredità.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 14/05/2018), registrato il 14/05/2018 a Urbino ai nn. 9503/vol.88888, trascritto il 24/01/2020 a Urbino ai nn. 335.

Il titolo è riferito solamente a I signori Vannucci Emanuela, Vannucci Matteo e Vannucci Stefano sono gli eredi di Vannucci Ottavio per 1/3 ciascuno della quota di 1/2 dell'immobile in oggetto. La moglie Giulianelli Anna Maria rinuncia alla sua quota d'eredità. .

Accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito del notaio Marco Paladini in data 10/09/2018 rep. 30595/16844 trascritto il 04/10/2018 al n. 3596 Reg. Part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/11/1969 fino al 14/05/2018), con atto stipulato il 26/11/1969 a firma di Segretario Comunale di Macerata Feltria ai nn. 786 di repertorio, registrato il 15/12/1969 ai nn. 372 mod.1vol.24, trascritto il 20/01/1970 a Urbino ai nn. 154.

Il titolo è riferito solamente a Vannucci Ottavio è deceduto in data 14/05/2018.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **512/79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione per copertura terrazzo al fabbricato di civile abitazione, presentata il 09/01/1979 con il n. 314 di protocollo, rilasciata il 08/03/1979 con il n. 512 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. **32/83** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione parziale al fabbricato sito in via Montefeltresca, presentata il 17/10/1983 con il n. 2974 di protocollo, rilasciata il 17/12/1983 con il n. 32 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Variante alla concessione edilizia n.32/82 del 17/12/83 è la concessione edilizia n.2/85 del 26/01/1985 presentata il 28/09/1984 prot. n.3079

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona sottozona B2 sature senza ricambio degli elementi edilizi. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tipologie, case unifamiliari o plurifamiliari isolate, indice di fabbricazione 2,0 mc/mq; altezza massima 10ml.; distanza dai confini e cigli stradali 5ml.; rapporto di copertura 1/5 della superficie fondiaria.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna e delle finestre non presenti nel progetto (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 -06 giugno 2001-)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria - accertamento di conformità, in base agli artt. 36-37 del DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per accertamento conformità secondo l'art. 36 - 37del DPR 380/2001: €2.800,00
- oblazione - diritti di segreteria - marche da bollo da versare alla tesoreria comunale: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nelle planimetrie catastali ci sono delle imprecisioni, quali : sub. 9 non è stata rilevata una finestra; sub.7 non è stata disegnata la porta d'ingresso in cima la scala, al piano primo. (normativa di riferimento: L.30/07/2010 n.122 e successive)

L'immobile risulta **conforme**..

Le difformità che ho evidenziato non sono rilevanti per quanto riguarda la conformità catastale in quanto non andrebbero ad incidere sulla rendita catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA FELTRIA VIA MONTEFELTRESCA 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MACERATA FELTRIA Via Montefeltresca 4, della superficie commerciale di **385,50** mq per la quota di 3/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' appartamento si sviluppa su tutto il piano primo di un fabbricato suddiviso in 5 piani , di cui 2 sottostrada e 3 fuori terra, ci si accede



dall'esterno sia con una scala esterna esclusiva , dal piano terra al piano primo, che con l'ascensore comune a tutte le unità. E' di ampia superficie circa mq. 247 (superficie lorda) e così suddiviso : ampio soggiorno con camino, cucina con angolo cottura, 4 camere da letto di cui una con bagno , 3 bagni totali , 2 piccoli ripostigli e un lungo corridoio, e un vano nella zona notte con scala d' accesso al piano secondo (soffitta) , un balcone lungo parte del prospetto principale con ingresso sia dalla cucina che da una camera da letto, uno sul fianco sinistro e uno sul retro. Le rifiniture interne sono con materiali di vario genere, quali : il pavimento del soggiorno è in marmo, quello della cucina in piastrelle di gres, le camere e il corridoio in parquet , i servizi igienici in ceramica .

La ristrutturazione dell'appartamento risale agli anni '80 e le caratteristiche esterne sono state mantenute quelle di allora. Le finestre e porte-finestre sono in legno con vetro semplice e le chiusure esterne parte sono con gli scuroni in legno e parte con le avvolgibili in PVC. La struttura del fabbricato è in cemento armato e le tamponature esterne sono in muratura, rifinite ad intonaco e tinteggiatura chiara, bianca , alcune pareti esterne sono rivestite con mattoncino di tonalità rossa scuro e altre con rivestimento in pietra chiara. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento, con termosifoni in ghisa, che attualmente non è utilizzato perchè sostituito da stufa in pellet.

