



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

101/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dottore GRIPPA FRANCESCO PAOLO

CUSTODE:

IVG MARCHE - Avv. Francesca Brunieri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Antonella Rossi

CF:RSSNNL65A48Z133F

con studio in URBANIA (PU) Via Filippo Ugolini n. 30

telefono: 0722318223

email: studio_roma@email.it

PEC: antonella.rossi@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento al Piano Terra, porzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale in Comune di MACERATA FELTRIA, Piazza Garibaldi snc, della superficie Netta Calpestabile di 55,72 mq circa, **Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto** Coperto al Piano Secondo Sottosstrada della superficie calpestabile pari amq. 29,00 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Appartamento al Piano Terra, con accesso da Piazza Garibaldi, posto leggermente al di sotto del piano stradale, Suddiviso in Cucina-Pranzo, piccolo Salotto, Camera, Bagno, Disimpegno ed un piccolo Scoperto uso Terrazza a livello. Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto sito al Piano Secondo Sottosstrada, di superficie effettiva pari a mq. 29 circa, con accesso da via Circonvallazione. L'appartamento e il posto auto sono accessibili e collegati da un vano scala e da un ascensore, interni comune.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 33 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 202,45 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà da più lati, Piazza Garibaldi.

Beni Comuni:

- foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)
- foglio 41, particella 592 sub. 47 piano S3-S2 BCNC al sub. da 21,22- dal 25 al 30 e 58 (Rampa e Corsia di Manovra)
- foglio 41, particella 592 sub. 48 piano S3-2-S2-2-S1-1 BCNC ai sub. 33 a 44, (Vano Scala, Ascensore e Vano Tecnico)
- foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)
- foglio 41, particella 592 sub. 50 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44, (Vano Contatori Gas)
- foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Scoperto)
- foglio 41, particella 592 sub.52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)
- foglio 41, particella 592 sub. 53 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44-55, 56, (Area Vasche Imhoff)
- foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Enel)



A.1

Posto Auto Coperto, identificato nell'alaborato Planimetrico con il numero 28, al piano Secondo Sottotrada

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 29 mq, rendita 49,42 Euro, indirizzo catastale: Via della Circonvallazione, piano: S2,Secondo Sottotrada .
- intestato a *** DATO OSCURATO ***
Confini: Stessa proprietà da più lati, via Circonvallazione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,72 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	29,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.056,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.056,00
Data di conclusione della relazione:	12/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1) Atto Notarile Pubblico, Notaio Licini Cesare Mario in data 25/01/2012 numero di rep. 38838/15258, trascritto il 20/02/2012 ai n. reg. gen. 809, reg. part. 98, per FRAZIONAMENTO IN QUOTA formalità di riferimento iscrizione reg. part. 2327 del 30/11/2007, unità negoziali n. 31 a Favore di Banca delle Marche S.P.A. con sede in Ancona (AN), Contro (come nella formalità originaria) [REDACTED]

2) Ricorso per Intervento ex Art. 499 C.P.C. nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 101/2024 promossa da Fedaia Spv Srl, contro [REDACTED] con il quale l' Agenzia delle Entrate chiede di intervenire nella procedura e partecipare alla distribuzione della somma per il credito complessivo di Euro 343.164,56, Vantati nei confronti di [REDACTED] maturati alla data del presente atto (14/07 /2025), risultanti dagli estratti di ruolo, per imposte, tasse e tributi dovuti.

3) Nell'atto di Pignoramento Immobiliare, viene indicato il Subalterno 58 come proprietà soggetta ad Esecuzione Forzata, mentre nella istanza di vendita e Trascrizione dell'Atto di Pignoramento lo stesso



Subalterno 58 non viene riportato.

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 27/11/2007 a firma di Notaio Licini Cesare Mario ai nn. rep. 32567/10479 di repertorio, iscritta il 30/11/2007 a Urbino ai nn. reg. gen. 9617 reg. part. 2327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: Euro 3.000.000,00.

Importo capitale: Euro 1.500.000,00.

Durata ipoteca: anni 8.

La formalità è riferita solamente a Beni in esecuzione.

Si registra restrizione di beni in data 17/03/2014 ai numeri 1078/94 con la quale viene svincolato il mappale 592 sub. 15, (comunque bene non presente nell'esecuzione)

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 04/08/2023 a Urbino ai nn. 4636/475, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca a concessione Amministrativa/Riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 435.012,97.

Importo capitale: Euro 217.506,48

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 16/12/2024 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. rep. 4527 di repertorio, trascritta il 22/01/2025 a Urbino ai nn. reg. gen. 332 reg. part. 252, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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**



Millesimi condominiali:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Ulteriori avvertenze:

**Vedi Reg.
Condominio**

€. 0,00

Le quote di proprietà condominiale, riferite ai Subalterni 33 e 28 sono quelle individuabili nel Regolamento di Condominio Allegato alla Perizia, con le varie Tabelle riguardanti La proprietà, Generale (tab. A), Le Rampe (tab. B), Ascensore e Scale (tab. C), Spazi di Manovra e Area Comune (tab. D ed E) e vasche Imhoff (tab. F, che interessa solo le abitazioni).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 14/02/2012), con atto stipulato il 14/02/2012 a firma di Notaio Buonanno Luciano ai nn. rep. 250730/19495 di repertorio, trascritto il 14/03/2012 a Urbino ai nn. 1190/886.

Precedente Proprietario [REDACTED], (sede poi trasferita in Frignano - CE) con atto di compravendita in data 27/11/2007 redatto dal Notaio Licini Cesare Mario , beni acquisiti da [REDACTED] (PU)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 13/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Centro Direzionale con quota di unità Ricettive Residenziali e Commerciali - 2° stralcio, presentata il 29/05/2007, rilasciata il 30/07/2007 con il n. protocollo n. 4480 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni in esecuzione ed altri confinanti.

Altre autorizzazioni: Permesso di Costruire n. 06/2010 rilasciata il 12/08/2010 al protocollo n. 4288, Variante al Permesso di Costruire n. 13/2007 - SCIA di Variante n. 23/2010 del 19/11/2010, protocollo n. 6260 rilasciata a [REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: P.R.G. IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R. DELIB. DI C.C. N. 09 DEL 20/04/98 E N. 01 DEL 18/02/99 , NTA comunale)



L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 361 Maggio 2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al Titolo Edilizio (normativa di riferimento: NTA comunale-DPR 380/2001)

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

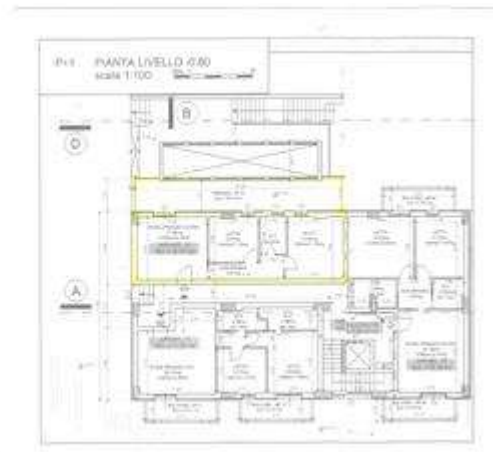
Costi di regolarizzazione:

- Scia in Sanatoria dpr. 380/2001 Art. 36-bis Parziale difformità delle opere dal Titolo Edilizio Rilasciato: €.3.500,00
- comprensivo di sanzione amministrativa, diritti di segreteria e lavoro del tecnico abilitato

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.



Stato Rilevato



stato autorizzato leggermente difforme da quanto autorizzato

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

BENI IN MACERATA FELTRIA PIAZZA GARIBALDI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento al Piano Terra, porzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale in Comune di MACERATA FELTRIA, Piazza Garibaldi snc, della superficie Netta Calpestabile di 55,72 mq circa, **Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto** Coperto al Piano Secondo Sottostrada della superficie calpestabile pari amq. 29,00 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Appartamento al Piano Terra, con accesso da Piazza Garibaldi, posto leggermente al di sotto del



piano stradale, Suddiviso in Cucina-Pranzo, piccolo Salotto, Camera, Bagno, Disimpegno ed un piccolo Scoperto uso Terrazza a livello. Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto sito al Piano Secondo Sottostrada, di superficie effettiva pari a mq. 29 circa, con accesso da via Circonvallazione. L'appartamento e il posto auto sono accessibili e collegati da un vano scala e da un ascensore, interni comune.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 33 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 202,45 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà da più lati, Piazza Garibaldi.

