



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

PROCEDURE CONCORSUALI

15/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

GIUDICE DELEGATO DOTT. FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:

CURATORE DOTT.SSA MAURA MAGRINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Romeo Scola

CF:SCLRMO64E15L500E

con studio in URBINO (PU) via fontanoni 11

telefono: 3663441363

fax: 0722322427

email: romeo.scola1@gmail.com

PEC: romeo.scola@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 15/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a MACERATA FELTRIA VIA CROCEFISSE 8/R, della superficie commerciale di **1.569,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di opificio artigianale costituito da un corpo di fabbrica principale realizzato a partire dal 1966, con adiacenti accessori e una porzione in ampliamento realizzata a partire dal 1984.

La struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature in laterizio, con copertura della porzione principale a tre arcate con travetti tirantati e laterizio appoggiati su un telaio in c.a.; l'ampliamento è delimitato da un muro di contenimento in c.a e copertura costituita da orditura primaria e secondaria in acciaio e impalcato realizzato con pannelli in lamiera. Gli accessori adibiti a servizi igienici e la centrale termica sono in muratura portante realizzata con forati in laterizio. Sul retro sono presenti accessori adibiti a verniciatura e deposito realizzati in parte in muratura e in parte in legno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 323 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 2.995,45 Euro, indirizzo catastale: VIA CROCEFISSE n. 8/R, Macerata Feltria, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/01/2002 Pubblico ufficiale
Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 72206 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Trascrizione n. 1191.1/2002 Reparto PI di URBINO in atti dal 19/03/2002

Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1984.

B terreno artigianale a MACERATA FELTRIA VIA CROCEFISSE 8/R per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'area di pertinenza del fabbricato da considerarsi unitamente allo scoperto esclusivo dell'opificio, in quanto utile a valorizzare lo stesso, utilizzabile per la realizzazione di eventuali ampliamenti, pertinenze o aree di stoccaggio materiali vari.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 345 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR CL 01, superficie 2950, reddito agrario 11,43 €, reddito dominicale 16,00 €, indirizzo catastale: Comune di Macerata Feltria, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/01/2002 Pubblico ufficiale
Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 72206 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Trascrizione n. 1191.1/2002 Reparto PI di URBINO in atti dal 19/03/2002

Il terreno presenta , un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: area sistemata a piazzale con strada di accesso

C negozio a MACERATA FELTRIA VIA CROCEFISSO 8/R, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il negozio in oggetto è costituito da due locali di cui uno adibito ad ufficio ed uno a negozio, oltre ad un servizio igienico. I locali sono ricavati all'interno della sagoma dell'opificio oggetto di perizia. Le finiture e gli impianti tecnologici sono in buono stato. In particolare il pavimento è in laminato tipo legno, è presente un controsoffitto in pannelli quadrati di cartongesso con illuminazione inglobata nel soffitto. Le porte sono in legno tamburato e gli infissi esterni in alluminio.

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

- foglio 15 particella 323 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 47 mq, rendita 390,80 Euro, indirizzo catastale: VIA CROCEFISSO n. 8/R, Macerata Feltria, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/01/2002 Pubblico ufficiale Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 72206 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Trascrizione n. 1191.1/2002 Reparto PI di URBINO

Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.625,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 390.120,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 390.000,00
Data di conclusione della relazione:	13/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile attualmente non risulta utilizzato dal debitore. All'interno sono presenti i macchinari di lavorazione, arredi, materiali di lavorazione anche parzialmente trasformati; il tutto verrà gestito a parte con vendita separata.

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, stipulata il 06/07/1999 a firma di notaio ai nn. 51950 di repertorio, iscritta il 14/07/1999 a Urbino ai nn. 3951 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria concessione garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: Lire 1.200.000.000 (valore indicizzato).

Importo capitale: Lire 800.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni .

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto di perizia.

Ipoteca da cancellare

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/10/2001 a firma di Notaio ai nn. 69826 di repertorio, iscritta il 15/10/2001 a Urbino ai nn. 6401 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Lire 150.000.000 (valore indicizzato).

Importo capitale: Lire 100.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto di perizia.