Alla soffitta si accede sia con l'ascensore che con la scala interna , è rifinita con pavimento in parquet a parte una stanza e il bagno in piastrelle di ceramica; è presente anche un camino. E' suddivisa in 5 stanze, un bagno e due balconi . Le altezze interne variano, al colmo è di ml 3,30 circa, ai lati circa 0,58 ml. e ml.2,50. Ci sono finestre, porte finestre e velux; è presente l'impianto di riscaldamento ma non è in funzione .

Complessivamente la qualità dei materiali e le condizioni conservative e manutentive sono buone sia all'interno che all'esterno del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 3.00ml. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 3 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 12 vani, rendita 836,66 Euro, indirizzo catastale: Via Montefeltresca n. SNC , piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del classamento del 06/02/2020 Pratica n.PS0009575 in atti dal 06/02/2020 variazione di classamento (n.2971.1/2020)
Coerenze: Confina con la stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1985.



prospetto



retro





Camino dell'alloggio al P.1



un bagno dell'alloggio al P.1



camino piano sottotetto



fianco sx

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono San Marino, Urbino, Rimini). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P. 1	247,00	x	100 %	=	247,00
balconi P1	36,00	x	25 %	=	9,00
soffitta P.2	150,00	x	50 %	=	75,00
balconi P.2	30,00	x	15 %	=	4,50
scoperto	1.000,00	x	5 %	=	50,00
Totale:	1.463,00				385,50



PLN-catastale foglio 42-mappale3 subalterno 7

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del più probabile valore di mercato si è sviluppata applicando il metodo sintetico comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio, tenendo conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche del manufatto. Il prezzo medio di mercato è stato determinato attraverso le indagini di mercato di immobili simili consultando: i tecnici della zona, gli annunci immobiliari della zona e aree limitrofe. A tale valore è stato applicato un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e dello stato di conservazione dei beni immobili pignorati per raggiungere il più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato stimato per questa unità immobiliare è di €/mq.630,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 385,50 x 630,00 = 242.865,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 242.865,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 121.432,50

BENI IN MACERATA FELTRIA VIA MONTEFELTRESCA 4

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO B

Magazzino a MACERATA FELTRIA Via Montefeltresca 4, della superficie commerciale di **188,00** mq per la quota di 3/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I magazzini in oggetto sono locati in una porzione del piano secondo sottostrada e sono suddivisi in 3 locali, di cui uno con servizio igienico. Ogni magazzino ha ingresso autonomo custoditi con portoni carrabili in PVC avvolgibili. C'è un ampio spazio di manovra di fronte sempre di proprietà della parte esecutata. L'altezza di due locali è di ml 4,57 circa ed uno di 2,00 ml circa. Vengono utilizzati sia come magazzini che garage . Solo una parete è totalmente interrata, il pavimento è con piastrelle di cemento . Nei divisori interni si manifestano tracce di umidità di risalita dal terreno sottostante.

Lo stato conservativo è abbastanza buono .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 4.57 ml. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 3 sub. 5 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 165 mq, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via Montefeltresca n.SNC, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del classamento del 06/02/2020 Pratica n.PS0009575 in atti dal 06/02/2020 variazione di classamento (n.2971.1/2020)

Coerenze: Confina con la stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1985.



Particolare interno su parete esterna wc

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri



limitrofi sono San Marino, Urbino, Rimini). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



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
Magazzini	188,00	x	100 %	=	188,00
Totale:	188,00				188,00



PLN-Foglio42-Mappale 3- subalterno5

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del più probabile valore di mercato si è sviluppata applicando il metodo sintetico comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio, tenendo conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche del manufatto. Il prezzo medio di mercato è stato determinato attraverso le indagini di mercato di immobili simili consultando : i tecnici della zona, gli annunci immobiliari della zona e aree limitrofe. A tale valore è stato applicato un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e dello stato di conservazione dei beni immobili pignorati per raggiungere il più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato stimato per questa unità immobiliare è di €/mq.310,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	188,00	x	310,00	=	58.280,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 58.280,00
--	--------------------



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 29.140,00

BENI IN MACERATA FELTRIA VIA MONTEFELTRESCA 4

RIPOSTIGLI ED ARCHIVIO

DI CUI AL PUNTO C

Ripostigli ed Archivio a MACERATA FELTRIA Via Montefeltresca 4, della superficie commerciale di **196,00** mq per la quota di 3/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I ripostigli sono sistemati al piano primo sottostrada e al piano secondo sottostrada . Le altezze variano da 2,30 ml, circa, a ml. 4,57 circa. Sono tutti rifiniti con pavimento in piastrelle a parte le due cantine sul retro che sono allo stato grezzo. I piani non sono comunicanti internamente ma ognuno ha ingresso dall'esterno dell'edificio. L'ampio vano con destinazione archivio è collegato con altra unità posta al piano terra con una scala interna a chiocciola.