Beni Comuni:

- foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)
- foglio 41, particella 592 sub. 47 piano S3-S2 BCNC al sub. da 21,22- dal 25 al 30 e 58 (Rampa e Corsia di Manovra)
- foglio 41, particella 592 sub. 48 piano S3-2-S2-2-S1-1 BCNC ai sub. 33 a 44, (Vano Scala, Ascensore e Vano Tecnico)
- foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)
- foglio 41, particella 592 sub. 50 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44, (Vano Contatori Gas)
- foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Scoperto)
- foglio 41, particella 592 sub.52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)
- foglio 41, particella 592 sub. 53 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44-55, 56, (Area Vasche Imhoff)
- foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Enel)



vano scala interna con ascensore



corridoio di accesso da Piazza Giuseppe Garibaldi

vano ascensore



facciata verso il centro storico



Facciata verso via Circonvallazione con accesso ai Posti Auto Coperti



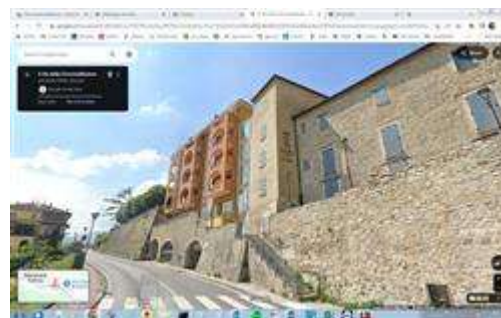
facciata verso Piazza Giuseppe Garibaldi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



accesso da strada centro abitato



veduta da strada provinciale, via Circonvallazione





veduta dei giardini pubblici e Piazza Giuseppe Garibaldi con accesso al fabbricato

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nei primi anni duemila, precisamente nel 2007, sono iniziati i lavori di ristrutturazione di un antico edificio esistente, ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Macerata Feltria, per la realizzazione di un Centro Direzionale, con quote di unità Ricettive Residenziali e Commerciali. Il pignoramento riguarda esclusivamente le unità residenziali ed i posti auto coperti, tutti individuabili in un edificio indipendente, con accesso pedonale autonomo dalla Piazza Giuseppe Garibaldi, e Carrabile da via Della Circonvallazione. Piazza Garibaldi costituisce l'affaccio e l'ingresso del ns. edificio, trovasi a ridosso dei giardini pubblici ed ha una parte adibita a parcheggio pubblico, l'edificio si presenta di aspetto gradevole e ben inserito nel tessuto urbanistico circostante, Lo stato manutentivo in generale risulta buono. Il fabbricato è composto di n. 7 piani, tre dei quali sottostrada rispetto il livello della Piazza Garibaldi e quattro fuori terra. Dei piani sottostrada il Primo è adibito a Ristorante , e non è oggetto di stima in quanto non inserito nei cespiti pignorati, il Piano Secondo e Terzo Sottostrada, sono utilizzati come Posti Auto al Coperto, con i rispettivi corselli di accesso e manovra e sono di pertinenza delle abitazioni soprastanti, Al Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo fuori terra sono stati realizzati degli Appartamenti, per un totale di dodici. Allo stato attuale solo due appartamenti su dodici sono stati ultimati e abitati, i restanti si trovano allo stato grezzo. Le parti comuni interne si trovano allo stato finito e perfettamente funzionanti ed utilizzabili. Tutti i piani sono collegati da un vano scala comodo ed ampio, ed un moderno e capiente ascensore.

L'appartamento di cui al Subalterno 33, si trova al piano Terra con accesso da corridoio comune, leggermente al di sotto del piano stradale della piazza antistante. I lavori sono stati ultimati nell'anno 2010. L'Appartamento è suddiviso in Cucina-Pranzo, piccolo Salotto, Camera, Bagno Disimpegno ed un piccolo Scoperto uso Terrazza a livello. Le finiture sono moderne con pavimenti in gres porcellanato di colore grigio chiaro, rivestimenti del bagno in gres colore beige, porte interne in legno laccato tamburato di colore bianco, infissi esterni in legno con vetro a camera, oscuramenti con avvolgibili in plastica, pavimentazione esterna del terrazzo a livello, in gres finitura finto mattone con superficie grezza. Impianto di riscaldamento a metano con caldaia situata all'esterno da ripristinare in funzione, elementi radianti in acciaio, pompa di calore alimentata a corrente per riscaldamento e raffrescamento, posizionata sul locale cucina,

lo stato manutentivo delle finiture interne risulta buono, sono da eseguire interventi di ritinteggio e ripristino dell'impianto di riscaldamento.





cucina - pranzo



soggiorno



bagno



camera



disimpegno



scoperto esclusivo esterno



CLASSE ENERGETICA:



[87,69 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20251022-041023-86860 registrata in data 22/10/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	50,43	x	100 %	=	50,43
Terrazzo	26,44	x	20 %	=	5,29
Totale:	76,87				55,72



planimetria catastale subalterno 33

ACCESSORI:

Posto Auto Coperto, identificato nell'alaborato Planimetrico con il numero 28, al piano Secondo Sottostrada

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 29 mq, rendita 49,42 Euro, indirizzo catastale: Via della Circonvallazione, piano: S2,Secondo Sottostrada .
- intestato a *** DATO OSCURATO ***



Confini: Stessa proprietà da più lati, via Circonvallazione

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto Auto Coperto	29,00	x	100 %	=	29,00
Totale:	29,00				29,00



posto auto coperto assegnato all'appartamento



accessi posto auto su via Circonvallazione



tipologia di posti auto



posto auto coperto sub 28

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

■ Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell’immobile ci si è attenuti al criterio dell’ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi. Il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO,



dove il parametro di riferimento è il prezzo al Mq. di superficie INTERNA CALPESTABILE o superficie NETTA. (si è optato per questa misurazione in quanto gli elaborati grafici visionati e richiesti, riportano fedelmente ed in maniera precisa la superficie calpestabile). L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori proposti dall'Agenzia del Territorio, Prezzi di Compravendite avvenute nella zona e per beni simili, giungendo ad individuare un valore medio per beni simili oggetto di contrattazione recente. Si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, l'esposizione, il grado di finitura l'anno di costruzione, l'accessibilità, lo stato manutentivo che nel nostro caso risulta buono, ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda per beni simili nel comune di ubicazione dell'immobile. Ciò premesso alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al Mq. di superficie netta, pari ad Euro 1.300,00 (diconsi Euro Milletrecento/00 al mq.) per l'abitazione.

per il posto auto coperto un valore al mq. netto pari ad euro 280,00 (dicesi Euro Duecentosessantacinque/00 al mq.)

1) abitazione mq. 55.72 x €/mq. 1.300,00 = € 72.436,00

2) posto auto coperto mq. 29.00 x €/mq. 280,00 = € 8.120,00

complessivamente euro 80.556,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **80.556,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.556,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.556,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Macerata Feltria, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	55,72	29,00	80.556,00	80.556,00
				80.556,00 €	80.556,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**77.056,00**

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: €.**0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**77.056,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento al Piano Terra, porzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale, allo stato di Grezzo Avanzato, con alcune lavorazioni interne da ultimare, in Comune di MACERATA FELTRIA, Piazza Garibaldi snc, della superficie Netta Calpestabile di **56.82** mq circa, **Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto** al Piano Secondo Sottostrada della superficie calpestabile pari amq. 37,00 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al Piano Terra, con grado di rifinitura allo stato Grezzo Avanzato, (sono stati realizzati i divisori, gli impianti sotto traccia: elettrico, idrico, scarichi e termico, quest'ultimo comprensivo di caldaia esterna a metano, e radiatori in acciaio, e infine gli intonaci), con accesso da Piazza Garibaldi, posto leggermente al di sotto del piano stradale, Suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, 2 Bagni Disimpegno e due Balconi coperti. Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto sito al Piano Secondo Sottostrada, di superficie effettiva pari a mq. 37 circa, con accesso da via Circonvallazione. L'appartamento e il posto auto sono collegati ed accessibili da un vano scala e da un ascensore interni comuni.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 59 **ex 34**, (catasto fabbricati), categoria F/3, in corso di Costruzione, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Confini: Stessa proprietà da più lati, Piazza Garibaldi

Beni Comuni:

- foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)
- foglio 41, particella 592 sub. 47 piano S3-S2 BCNC al sub. da 21,22- dal 25 al 30 e 58 (Rampa e Corsia di Manovra)
- foglio 41, particella 592 sub. 48 piano S3-2-S2-2-S1-1 BCNC ai sub. 33 a 44, (Vano Scala, Ascensore e Vano Tecnico)
- foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)
- foglio 41, particella 592 sub. 50 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44, (Vano Contatori Gas)
- foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Scoperto)
- foglio 41, particella 592 sub. 52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)
- foglio 41, particella 592 sub. 53 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44-55, 56, (Area Vasche Imhoff)



- foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Enel)

A.1

Posto Auto Coperto , identificato con il numero 29 nell'elaborato planimetrico, al Piano Secondo Sottostrada.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 37 mq, rendita 63,06 Euro, indirizzo catastale: Via della Circonvallazione, piano: S2,Secondo Sottostrada , intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Confini: Stessa proprietà da più lati, via Circonvallazione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,39 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	37,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.841,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.841,50
Data di conclusione della relazione:	12/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1) Atto Notarile Pubblico, Notaio Licini Cesare Mario in data 25/01/2012 numero di rep. 38838/15258, trascritto il 20/02/2012 ai n. reg. gen. 809, reg. part. 98, per FRAZIONAMENTO IN QUOTA formalità di riferimento iscrizione reg. part. 2327 del 30/11/2007, unità negoziali n. 31 a Favore di Banca delle Marche S.P.A. con sede in Ancona (AN), Contro (come nella formalità originaria) [REDACTED] (RN) .

2) Ricorso per Intervento ex Art. 499 C.P.C. nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 101/2024 promossa da Fedaiia Spv Srl, contro [REDACTED] con il quale l' Agenzia delle Entrate chiede di intervenire nella procedura e partecipare alla distribuzione della somma, per il credito complessivo di Euro 343.164,56, Vantati nei confronti di [REDACTED] maturati alla data del presente atto (14/07 /2025), risultanti dagli estratti di ruolo, per imposte, tasse e tributi, dovuti.