Ipoteca da cancellare

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/08/2006 a firma di Notaio ai nn. 99055/16741 di repertorio, iscritta il 07/08/2026 a Urbino ai nn. 7153 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 450.000,00 (indicizzata automaticamente).

Importo capitale: € 300.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto presente perizia

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2009 a firma di Notaio ai nn. 107363/22677 di repertorio, iscritta il 03/09/2009 a Urbino ai nn. 6417 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 300.000,00 (indicizzata).

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Tutti i beni oggetto dalla presente perizia

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/09/2011 a firma di Notaio ai nn. 112301/26392 di repertorio, iscritta il 05/10/2011 a Urbino ai nn. 5811 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 780.000,00.

Importo capitale: €390.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto della presente perizia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 19/12/2025 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 29 di repertorio, trascritta il 20/01/2026 a Urbino ai nn. 265 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE - TRIBUNALE DI URBINO.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili oggetto della presente perizia

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **PRAT. 23/103 PROT. 3740**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di _____ , rilasciata il 15/10/1966 con il n. 23/103 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **PRAT.159/239 PROT. 1510**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di _____ rilasciata il 06/05/1970 con il n. 159/239 di protocollo, agibilità del 29/11/1971

CONCESSIONE EDILIZIA N. **PRAT. 33/83 PROT. 2875**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE TETTOIA IN AMPLIAMENTO LABORATORIO ARTIGIANALE, rilasciata il 05/06/1984 con il n. 33/83 di protocollo, agibilità del 21/11/1985 con il n. 33/83 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **17/85 PROT.1628**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di COSTRUZIONE LOCALE CENTRALE TERMICA, rilasciata il 11/09/1985 con il n. 17/85 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 19/2006 PROT. 17/07/2006, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ISTALLAZIONE SERBATOIO ESTRNO IMPIANTO ANTINCENDIO, presentata il 17/07/2006 con il n. 19/2006 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che per quanto riguarda la realizzazione delle tettoie sul retro del fabbricato , non si riscontra la presenza negli elaborati grafici presentati fino al 1985, ma risulta agli atti del Comune di Macerata Feltria, un'autocertificazione, con allegata planimetria catastale datata 21/11/1985, con la quale i proprietari dichiaravano che il laboratorio artigianale e le tettoie sul lato nord del fabbricato erano state costruite in data anteriore al 1967, come da planimetrie catastali allegate (mod. 8 n. 75075 del 14/11/1985). Tale dichiarazione evidentemente venne accettata dal Comune di Macerata Feltria legittimando in qualche modo lo stato di fatto evidentemente riscontrato, permettendo il rilascio del certificato di agibilità del 21/11/1985 N. 33/83, pari data dell'autocertificazione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un negozio/ufficio all'interno dell'opificio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese progetto in sanatoria: €1.000,00
- Oblazione: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: qualche mese

Questa situazione è riferita solamente a Corpo "C" perizia

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione soppalco nella porzione in ampliamento

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- spese progettazione: €2.000,00
- oblazione: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a laboratorio artigianale

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 CROCEFISSO 8/R

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a MACERATA FELTRIA VIA CROCEFISSO 8/R, della superficie commerciale di **1.569,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di opificio artigianale costituito da un corpo di fabbrica principale realizzato a partire dal 1966, con adiacenti accessori e una porzione in ampliamento realizzata a partire dal 1984.

La struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature in laterizio, con copertura della porzione principale a tre arcate con travetti tirantati e laterizio appoggiati su un telaio in c.a; l'ampliamento è delimitato da un muro di contenimento in c.a e copertura costituita da orditura primaria e secondaria in acciaio e impalcato realizzato con pannelli in lamiera. Gli accessori adibiti a servizi igienici e la centrale termica sono in muratura portante realizzata con forati in laterizio. Sul retro sono presenti accessori adibiti a verniciatura e deposito realizzati in parte in muratura e in parte in legno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 323 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 2.995,45 Euro, indirizzo catastale: VIA CROCEFISSO n. 8/R, Macerata Feltria, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/01/2002 Pubblico ufficiale
MONDOLFO (PU) Repertorio n. 72206 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Trascrizione n. 1191.1/2002 Reparto PI di URBINO in atti dal 19/03/2002

Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1984.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono MACERATA FELTRIA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto riguarda le finiture, l'opificio ha una pavimentazione in calcestruzzo rifinito industriale, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in metallo. Gli ambienti sono riscaldati da convettori con alimentazione ad acqua calda riscaldata da un bruciatore a gas metano alloggiato nella centrale termica , ubicata nel corpo accessorio laterale all'opificio. L'impianto elettrico è suddiviso in illuminazione e forza motrice. Il quadro elettrico è ubicato nei pressi dell'ingresso della tettoia di ampliamento. Lo stato delle finiture è discreto anche se di vetusata realizzazione. Sul retro sono presenti dei locali adibiti a verniciatura e stoccaggio materiali di produzione.

I servizi igienici sono ubicati nei locali accessori posti lateralmente al corpo principale. All'interno dell'opificio sono presenti due soppalchi accessibili con scala prefabbricata in ferro.

L'opificio è dotato di impianto antincendio, alimentato da un serbatoio esterno prefabbricato installato sul retro del fabbricato.

Sul fianco del fabbricato è presente un silos, per l'aspirazione dei trucioli di lavorazione e filtraggio dell'aria.

All'interno in fondo alla tettoia di ampliamento è presente un soppalco realizzato con tubolari in acciaio.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> carrabile realizzato in ferro zincato con apertura scorrevole	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> portoni ad ante scorrevoli realizzati in metallo	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in laterizio+guaina bituminosa	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio , il rivestimento è realizzato in intonacate e tinteggiatura	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in conglomerato bituminoso	scarso	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in pavimento industriale	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> ad ante scorrevoli realizzato in metallo	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>antincendio:</i> alimentato da serbatoio con pompa indipendente	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> illuminazione+forza motrice	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>termico:</i> ventilconvettori con alimentazione in caldaia a metano i diffusori sono in venticolventtori	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in calcestruzzo armato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>copertura:</i> copertura ad arco con travetti in c.a. tirantati e laterizio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>travi:</i> costruite in c.a. corpo principale - acciaio tettoia ampliamento		★★★★★☆☆☆☆☆





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
opificio	1.076,00	x	100 %	=	1.076,00
tettoia ampliamento	358,00	x	100 %	=	358,00
accessori w.c.+ct	34,00	x	70 %	=	23,80
accessori retro verniciatura stoccaggio	127,00	x	70 %	=	88,90

soppalco	45,00	x	50 %	=	22,50
Totale:	1.640,00				1.569,20

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2025

Fonte di informazione: Tabelle OMI e informazioni di mercato prese per edifici simili

Descrizione: Opificio artigianale

Indirizzo: via Crocefisso 8/r, Macerata Feltria (Pu)

Superfici principali e secondarie: 1569

Superfici accessorie:

Prezzo: 360.870,00 pari a 230,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **360.870,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €.**360.870,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €.**360.870,00**

BENI IN MACERATA FELTRIA VIA CROCEFISSO 8/R

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno artigianale a MACERATA FELTRIA VIA CROCEFISSO 8/R per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'area di pertinenza del fabbricato da considerarsi unitamente allo scoperto esclusivo dell'opificio, in quanto utile a valorizzare lo stesso, utilizzabile per la realizzazione di eventuali ampliamenti, pertinenze o aree di stoccaggio materiali vari.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 345 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR CL 01, superficie 2950, reddito agrario 11,43 €, reddito dominicale 16,00 €, indirizzo catastale: Comune di Macerata Feltria, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/01/2002 Pubblico ufficiale Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 72206 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Trascrizione n. 1191.1/2002 Reparto PI di URBINO in atti dal 19/03/2002

Il terreno presenta , un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: area sistemata a piazzale con strada di accesso