Lo stato conservativo e manutentivo è di grado buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.30 ml. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 3 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 133 mq, rendita 13.738,00 Euro, indirizzo catastale: Via Montefeltresca n.SNC, piano: S1-S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del classamento del 06/02/2020 Pratica n.PS0009575 in atti dal 06/02/2020 variazione di classamento (n.2971.1/2020)
- Coerenze: Confina con la stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1985.



Particolare interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono San Marino, Urbino, Rimini). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:



panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



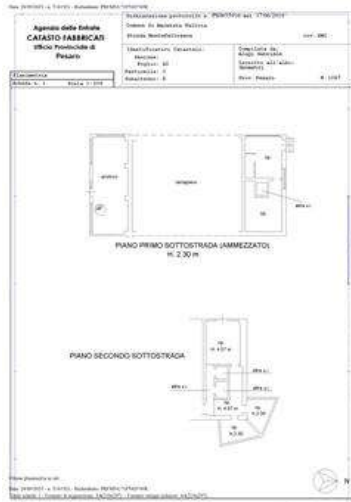
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Ripostigli	196,00	x	100 %	=	196,00
Totale:	196,00				196,00



PLN Foglio 42 mappale 3 subalterno 8

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del più probabile valore di mercato si è sviluppata applicando il metodo sintetico comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio, tenendo conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche del manufatto. Il prezzo medio di mercato è stato determinato attraverso le indagini di mercato di immobili simili consultando: i tecnici della zona, gli annunci immobiliari della zona e aree limitrofe. A tale valore è stato applicato un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e dello stato di conservazione dei beni immobili pignorati per raggiungere il più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato stimato per questa unità immobiliare è di €mq.310,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 196,00 x 310,00 = **60.760,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 60.760,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.380,00**

BENI IN MACERATA FELTRIA VIA MONTEFELTRESCA 4

UFFICIO



DI CUI AL PUNTO D

ufficio a MACERATA FELTRIA Via Montefeltresca 4, della superficie commerciale di **215,00** mq per la quota di 3/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il piano terra del fabbricato in oggetto è tutto destinato ad uffici, gli ingressi dall'esterno sono 2 , uno sul prospetto principale e l'altro sul fianco destro, e ci si può accedere anche dal piano sottostante con la scala a chiocciola, interna. La disposizione interna è suddivisa in parte con tramezzi di muratura ed in parte con pareti amovibili , tutti i locali sono pavimentati con piastrelle . E' presente l'impianto termico ma non viene utilizzato, alcuni ambienti sono riscaldati con stufa pellet. Il bagno è perfettamente funzionante. Le finestre sono in alluminio scuro e sono prive di oscuranti.

Complessivamente lo stato conservativo è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.10 ml. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 3 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 10,5 vani, rendita 1.409,93 Euro, indirizzo catastale: Via Montefeltresca n.SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del classamento del 06/02/2020 Pratica n.PS0009575 in atti dal 06/02/2020 variazione di classamento (n.2971.1/2020)
Coerenze: Confina con la stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1985.



Particolare di un ufficio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono San Marino, Urbino, Rimini). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



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
uffici	215,00	x	100 %	=	215,00
Totale:	215,00				215,00



PLN-Foglio 42-mappale 3-subalterno 9

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del più probabile valore di mercato si è sviluppata applicando il metodo sintetico comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio, tenendo conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche del manufatto. Il prezzo medio di mercato è stato determinato attraverso le indagini di mercato di immobili simili consultando: i tecnici della zona, gli annunci immobiliari della zona e aree limitrofe. A tale valore è stato applicato un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e dello stato di conservazione dei beni immobili pignorati per raggiungere il più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato stimato per questa unità immobiliare è di €/mq.530,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 215,00 x 530,00 = **113.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 113.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 56.975,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del più probabile valore di mercato dei beni staggiti si è sviluppata applicando il metodo sintetico comparativo: mono-parametrico in base al prezzo medio, tenendo conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica e dell'esposizione. Il prezzo medio di mercato è stato determinato attraverso le indagini di mercato di immobili simili, consultando: gli annunci immobiliari, le banche dati delle quotazioni immobiliari, i tecnici e gli agenti immobiliari della zona. Poi a questo valore è stato applicato un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene staggito per raggiungere il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Macerata Feltria, agenzie: Macerata Feltria, Urbino, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Studi tecnici della zona e paesi limitrofi



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	385,50	0,00	242.865,00	121.432,50
B	Magazzino	188,00	0,00	58.280,00	29.140,00
C	Ripostigli ed Archivio	196,00	0,00	60.760,00	30.380,00
D	ufficio	215,00	0,00	113.950,00	56.975,00
				475.855,00 €	237.927,50 €

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€ 11.896,38
Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€ 11.896,38
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 4.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 209.334,75

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
Riduzione per arrotondamento:	€ 334,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 209.000,00



trova:

data 11/01/2024

il tecnico incaricato
Monica Profili