3) Nell'atto di Pignoramento Immobiliare, viene indicato il Subalterno 58 come proprietà soggetta ad Esecuzione Forzata, mentre nella istanza di vendita e Trascrizione dell'Atto di Pignoramento lo stesso Subalterno 58 non viene riportato.

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 27/11/2007 a firma di Notaio Licini Cesare Mario ai nn. rep. 32567/10479 di repertorio, iscritta il 30/11/2007 a Urbino ai nn. reg. gen. 9617 reg. part. 2327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: Euro 3.000.000,00.

Importo capitale: Euro 1.500.000,00.

Durata ipoteca: anni 8.

La formalità è riferita solamente a Beni in esecuzione.

Si registra restrizione di beni in data 17/03/2014 ai numeri 1078/94 con la quale viene svincolato il mappale 592 sub. 15, (comunque bene non presente nell'esecuzione)

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 04/08/2023 a Urbino ai nn. 4636/475, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca a concessione Amministrativa/Riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 435.012,97.

Importo capitale: Euro 217.506,48

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 16/12/2024 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. rep. 4527 di repertorio, trascritta il 22/01/2025 a Urbino ai nn. reg. gen. 332 reg. part. 252, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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**



Millesimi condominiali:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Ulteriori avvertenze:

**Vedi Reg.
Condominio**

€. 0,00

Le quote di proprietà condominiale, riferite ai Subalterni 59 e 29 sono quelle individuabili nel Regolamento di Condominio Allegato alla Perizia, con le varie Tabelle riguardanti La proprietà, Generale (tab. A), Le Rampe (tab. B), Ascensore e Scale (tab. C), Spazi di Manovra e Area Comune (tab. D ed E) e vasche Imhoff (tab. F, che interessa solo le abitazioni).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 14/02/2012), con atto stipulato il 14/02/2012 a firma di Notaio Buonanno Luciano ai nn. rep. 250730/19495 di repertorio, trascritto il 14/03/2012 a Urbino ai nn. 1190/886.

Precedente Proprietario [REDACTED], (sede poi trasferita in Frignano - CE) con atto di compravendita in data 27/11/2007 redatto dal Notaio Licini Cesare Mario , beni acquisiti da [REDACTED] (PU)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 13/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Centro Direzionale con quota di unità Ricettive Residenziali e Commerciali - 2° stralcio, presentata il 29/05/2007, rilasciata il 30/07/2007 con il n. protocollo n. 4480 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni in esecuzione ed altri confinanti.

Altre autorizzazioni: Permesso di Costruire n. 06/2010 rilasciata il 12/08/2010 al protocollo n. 4288, Variante al Permesso di Costruire n. 13/2007 - SCIA di Variante n. 23/2010 del 19/11/2010, protocollo n. 6260 rilasciata a [REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: P.R.G. IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R. DELIB. DI C.C. N. 09 DEL 20/04/98 E N. 01 DEL 18/02/99 , NTA comunale)



L'immobile risulta **conforme**.



Stato Autorizzato e Rilevato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 361 Maggio 2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA comunale-DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MACERATA FELTRIA PIAZZA GARIBALDI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento al Piano Terra, porzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale, allo stato di Grezzo Avanzato, con alcune lavorazioni interne da ultimare, in Comune di MACERATA FELTRIA, Piazza Garibaldi snc, della superficie Netta Calpestabile di **56.82** mq circa, **Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto** al Piano Secondo Sottostrada della superficie calpestabile pari amq. 37,00 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al Piano Terra, con grado di rifinitura allo stato Grezzo Avanzato, (sono stati realizzati i divisori, gli impianti sotto traccia: elettrico, idrico, scarichi e termico, quest'ultimo comprensivo di caldaia esterna a metano, e radiatori in acciaio, e infine gli intonaci), con accesso da Piazza Garibaldi, posto leggermente al di sotto del piano stradale, Suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, 2 Bagni Disimpegno e due Balconi coperti. Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto sito al Piano Secondo Sottostrada, di superficie effettiva pari a mq. 37 circa, con accesso da via Circonvallazione. L'appartamento e il posto auto sono collegati ed accessibili da un vano scala e da un ascensore interni comuni.

Identificazione catastale:



- foglio 41 particella 592 sub. 59 **ex 34**, (catasto fabbricati), categoria F/3, in corso di Costruzione, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Confini: Stessa proprietà da più lati, Piazza Garibaldi

Beni Comuni:

- foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)
- foglio 41, particella 592 sub. 47 piano S3-S2 BCNC al sub. da 21,22- dal 25 al 30 e 58 (Rampa e Corsia di Manovra)
- foglio 41, particella 592 sub. 48 piano S3-2-S2-2-S1-1 BCNC ai sub. 33 a 44, (Vano Scala, Ascensore e Vano Tecnico)
- foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)
- foglio 41, particella 592 sub. 50 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44, (Vano Contatori Gas)
- foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Scoperto)
- foglio 41, particella 592 sub. 52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)
- foglio 41, particella 592 sub. 53 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44-55, 56, (Area Vasche Imhoff)
- foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Enel)



facciata su Piazza G. Garibaldi



facciata su via Circonvallazione





corridoio di accesso da Piazza G. Garibaldi



vano scala ed ascensore



vano ascensore

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





accesso da strada centro abitato



veduta da strada provinciale, via Circonvallazione



veduta da Giardini Pubblici e Piazza Giuseppe Garibaldi, con accesso al Fabbricato

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nei primi anni duemila, precisamente nel 2007, sono iniziati i lavori di ristrutturazione di un antico edificio esistente, ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Macerata Feltria, per la realizzazione di un Centro Direzionale, con quote di unità Ricettive Residenziali e Commerciali. Il pignoramento riguarda esclusivamente le unità residenziali ed i posti auto coperti, tutti individuabili in un edificio indipendente, con accesso pedonale autonomo dalla Piazza Giuseppe Garibaldi, e Carrabile da via Della Circonvallazione. Piazza Garibaldi costituisce l'affaccio e l'ingresso del ns. edificio, trovasi a ridosso dei giardini pubblici con una parte adibita a parcheggio pubblico, L'edificio si presenta di aspetto gradevole e ben inserito nel tessuto urbanistico circostante, Le facciate esterne sono completamente rifinite. Lo stato manutentivo in generale risulta buono. Il fabbricato è composto di n. 7 piani, tre dei quali sottostrada rispetto il livello della Piazza Garibaldi e quattro fuori terra. Dei piani sottostrada il Primo è adibito a Ristorante , e non è oggetto di stima in quanto non inserito nei cespiti pignorati, il Piano Secondo e Terzo Sottostrada, sono utilizzati come Posti Auto al Coperto, con i rispettivi corselli di accesso, uscita e manovra e sono di pertinenza delle abitazioni soprastanti, Al Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo fuori terra sono stati realizzati degli Appartamenti, per un totale di dodici. Allo stato attuale solo due appartamenti su dodici son stati ultimati e abitati, i restanti si trovano allo stato grezzo. Le parti comuni interne si trovano allo stato finito e perfettamente funzionanti ed utilizzabili. Tutti i piani sono collegati da un vano scala comodo ed ampio, ed un moderno e capiente ascensore.



L'appartamento di cui al Subalterno 59 (ex 34), si trova al piano Terra con accesso da corridoio comune, leggermente al di sotto del piano stradale della piazza antistante. Lo stato attuale rilevato è di Grezzo Avanzato, con Divisori ed Intonaco Interno realizzati, così come gli impianti tecnologici sotto traccia, e precisamente: Elettrico con passaggio anche dei cavi elettrici, non sono stati montati nè i frutti nè le placche; Scarichi ed Idrico realizzati e predisposti per gli allacci dei sanitari e rubinetteria; Termico con la presenza della caldaia esterna, posta sul terrazzo coperto, e degli elementi radianti in acciaio. L'Appartamento è suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, due Bagni Disimpegno e due balconi coperti. Gli infissi esterni in legno con vetro a camera, oscuramenti con avvolgibili in plastica, pavimentazione esterna dei balconi, in gres. Dalla scala interna o dall'ascensore si accede al Posto Auto Coperto, esclusivo, situato al Piano Secondo Sottosstrada. L'accesso al posto Auto avviene da un comodo ingresso su via Circonvallazione, i corselli di manovra sono ben strutturati e funzionali, i posti auto non hanno perimetrazioni in muratura, sono individuabili in unica superficie continua, con leggera traccia a terra costituita da linee divisorie di vernice bianca, che ne individuano la perimetrazione della proprietà. La pavimentazione dei posti auto è in pavimento in calcestruzzo industriale liscio di colore grigio chiaro. L'accesso e l'uscita avvengono tramite due distinti ed ampi cancelli automatizzati.



ingresso con portoncino blindato



pranzo - cucina - soggiorno





terrazzi esterni coperti



bagno



vano caldaia su terrazzo esterno coperto



camera

CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

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



Appartamento	56,82	x	100 %	=	56,82
Terrazzo	12,86	x	20 %	=	2,57
Totale:	69,68				59,39



Appartamento di cui al Subalterno 59 accatastato come F/3 unità in Corso di Costruzione

ACCESSORI:

Posto Auto Coperto , identificato con il numero 29 nell'elaborato planimetrico, al Piano Secondo Sottrada.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 37 mq, rendita 63,06 Euro, indirizzo catastale: Via della Circonvallazione, piano: S2,Secondo Sottrada , intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Confini: Stessa proprietà da più lati, via Circonvallazione