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono MACERATA FELTRIA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione a corpo del terreno si è seguito il criterio di determinare il valore residuo di edificabilità dell'area di pertinenza ed assegnare un valore pari al 5% del valore delle costruzioni realizzabili. Tenuto conto che l'indice di edificazione previsto dallo strumento urbanistico è pari a 0,50 mq/mq di superficie coperta, si ricava un'edificabilità residua pari 1892,00 mq, per un valore stimato di circa 23.000, considerando un valore di euro 250,00/mq dell'edificato nuovo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **23.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.000,00**

BENI IN MACERATA FELTRIA VIA CROCEFISSO 8/R

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO C

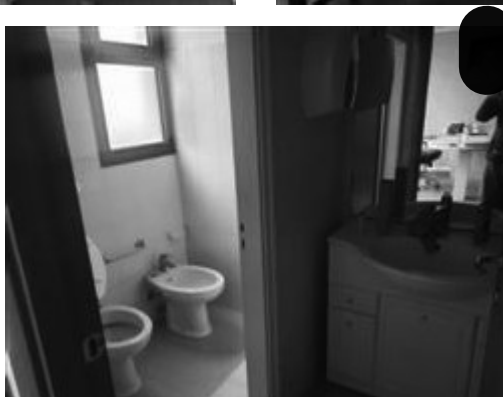
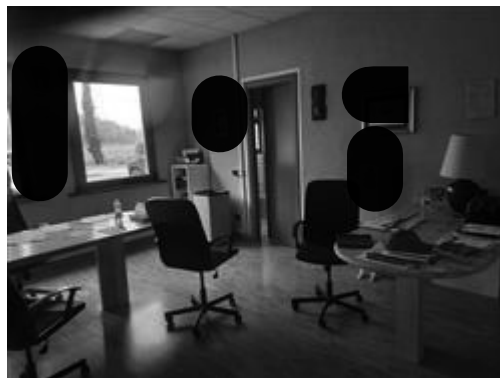
negozio a MACERATA FELTRIA VIA CROCEFISSO 8/R, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il negozio in oggetto è costituito da due locali di cui uno adibito ad ufficio ed uno a negozio, oltre ad un servizio igienico. I locali sono ricavati all'interno della sagoma dell'opificio oggetto di perizia. Le finiture e gli impianti tecnologici sono in buono stato. In particolare il pavimento è in laminato tipo legno, è presente un controsoffitto in pannelli quadrati di cartongesso con illuminazione inglobata nel soffitto. Le porte sono in legno tamburato e gli infissi esterni in alluminio.

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

- foglio 15 particella 323 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 47 mq, rendita 390,80 Euro, indirizzo catastale: VIA CROCEFISSO n. 8/R, Macerata Feltria, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/01/2002 Pubblico ufficiale Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 72206 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Trascrizione n. 1191.1/2002 Reparto PI di URBINO

Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1984.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono MACERATA FELTRIA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

al di sopra della media 

luminosità:

buono 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento interno: realizzato in pareti  al di sopra della media
intonacate e tinteggiate

protezioni infissi esterni: porte e finestre realizzate 
in metallo

pavimentazione interna: realizzata in laminato tipo  al di sopra della media
legno

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato 

Degli Impianti:

elettrico: illuminazione - prese  al di sopra della media

condizionamento: pompa di calore con  al di sopra della media
alimentazione a elettricità con diffusori in split a
parete

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio Ufficio	56,00	x	100 %	=	56,00
Totale:	56,00				56,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2025

Fonte di informazione: Quotazioni OMI Agenzia delle entrate

Descrizione: Negozio Catasto Comune di Macerata Feltria foglio 15 part. 323 sub 2

Indirizzo: via Crocefisso 8/r, Macerata Feltria (Pu)

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 14.250,00 pari a 250,00 Euro/mq

Valore Ctu: 14.250,00 pari a: 250,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.250,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 14.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 14.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Comune di Macerata Feltria, agenzie: agenzie online idealista.it- immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

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	capannone artigianale	1.569,20	0,00	360.870,00	360.870,00
B	terreno artigianale	0,00	0,00	23.000,00	23.000,00
C	negozio	56,00	0,00	14.250,00	14.250,00
				398.120,00 €	398.120,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 390.120,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 120,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 390.000,00**

data 13/05/2026

il tecnico incaricato
Romeo Scola