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto Auto Coperto	37,00	x	100 %	=	37,00
Totale:	37,00				37,00





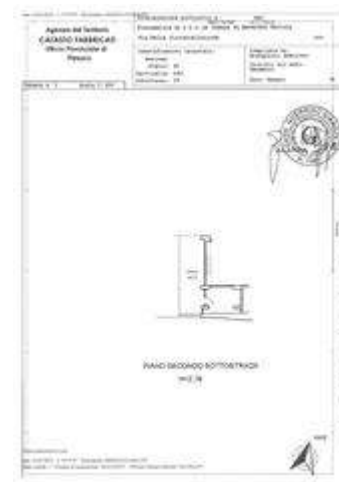
posto auto coperto esclusivo



accessi posti auto coperti su via circoscrizione



tipologia di posti auto



posto auto coperto sub. 29

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi. Il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al Mq. di superficie INTERNA CALPESTABILE o superficie NETTA. (si è optato per questa misurazione in quanto gli elaborati grafici visionati e richiesti, riportano fedelmente ed in maniera precisa la superficie calpestabile). L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori proposti dall'Agenzia del Territorio, Prezzi di Compravendite avvenute nella zona e per beni simili, giungendo ad individuare un valore medio per beni simili oggetto di contrattazione recente. Si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di



standards, la posizione, l'esposizione, l'anno di costruzione, l'accessibilità, il grado di rifinitura, nel nostro caso di grezzo avanzato con alcune lavorazioni non realizzate e altre non completate, ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda per beni simili nel comune di ubicazione dell'immobile, da ultimo si sono considerate anche le difficoltà dell'acquirente nel dover completare opere realizzate quindici anni prima con normative e tecnologie diverse dalle attuali. Ciò premesso alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al Mq. calpestabile pari ad Euro 850,00 (diconsi Euro ottocentocinquanta/00 al mq.) per l'abitazione.

Si attribuisce al posto auto coperto un valore al Mq. calpestabile pari ad Euro 280,00 (dicesi Euro Duecentottanta/00 al mq.)

1) abitazione mq. 59,39 x €/mq. 850,00 = € 50.481,50

2) posto auto coperto mq. 37 x €/mq. 280,00 = € 10.360,00

complessivamente € 60.841,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **60.841,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.841,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.841,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Macerata Feltria, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	59,39	37,00	60.841,50	60.841,50
				60.841,50 €	60.841,50 €

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: **€. 60.841,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**



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:

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**60.841,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento al Piano Terra, porzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale, allo stato di Grezzo Avanzato, con alcune lavorazioni interne da ultimare, in Comune di MACERATA FELTRIA, Piazza Garibaldi snc, della superficie Netta Calpestabile di **60,74** mq circa, **Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto** al Piano Secondo Sottostrada della superficie calpestabile pari a mq. 24,00 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al Piano Terra, Con grado di rifinitura allo stato Grezzo Avanzato, (sono stati realizzati i divisori, gli impianti sotto traccia: elettrico, idrico, scarichi e termico, quest'ultimo comprensivo di caldaia esterna a metano, e radiatori in acciaio, e infine gli intonaci), con accesso da Piazza Garibaldi, posto leggermente al di sotto del piano stradale, Suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, 2 Bagni Disimpegno e due Balconi coperti. Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto sito al Piano Secondo Sottostrada, di superficie effettiva pari a mq. 24,00 circa, con accesso da via Circonvallazione. L'appartamento e il posto auto sono collegati ed accessibili da un vano scala e da un ascensore interni comuni.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 60 **ex 35**, (catasto fabbricati), categoria F/3, in corso di Costruzione, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Confini: Stessa proprietà da più lati, Piazza Garibaldi

Beni Comuni:

- foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)
- foglio 41, particella 592 sub. 47 piano S3-S2 BCNC al sub. da 21,22- dal 25 al 30 e 58 (Rampa e Corsia di Manovra)
- foglio 41, particella 592 sub. 48 piano S3-2-S2-2-S1-1 BCNC ai sub. 33 a 44, (Vano Scala, Ascensore e Vano Tecnico)
- foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)
- foglio 41, particella 592 sub. 50 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44, (Vano Contatori Gas)
- foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Scoperto)
- foglio 41, particella 592 sub. 52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)
- foglio 41, particella 592 sub. 53 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44-55, 56, (Area Vasche



Imhoff)

- foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Enel)

A.1 **posto auto**, composto da Posto Auto Coperto, identificato con il numero 30.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: Via della Circonvallazione, piano: S2,Secondo Sottostrada , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà da più lati, via Circonvallazione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,31 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	24,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.533,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.533,50
Data di conclusione della relazione:	12/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1) Atto Notarile Pubblico, Notaio Licini Cesare Mario in data 25/01/2012 numero di rep. 38838/15258, trascritto il 20/02/2012 ai n. reg. gen. 809, reg. part. 98, per FRAZIONAMENTO IN QUOTA formalità di riferimento iscrizione reg. part. 2327 del 30/11/2007, unità negoziali n. 31 a Favore di Banca delle Marche S.P.A. con sede in Ancona (AN), Contro (come nella formalità originaria) [REDACTED] .

2) Ricorso per Intervento ex Art. 499 C.P.C. nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 101/2024 promossa da Fedaia Spv Srl, contro [REDACTED] con il quale l' Agenzia delle Entrate chiede di intervenire nella procedura e partecipare alla distribuzione della somma, per il credito complessivo di Euro 343.164,56, Vantati nei confronti di [REDACTED], maturati alla data del presente atto (14/07 /2025), risultanti dagli estratti di ruolo, per imposte, tasse e tributi, dovuti.

3) Nell'atto di Pignoramento Immobiliare, viene indicato il Subalterno 58 come proprietà soggetta ad Esecuzione Forzata, mentre nella istanza di vendita e Trascrizione dell'Atto di Pignoramento lo stesso Subalterno 58 non viene riportato.

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 27/11/2007 a firma di Notaio Licini Cesare Mario ai nn. rep. 32567/10479 di repertorio, iscritta il 30/11/2007 a Urbino ai nn. reg. gen. 9617 reg. part. 2327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: Euro 3.000.000,00.

Importo capitale: Euro 1.500.000,00.

Durata ipoteca: anni 8.

La formalità è riferita solamente a Beni in esecuzione.

Si registra restrizione di beni in data 17/03/2014 ai numeri 1078/94 con la quale viene svincolato il mappale 592 sub. 15, (comunque bene non presente nell'esecuzione)

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 04/08/2023 a Urbino ai nn. 4636/475, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca a concessione Amministrativa/Riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 435.012,97.

Importo capitale: Euro 217.506,48

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 16/12/2024 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. rep. 4527 di repertorio, trascritta il 22/01/2025 a Urbino ai nn. reg. gen. 332 reg. part. 252, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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

Millesimi condominiali: **Vedi Reg.**

Ulteriori avvertenze: **Condominio**

Le quote di proprietà condominiale, riferite ai Subalterni 60 e 30 sono quelle individuabili nel



Regolamento di Condominio Allegato alla Perizia, con le varie Tabelle riguardanti La proprietà, Generale (tab. A), Le Rampe (tab. B), Ascensore e Scale (tab. C), Spazi di Manovra e Area Comune (tab. D ed E) e vasche Imhoff (tab. F, che interessa solo le abitazioni).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 14/02/2012), con atto stipulato il 14/02/2012 a firma di Notaio Buonanno Luciano ai nn. rep. 250730/19495 di repertorio, trascritto il 14/03/2012 a Urbino ai nn. 1190/886.

Precedente Proprietario [REDACTED], (sede poi trasferita in Frignano - CE) con atto di compravendita in data 27/11/2007 redatto dal Notaio Licini Cesare Mario, beni acquisiti da [REDACTED] (PU)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 13/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Centro Direzionale con quota di unità Ricettive Residenziali e Commerciali - 2° stralcio, presentata il 29/05/2007, rilasciata il 30/07/2007 con il n. protocollo n. 4480 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni in esecuzione ed altri confinanti.

Altre autorizzazioni: Permesso di Costruire n. 06/2010 rilasciata il 12/08/2010 al protocollo n. 4288, Variante al Permesso di Costruire n. 13/2007 - SCIA di Variante n. 23/2010 del 19/11/2010, protocollo n. 6260 rilasciata a [REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: P.R.G. IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R. DELIB. DI C.C. N. 09 DEL 20/04/98 E N. 01 DEL 18/02/99, NTA comunale)

L'immobile risulta **conforme**.





stato autorizzato conforme allo stato rilevato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 361 Maggio 2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA comunale-DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MACERATA FELTRIA PIAZZA GARIBALDI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento al Piano Terra, porzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale, allo stato di Grezzo Avanzato, con alcune lavorazioni interne da ultimare, in Comune di MACERATA FELTRIA, Piazza Garibaldi snc, della superficie Netta Calpestabile di **60,74** mq circa, **Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto** al Piano Secondo Sottosstrada della superficie calpestabile pari a mq. 24,00 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al Piano Terra, Con grado di rifinitura allo stato Grezzo Avanzato, (sono stati realizzati i divisori, gli impianti sotto traccia: elettrico, idrico, scarichi e termico, quest'ultimo comprensivo di caldaia esterna a metano, e radiatori in acciaio, e infine gli intonaci), con accesso da Piazza Garibaldi, posto leggermente al di sotto del piano stradale, Suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, 2 Bagni Disimpegno e due Balconi coperti. Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto sito al Piano Secondo Sottosstrada, di superficie effettiva pari a mq. 24,00 circa, con accesso da via Circonvallazione. L'appartamento e il posto auto sono collegati ed accessibili da un vano scala e da un ascensore interni comuni.

Identificazione catastale:



- foglio 41 particella 592 sub. 60 ex 35, (catasto fabbricati), categoria F/3, in corso di Costruzione, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Confini: Stessa proprietà da più lati, Piazza Garibaldi

Beni Comuni:

- foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)
- foglio 41, particella 592 sub. 47 piano S3-S2 BCNC al sub. da 21,22- dal 25 al 30 e 58 (Rampa e Corsia di Manovra)
- foglio 41, particella 592 sub. 48 piano S3-2-S2-2-S1-1 BCNC ai sub. 33 a 44, (Vano Scala, Ascensore e Vano Tecnico)
- foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)
- foglio 41, particella 592 sub. 50 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44, (Vano Contatori Gas)
- foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Scoperto)
- foglio 41, particella 592 sub.52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)
- foglio 41, particella 592 sub. 53 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44-55, 56, (Area Vasche Imhoff)
- foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Enel)



facciata su Piazza G. Garibaldi



facciata su via Circonvallazione





corridoio di accesso da Piazza G. Garibaldi



vano scala ed ascensore



vano ascensore

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





accesso da strada centro abitato



veduta da strada provinciale, via Circonvallazione



veduta da Giardini Pubblici e Piazza Giuseppe Garibaldi, con accesso al Fabbricato

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nei primi anni duemila, precisamente nel 2007, sono iniziati i lavori di ristrutturazione di un antico edificio esistente, ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Macerata Feltria, per la realizzazione di un Centro Direzionale, con quote di unità Ricettive Residenziali e Commerciali. Il pignoramento riguarda esclusivamente le unità residenziali ed i posti auto coperti, tutti individuabili in un edificio indipendente, con accesso pedonale autonomo dalla Piazza Giuseppe Garibaldi, e Carrabile da via Della Circonvallazione. Piazza Garibaldi costituisce l'affaccio e l'ingresso del ns. edificio, trovasi a ridosso dei giardini pubblici con una parte adibita a parcheggio pubblico, L'edificio si presenta di aspetto gradevole e ben inserito nel tessuto urbanistico circostante, Le facciate esterne sono completamente rifinite. Lo stato manutentivo in generale risulta buono. Il fabbricato è composto di n. 7 piani, tre dei quali sottostrada rispetto il livello della Piazza Garibaldi e quattro fuori terra. Dei piani sottostrada il Primo è adibito a Ristorante, e non è oggetto di stima in quanto non inserito nei cespiti pignorati, il Piano Secondo e Terzo Sottostrada, sono utilizzati come Posti Auto al Coperto, con i rispettivi corselli di accesso, uscita e manovra e sono di pertinenza delle abitazioni soprastanti, Al Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo fuori terra sono stati realizzati degli Appartamenti, per un totale di dodici. Allo stato attuale solo due appartamenti su dodici sono stati ultimati e abitati, i restanti si trovano allo stato grezzo. Le parti comuni interne si trovano allo stato finito e perfettamente funzionanti ed utilizzabili. Tutti i piani sono collegati da un vano scala comodo ed ampio, ed un moderno e capiente ascensore.



L'appartamento di cui al Subalterno 60 (ex 35), si trova al piano Terra con accesso da corridoio comune, leggermente al di sotto del piano stradale della piazza antistante. Lo stato attuale rilevato è di Grezzo Avanzato, con Divisori ed Intonaco Interno realizzati, così come gli impianti tecnologici sotto traccia, e precisamente: Elettrico con passaggio anche dei cavi elettrici, non sono stati montati nè i frutti nè le placche; Scarichi ed Idrico realizzati e predisposti per gli allacci dei sanitari e rubinetteria; Termico con la presenza della caldaia esterna, posta sul terrazzo coperto, e degli elementi radianti in acciaio. L'Appartamento è suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, due Bagni Disimpegno e due balconi coperti. Gli infissi esterni in legno con vetro a camera, oscuramenti con avvolgibili in plastica, pavimentazione esterna dei balconi, in gres. Dalla scala interna o dall'ascensore si accede al Posto Auto Coperto, esclusivo, situato al Piano Secondo Sottosstrada. L'accesso al posto Auto avviene da un comodo ingresso su via Circonvallazione, i corselli di manovra sono ben strutturati e funzionali, i posti auto non hanno perimetrazioni in muratura, sono individuabili in unica superficie continua, con leggera traccia a terra costituita da linee divisorie di vernice bianca, che ne individuano la perimetrazione della proprietà. La pavimentazione dei posti auto è in pavimento in calcestruzzo industriale lisciato di colore grigio chiaro. L'accesso e l'uscita avvengono tramite due distinti ed ampi cancelli automatizzati.



ingresso con portoncino blindato



bagno



camera



terrazzo sul retro





camera



veduta panoramica dal terrazzo sul retro

CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	60,74	x	100 %	=	60,74
Terrazzo	12,86	x	20 %	=	2,57
Totale:	73,60				63,31



appartamento, sub. 60 (ex. sub.35)

ACCESSORI:
posto auto, composto da Posto Auto Coperto, identificato con il numero 30.



Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: Via della Circonvallazione, piano: S2,Secondo Sottostrada , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà da più lati, via Circonvallazione

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto Auto Coperto	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00



accessi posti auto su via circonvallazione



posto auto coperto esclusivo



tipologia posti auto



posto auto coperto sub. 30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell’immobile ci si è attenuti al

criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi. Il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al Mq. di superficie INTERNA CALPESTABILE o superficie NETTA. (si è optato per questa misurazione in quanto gli elaborati grafici visionati e richiesti, riportano fedelmente ed in maniera precisa la superficie calpestabile). L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori proposti dall'Agenzia del Territorio, Prezzi di Compravendite avvenute nella zona e per beni simili, giungendo ad individuare un valore medio per beni simili oggetto di contrattazione recente. Si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, l'esposizione, l'anno di costruzione, l'accessibilità, il grado di rifinitura, nel nostro caso di grezzo avanzato con alcune lavorazioni non realizzate e altre non completate, ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda per beni simili nel comune di ubicazione dell'immobile, da ultimo si sono considerate anche le difficoltà dell'acquirente nel dover completare opere realizzate quindici anni prima con normative e tecnologie diverse dalle attuali. Ciò premesso alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al Mq. calpestabile pari ad Euro 750,00 (diconsi Euro ottocentocinquanta/00 al mq.) per l'abitazione.

Si attribuisce al posto auto coperto un volaroe al Mq. calpestabile pari ad Euro 280,00 (diconsi Euro Duecentoottanta/00 al mq.).

1) abitazione mq. 63.31 x €/mq. 850,00 = € 53.813,50

2) posto auto coperto mq. 24 x €/mq. 280,00 = € 6.720,00

complessivamente € 60.533,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	60.533,50
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 60.533,50
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 60.533,50
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Macerata Feltria, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	63,31	24,00	60.533,50	60.533,50
				60.533,50 €	60.533,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 0,00

€. 60.533,50

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Arrotondamento del valore finale:

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

€. 0,00

€. 0,00

€. 0,00

€. 0,00

€. 60.533,50



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento al Piano Primo, porzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale, allo stato di Grezzo Avanzato, con alcune lavorazioni interne da ultimare, in Comune di MACERATA FELTRIA, Piazza Garibaldi snc, della superficie Netta Calpestabile di 70,16 mq circa, Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto al Piano Secondo Sottotrada della superficie calpestabile pari a mq. 16,00 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al Piano Primo, Con grado di rifinitura allo stato Grezzo Avanzato, (sono stati realizzati i divisori, gli impianti sotto traccia: elettrico, idrico, scarichi e termico, quest'ultimo comprensivo di caldaia esterna a metano, e radiatori in acciaio, e infine gli intonaci), con accesso da Piazza Garibaldi, posto leggermente al di sotto del piano stradale, Suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, 2 Bagni Disimpegno e due Balconi coperti. Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto sito al Piano Secondo Sottotrada, di superficie effettiva pari a mq. 27,27 circa, con accesso da via Circonvallazione. L'appartamento e il posto auto sono collegati ed accessibili da un vano scala e da un ascensore interni comuni.

Identificazione catastale:

foglio 41 particella 592 sub. 61 ex 36, (catasto fabbricati), categoria F/3, in corso di Costruzione, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi snc, Piano: Primo, intestato a [REDACTED].

Confini: Stessa proprietà da più lati, Piazza Garibaldi

Beni Comuni:

foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 47 piano S3-S2 BCNC al sub. da 21,22- dal 25 al 30 e 58 (Rampa e Corsia di Manovra)

foglio 41, particella 592 sub. 48 piano S3-2-S2-2-S1-1 BCNC ai sub. 33 a 44, (Vano Scala, Ascensore e Vano Tecnico)

foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)

foglio 41, particella 592 sub. 50 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44, (Vano Contatori Gas)

foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 53 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44-55, 56, (Area Vasche Imhoff)

foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Enel)



A.1 **posto auto**, composto da Posto Auto Coperto, identificato con il numero 21.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 27,27 Euro, indirizzo catastale: Via della Circonvallazione, piano: S2,Secondo Sottostrada , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà da più lati, via Circonvallazione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,73 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.300,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.300,50
Data di conclusione della relazione:	12/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1) Atto Notarile Pubblico, Notaio Licini Cesare Mario in data 25/01/2012 numero di rep. 38838/15258, trascritto il 20/02/2012 ai n. reg. gen. 809, reg. part. 98, per FRAZIONAMENTO IN QUOTA formalità di riferimento iscrizione reg. part. 2327 del 30/11/2007, unità negoziali n. 31 a Favore di Banca delle Marche S.P.A. con sede in Ancona (AN), Contro (come nella formalità originaria) [REDACTED] .

2) Ricorso per Intervento ex Art. 499 C.P.C. nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 101/2024 promossa da Fedaia Spv Srl, contro [REDACTED] con il quale l' Agenzia delle Entrate chiede di intervenire nella procedura e partecipare alla distribuzione della somma, per il credito complessivo di Euro 343.164,56, Vantati nei confronti di [REDACTED] maturati alla data del presente atto (14/07 /2025), risultanti dagli estratti di ruolo, per imposte, tasse e tributi, dovuti.

3) Nell'atto di Pignoramento Immobiliare, viene indicato il Subalterno 58 come proprietà soggetta ad Esecuzione Forzata, mentre nella istanza di vendita e Trascrizione dell'Atto di Pignoramento lo stesso Subalterno 58 non viene riportato.

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 27/11/2007 a firma di Notaio Licini Cesare Mario ai nn. rep. 32567/10479 di repertorio, iscritta il 30/11/2007 a Urbino ai nn. reg. gen. 9617 reg. part. 2327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: Euro 3.000.000,00.

Importo capitale: Euro 1.500.000,00.

Durata ipoteca: anni 8.

La formalità è riferita solamente a Beni in esecuzione.

Si registra restrizione di beni in data 17/03/2014 ai numeri 1078/94 con la quale viene svincolato il mappale 592 sub. 15, (comunque bene non presente nell'esecuzione)

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 04/08/2023 a Urbino ai nn. 4636/475, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca a concessione Amministrativa/Riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 435.012,97.

Importo capitale: Euro 217.506,48

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 16/12/2024 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. rep. 4527 di repertorio, trascritta il 22/01/2025 a Urbino ai nn. reg. gen. 332 reg. part. 252, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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**

Millesimi condominiali: **Vedi Reg.**

Ulteriori avvertenze: **Condominio**

Le quote di proprietà condominiale, riferite ai Subalterni 61 e 21 sono quelle individuabili nel Regolamento di Condominio Allegato alla Perizia, con le varie Tabelle riguardanti La proprietà, Generale (tab. A), Le Rampe (tab. B), Ascensore e Scale (tab. C), Spazi di Manovra e Area Comune (tab. D ed E) e vasche Imhoff (tab. F, che interessa solo le abitazioni).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 14/02/2012), con atto stipulato il 14/02/2012 a firma di Notaio Buonanno Luciano ai nn. rep. 250730/19495 di repertorio, trascritto il 14/03/2012 a Urbino ai nn. 1190/886.

Precedente Proprietario [REDACTED], (sede poi trasferita in Frignano - CE) con atto di compravendita in data 27/11/2007 redatto dal Notaio Licini Cesare Mario , beni acquisiti da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 13/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Centro Direzionale con quota di unità Ricettive Residenziali e Commerciali - 2° stralcio, presentata il 29/05/2007, rilasciata il 30/07/2007 con il n. protocollo n. 4480 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni in esecuzione ed altri confinanti.

Altre autorizzazioni: Permesso di Costruire n. 06/2010 rilasciata il 12/08/2010 al protocollo n. 4288, Variante al Permesso di Costruire n. 13/2007 - SCIA di Variante n. 23/2010 del 19/11/2010, protocollo n. 6260 rilasciata a [REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: P.R.G. IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R. DELIB. DI C.C. N. 09 DEL 20/04/98 E N. 01 DEL 18/02/99 , NTA comunale)

L'immobile risulta **conforme**.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 361 Maggio 2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA comunale-DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.



stato autorizzato conforme a stato rilevato

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

BENI IN MACERATA FELTRIA PIAZZA GARIBALDI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento al Piano Primo, porzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale, allo stato di Grezzo Avanzato, con alcune lavorazioni interne da ultimare, in Comune di MACERATA FELTRIA , Piazza Garibaldi snc, della superficie Netta Calpestabile di 70,16 mq circa, Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto al Piano Secondo Sottostada della superficie calpestabile pari a mq. 16,00 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al Piano Primo, Con grado di rifinitura allo stato Grezzo Avanzato, (sono stati



realizzati i divisori, gli impianti sotto traccia: elettrico, idrico, scarichi e termico, quest'ultimo comprensivo di caldaia esterna a metano, e radiatori in acciaio, e infine gli intonaci), con accesso da Piazza Garibaldi, posto leggermente al di sotto del piano stradale, Suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, 2 Bagni Disimpegno e due Balconi coperti. Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto sito al Piano Secondo Sottostada, di superficie effettiva pari a mq. 27,27 circa, con accesso da via Circonvallazione. L'appartamento e il posto auto sono collegati ed accessibili da un vano scala e da un ascensore interni comuni.

Identificazione catastale:

foglio 41 particella 592 sub. 61 ex 36,(catasto fabbricati), categoria F/3, in corso di Costruzione, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi snc, Piano: Primo, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Stessa proprietà da più lati, Piazza Garibaldi

Beni Comuni:

foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 47 piano S3-S2 BCNC al sub. da 21,22- dal 25 al 30 e 58 (Rampa e Corsia di Manovra)

foglio 41, particella 592 sub. 48 piano S3-2-S2-2-S1-1 BCNC ai sub. 33 a 44, (Vano Scala, Ascensore e Vano Tecnico)

foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)

foglio 41, particella 592 sub. 50 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44, (Vano Contatori Gas)

foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub.52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 53 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44-55, 56, (Area Vasche Imhoff)

foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Enel)



facciata su Piazza G. Garibaldi



facciata su via Circonvallazione





corridoio di accesso da Piazza G. Garibaldi



vano scala ed ascensore



vano ascensore

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





accesso da strada centro abitato



veduta da strada provinciale, via Circonvallazione



veduta da Giardini Pubblici e Piazza Giuseppe Garibaldi, con accesso al Fabbricato

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nei primi anni duemila, precisamente nel 2007, sono iniziati i lavori di ristrutturazione di un antico edificio esistente, ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Macerata Feltria, per la realizzazione di un Centro Direzionale, con quote di unità Ricettive Residenziali e Commerciali. Il pignoramento riguarda esclusivamente le unità residenziali ed i posti auto coperti, tutti individuabili in un edificio indipendente, con accesso pedonale autonomo dalla Piazza Giuseppe Garibaldi, e Carrabile da via Della Circonvallazione. Piazza Garibaldi costituisce l'affaccio e l'ingresso del ns. edificio, trovasi a ridosso dei giardini pubblici con una parte adibita a parcheggio pubblico, L'edificio si presenta di aspetto gradevole e ben inserito nel tessuto urbanistico circostante, Le facciate esterne sono completamente rifinite. Lo stato manutentivo in generale risulta buono. Il fabbricato è composto di n. 7 piani, tre dei quali sottostrada rispetto il livello della Piazza Garibaldi e quattro fuori terra. Dei piani sottostrada il Primo è adibito a Ristorante , e non è oggetto di stima in quanto non inserito nei cespiti pignorati, il Piano Secondo e Terzo Sottostrada, sono utilizzati come Posti Auto al Coperto, con i rispettivi corselli di accesso, uscita e manovra e sono di pertinenza delle abitazioni soprastanti, Al Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo fuori terra sono stati realizzati degli Appartamenti, per un totale di dodici. Allo stato attuale solo due appartamenti su dodici son stati ultimati e abitati, i restanti si trovano allo stato grezzo. Le parti comuni interne si trovano allo stato finito e perfettamente funzionanti ed utilizzabili. Tutti i piani sono collegati da un vano scala comodo ed ampio, ed un moderno e capiente ascensore.



L'appartamento di cui al Subalterno 61 (ex sub.36), si trova al piano Primo con accesso da corridoio comune, leggermente al di sotto del piano stradale della piazza antistante. Lo stato attuale rilevato è di Grezzo Avanzato, con Divisori ed Intonaco Interno realizzati, così come gli impianti tecnologici sotto traccia, e precisamente: Elettrico con passaggio anche dei cavi elettrici, non sono stati montati né i frutti né le placche; Scarichi ed Idrico realizzati e predisposti per gli allacci dei sanitari e rubinetteria; Termico con la presenza della caldaia esterna, posta sul terrazzo coperto, e degli elementi radianti in acciaio. L'Appartamento è suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, due Bagni Disimpegno e due balconi coperti. Gli infissi esterni in legno con vetro a camera, oscuramenti con avvolgibili in plastica, pavimentazione esterna dei balconi, in gres. Dalla scala interna o dall'ascensore si accede al Posto Auto Coperto, esclusivo, situato al Piano Secondo Sottotrada. L'accesso al posto Auto avviene da un comodo ingresso su via Circonvallazione, i corselli di manovra sono ben strutturati e funzionali, i posti auto non hanno perimetrazioni in muratura, sono individuabili in unica superficie continua, con leggera traccia a terra costituita da linee divisorie di vernice bianca, che ne individuano la perimetrazione della proprietà. La pavimentazione dei posti auto è in pavimento in calcestruzzo industriale liscio di colore grigio chiaro. L'accesso e l'uscita avvengono attraverso due distinti ed ampi cancelli automatizzati.



ingresso su reparto giorno con portoncino blindato



camera





bagno



camera



terrazzo verso centro



bagno

CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

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



Appartamento	70,16	x	100 %	=	70,16
Terrazzo	12,86	x	20 %	=	2,57
Totale:	83,02				72,73



appartamento sub. 61 (ex sub. 36)

ACCESSORI:

posto auto, composto da Posto Auto Coperto, identificato con il numero 21.
Identificazione catastale:

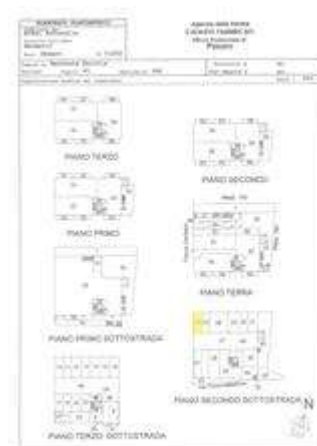
- foglio 41 particella 592 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 27,27 Euro, indirizzo catastale: Via della Circonvallazione, piano: S2,Secondo Sottosstrada , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà da più lati, via Circonvallazione

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto Auto Coperto	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00





accesso posti auto coperti su via circonvallazione



posto auto coperto esclusivo



tipologia posto auto



posto auto coperto sub. 21

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi. Il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al Mq. di superficie INTERNA CALPESTABILE o superficie NETTA. (si è optato per questa misurazione in quanto gli elaborati grafici visionati e richiesti, riportano fedelmente ed in maniera precisa la superficie calpestabile). L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori proposti dall'Agenzia del Territorio, Prezzi di Compravendite avvenute nella zona e per beni simili, giungendo ad individuare un valore medio per beni simili oggetto di contrattazione recente. Si sono valutate le caratteristiche



intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, l'esposizione, l'anno di costruzione, l'accessibilità, il grado di rifinitura, nel nostro caso di grezzo avanzato con alcune lavorazioni non realizzate e altre non completate, ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda per beni simili nel comune di ubicazione dell'immobile, da ultimo si sono considerate anche le difficoltà dell'acquirente nel dover completare opere realizzate quindici anni prima con normative e tecnologie diverse dalle attuali. Ciò premesso alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al Mq. calpestabile pari ad Euro 850,00 (dicensi Euro ottocentocinquanta/00 al mq.) per l'abitazione.

Si attribuisce un valore al Mq. calpestabile pari ad Euro 280,00 (dicensi Euro Duecentoottanta/00 al mq.) per il posto auto coperto

1) abitazione mq. 72.73 x €/mq. 850,00 = € 61.820,50

2) posto auto coperto mq. 16 x €/mq. 280,00 = € 4.480,00

complessivamente € 66.300,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **66.300,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.300,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.300,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Macerata Feltria, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	72,73	16,00	66.300,50	66.300,50
				66.300,50 €	66.300,50 €

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: **€. 66.300,50**

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
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.300,50



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2024

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Appartamento al Piano Primo, porzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale, allo stato di Grezzo Avanzato, con alcune lavorazioni interne da ultimare, in Comune di MACERATA FELTRIA, Piazza Garibaldi snc, della superficie Netta Calpestabile di 61,27 mq circa, Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto al Piano Secondo Sottostada della superficie calpestabile pari a mq. 15,00 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al Piano Primo, Con grado di rifinitura allo stato Grezzo Avanzato, (sono stati realizzati i divisori, gli impianti sotto traccia: elettrico, idrico, scarichi e termico, quest'ultimo comprensivo di caldaia esterna a metano, e radiatori in acciaio, e infine gli intonaci), con accesso da Piazza Garibaldi, posto leggermente al di sotto del piano stradale, Suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, 2 Bagni Disimpegno e due Balconi coperti. Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto sito al Piano Secondo Sottostada, di superficie effettiva pari a mq. 15,00 circa, con accesso da via Circonvallazione. L'appartamento e il posto auto sono collegati ed accessibili da un vano scala e da un ascensore interni comuni.

Identificazione catastale:

foglio 41 particella 592 sub. 62 ex 37, (catasto fabbricati), categoria F/3, in corso di Costruzione, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi snc, Piano: Primo, intestato a [REDACTED].

Confini: Stessa proprietà da più lati, Piazza Garibaldi

Beni Comuni:

foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 47 piano S3-S2 BCNC al sub. da 21,22- dal 25 al 30 e 58 (Rampa e Corsia di Manovra)

foglio 41, particella 592 sub. 48 piano S3-2-S2-2-S1-1 BCNC ai sub. 33 a 44, (Vano Scala, Ascensore e Vano Tecnico)

foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)

foglio 41, particella 592 sub. 50 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44, (Vano Contatori Gas)

foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 53 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44-55, 56, (Area Vasche Imhoff)

foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Enel)



A.1 **posto auto**, composto da Posto Auto Coperto, identificato con il numero 22.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 27,27 Euro, indirizzo catastale: Via della Circonvallazione, piano: S2, Secondo Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà da più lati, via Circonvallazione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,54 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.059,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.059,00
Data di conclusione della relazione:	12/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1) Atto Notarile Pubblico, Notaio Licini Cesare Mario in data 25/01/2012 numero di rep. 38838/15258, trascritto il 20/02/2012 ai n. reg. gen. 809, reg. part. 98, per FRAZIONAMENTO IN QUOTA formalità di riferimento iscrizione reg. part. 2327 del 30/11/2007, unità negoziali n. 31 a Favore di Banca delle Marche S.P.A. con sede in Ancona (AN), Contro (come nella formalità originaria) [REDACTED]

2) Ricorso per Intervento ex Art. 499 C.P.C. nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 101/2024 promossa da Fedaia Spv Srl, contro [REDACTED] con il quale l'Agenzia delle Entrate chiede di intervenire nella procedura e partecipare alla distribuzione della somma, per il credito complessivo di Euro 343.164,56, Vantati nei confronti di [REDACTED] maturati alla data del presente atto (14/07/2025), risultanti dagli estratti di ruolo, per imposte, tasse e tributi, dovuti.

3) Nell'atto di Pignoramento Immobiliare, viene indicato il Subalterno 58 come proprietà soggetta ad Esecuzione Forzata, mentre nella istanza di vendita e Trascrizione dell'Atto di Pignoramento lo stesso Subalterno 58 non viene riportato.

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 27/11/2007 a firma di Notaio Licini Cesare Mario ai nn. rep. 32567/10479 di repertorio, iscritta il 30/11/2007 a Urbino ai nn. reg. gen. 9617 reg. part. 2327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: Euro 3.000.000,00.

Importo capitale: Euro 1.500.000,00.

Durata ipoteca: anni 8.

La formalità è riferita solamente a Beni in esecuzione.

Si registra restrizione di beni in data 17/03/2014 ai numeri 1078/94 con la quale viene svincolato il mappale 592 sub. 15, (comunque bene non presente nell'esecuzione)

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 04/08/2023 a Urbino ai nn. 4636/475, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca a concessione Amministrativa/Riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 435.012,97.

Importo capitale: Euro 217.506,48

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 16/12/2024 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. rep. 4527 di repertorio, trascritta il 22/01/2025 a Urbino ai nn. reg. gen. 332 reg. part. 252, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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**

Millesimi condominiali: **Vedi Reg.**

Ulteriori avvertenze: **Condominio**

Le quote di proprietà condominiale, riferite ai Subalterni 62 e 22 sono quelle individuabili nel Regolamento di Condominio Allegato alla Perizia, con le varie Tabelle riguardanti La proprietà, Generale (tab. A), Le Rampe (tab. B), Ascensore e Scale (tab. C), Spazi di Manovra e Area Comune (tab. D ed E) e vasche Imhoff (tab. F, che interessa solo le abitazioni).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 14/02/2012), con atto stipulato il 14/02/2012 a firma di Notaio Buonanno Luciano ai nn. rep. 250730/19495 di repertorio, trascritto il 14/03/2012 a Urbino ai nn. 1190/886.

Precedente Proprietario [REDACTED] (sede poi trasferita in Frignano - CE) con atto di compravendita in data 27/11/2007 redatto dal Notaio Licini Cesare Mario , beni acquisiti da [REDACTED] (PU)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 13/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Centro Direzionale con quota di unità Ricettive Residenziali e Commerciali - 2° stralcio, presentata il 29/05/2007, rilasciata il 30/07/2007 con il n. protocollo n. 4480 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni in esecuzione ed altri confinanti.

Altre autorizzazioni: Permesso di Costruire n. 06/2010 rilasciata il 12/08/2010 al protocollo n. 4288, Variante al Permesso di Costruire n. 13/2007 - SCIA di Variante n. 23/2010 del 19/11/2010, protocollo n. 6260 rilasciata a [REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: P.R.G. IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R. DELIB. DI C.C. N. 09 DEL 20/04/98 E N. 01 DEL 18/02/99 , NTA comunale)

L'immobile risulta **conforme**.





Stato Autorizzato e Rilevato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 361 Maggio 2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA comunale-DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.



stato rilevato conforme a stato autorizzato

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

BENI IN MACERATA FELTRIA PIAZZA GARIBALDI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento al Piano Primo, porzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale, allo stato di Grezzo Avanzato, con alcune lavorazioni interne da ultimare, in Comune di MACERATA FELTRIA , Piazza Garibaldi snc, della superficie Netta Calpestabile di 61,27 mq circa, Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto al Piano Secondo Sottotrada della superficie calpestabile pari a mq. 15,00 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]



Appartamento al Piano Primo, Con grado di rifinitura allo stato Grezzo Avanzato, (sono stati realizzati i divisori, gli impianti sotto traccia: elettrico, idrico, scarichi e termico, quest'ultimo comprensivo di caldaia esterna a metano, e radiatori in acciaio, e infine gli intonaci), con accesso da Piazza Garibaldi, posto leggermente al di sotto del piano stradale, Suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, 2 Bagni Disimpegno e due Balconi coperti. Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto sito al Piano Secondo Sottostada, di superficie effettiva pari a mq. 15,00 circa, con accesso da via Circonvallazione. L'appartamento e il posto auto sono collegati ed accessibili da un vano scala e da un ascensore interni comuni.

Identificazione catastale:

foglio 41 particella 592 sub. 62 ex 37,(catasto fabbricati), categoria F/3, in corso di Costruzione, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi snc, Piano: Primo, intestato a [REDACTED]

Confini: Stessa proprietà da più lati, Piazza Garibaldi

Beni Comuni:

foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 47 piano S3-S2 BCNC al sub. da 21,22- dal 25 al 30 e 58 (Rampa e Corsia di Manovra)

foglio 41, particella 592 sub. 48 piano S3-2-S2-2-S1-1 BCNC ai sub. 33 a 44, (Vano Scala, Ascensore e Vano Tecnico)

foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)

foglio 41, particella 592 sub. 50 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44, (Vano Contatori Gas)

foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub.52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 53 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44-55, 56, (Area Vasche Imhoff)

foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Enel)



facciata su Piazza G. Garibaldi



facciata su via Circonvallazione





corridoio di accesso da Piazza G. Garibaldi



vano scala ed ascensore



vano ascensore

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





accesso da strada centro abitato



veduta da strada provinciale, via Circonvallazione



veduta da Giardini Pubblici e Piazza Giuseppe Garibaldi, con accesso al Fabbricato

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nei primi anni duemila, precisamente nel 2007, sono iniziati i lavori di ristrutturazione di un antico edificio esistente, ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Macerata Feltria, per la realizzazione di un Centro Direzionale, con quote di unità Ricettive Residenziali e Commerciali. Il pignoramento riguarda esclusivamente le unità residenziali ed i posti auto coperti, tutti individuabili in un edificio indipendente, con accesso pedonale autonomo dalla Piazza Giuseppe Garibaldi, e Carrabile da via Della Circonvallazione. Piazza Garibaldi costituisce l'affaccio e l'ingresso del ns. edificio, trovasi a ridosso dei giardini pubblici con una parte adibita a parcheggio pubblico, L'edificio si presenta di aspetto gradevole e ben inserito nel tessuto urbanistico circostante, Le facciate esterne sono completamente rifinite. Lo stato manutentivo in generale risulta buono. Il fabbricato è composto di n. 7 piani, tre dei quali sottostrada rispetto il livello della Piazza Garibaldi e quattro fuori terra. Dei piani sottostrada il Primo è adibito a Ristorante , e non è oggetto di stima in quanto non inserito nei cespiti pignorati, il Piano Secondo e Terzo Sottostrada, sono utilizzati come Posti Auto al Coperto, con i rispettivi corselli di accesso, uscita e manovra e sono di pertinenza delle abitazioni soprastanti, Al Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo fuori terra sono stati realizzati degli Appartamenti, per un totale di dodici. Allo stato attuale solo due appartamenti su dodici son stati ultimati e abitati, i restanti si trovano allo stato grezzo. Le parti comuni interne si trovano allo stato finito e perfettamente funzionanti ed utilizzabili. Tutti i piani sono collegati da un vano scala comodo ed ampio, ed un moderno e capiente ascensore.



L'appartamento di cui al Subalterno 62 (ex sub.37), si trova al piano Primo con accesso da corridoio comune, leggermente al di sotto del piano stradale della piazza antistante. Lo stato attuale rilevato è di Grezzo Avanzato, con Divisori ed Intonaco Interno realizzati, così come gli impianti tecnologici sotto traccia, e precisamente: Elettrico con passaggio anche dei cavi elettrici, non sono stati montati né i frutti né le placche; Scarichi ed Idrico realizzati e predisposti per gli allacci dei sanitari e rubinetteria; Termico con la presenza della caldaia esterna, posta sul terrazzo coperto, e degli elementi radianti in acciaio. L'Appartamento è suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, due Bagni Disimpegno e due balconi coperti. Gli infissi esterni in legno con vetro a camera, oscuramenti con avvolgibili in plastica, pavimentazione esterna dei balconi, in gres. Dalla scala interna o dall'ascensore si accede al Posto Auto Coperto, esclusivo, situato al Piano Secondo Sottotrada. L'accesso al posto Auto avviene da un comodo ingresso su via Circonvallazione, i corselli di manovra sono ben strutturati e funzionali, i posti auto non hanno perimetrazioni in muratura, sono individuabili in unica superficie continua, con leggera traccia a terra costituita da linee divisorie di vernice bianca, che ne individuano la perimetrazione della proprietà. La pavimentazione dei posti auto è in pavimento in calcestruzzo industriale liscio di colore grigio chiaro. L'accesso e l'uscita avvengono attraverso due distinti ed ampi cancelli automatizzati.



ingresso su reparto giorno



camera





camera



terrazzo coperto



vista panoramica su via Circonvallazione



bagno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	61,97	x	100 %	=	61,97
Terrazzo	12,86	x	20 %	=	2,57
Totale:	74,83				64,54





appartamento sub. 62 ex sub. 37

ACCESSORI:

posto auto, composto da Posto Auto Coperto, identificato con il numero 22.
Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 27,27 Euro, indirizzo catastale: Via della Circonvallazione, piano: S2,Secondo Sottotrada , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà da più lati, via Circonvallazione

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto Auto Coperto	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00





accesso posti auto coperti su via circonvallazione



posto auto esclusivo



tipologia posti auto



posto auto coperto sub. 22

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi. Il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al Mq. di superficie INTERNA CALPESTABILE o superficie NETTA. (si è optato per questa misurazione in quanto gli elaborati grafici visionati e richiesti, riportano fedelmente ed in maniera precisa la superficie calpestabile). L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori proposti dall'Agenzia del Territorio, Prezzi di Compravendite avvenute nella zona e per beni simili, giungendo ad individuare un valore medio per beni simili oggetto di contrattazione recente. Si sono valutate le caratteristiche



intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, l'esposizione, l'anno di costruzione, l'accessibilità, il grado di rifinitura, nel nostro caso di grezzo avanzato con alcune lavorazioni non realizzate e altre non completate, ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda per beni simili nel comune di ubicazione dell'immobile, da ultimo si sono considerate anche le difficoltà dell'acquirente nel dover completare opere realizzate quindici anni prima con normative e tecnologie diverse dalle attuali. Ciò premesso alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al Mq. calpestabile pari ad Euro 850,00 (diconsi Euro ottocentocinquanta/00 al mq.) per l'abitazione.

Si attribuisce al posto auto coperto un valore al Mq. calpestabile pari ad Euro 280,00 (dicesi Euro Duecentoottanta/00 al mq.).

1) abitazione mq. 64.54 x €/mq. 850,00 = € 54.859,00

2) posto auto coperto mq. 15 x €/mq. 280,00 = € 4.200,00

complessivamente € 59.059,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **59.059,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 59.059,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.059,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Macerata Feltria, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	64,54	15,00	59.059,00	59.059,00
				59.059,00 €	59.059,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.059,00**

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:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.059,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2024

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento al Piano Primo, porzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale, allo stato di Grezzo Avanzato, con alcune lavorazioni interne da ultimare, in Comune di MACERATA FELTRIA, Piazza Garibaldi snc, della superficie Netta Calpestabile di 60,74mq circa, Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto al Piano Secondo Sottostada della superficie calpestabile pari a mq. 21,00 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al Piano Primo, Con grado di rifinitura allo stato Grezzo Avanzato, (sono stati realizzati i divisori, gli impianti sotto traccia: elettrico, idrico, scarichi e termico, quest'ultimo comprensivo di caldaia esterna a metano, e radiatori in acciaio, e infine gli intonaci), con accesso da Piazza Garibaldi, posto leggermente al di sotto del piano stradale, Suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, 2 Bagni Disimpegno e due Balconi coperti. Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto sito al Piano Secondo Sottostada, di superficie effettiva pari a mq. 21,00 circa, con accesso da via Circonvallazione. L'appartamento e il posto auto sono collegati ed accessibili da un vano scala e da un ascensore interni comuni.

Identificazione catastale:

foglio 41 particella 592 sub. 63 ex 38, (catasto fabbricati), categoria F/3, in corso di Costruzione, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi snc, Piano: Primo, intestato a [REDACTED]

Confini: Stessa proprietà da più lati, Piazza Garibaldi

Beni Comuni:

foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 47 piano S3-S2 BCNC al sub. da 21,22- dal 25 al 30 e 58 (Rampa e Corsia di Manovra)

foglio 41, particella 592 sub. 48 piano S3-2-S2-2-S1-1 BCNC ai sub. 33 a 44, (Vano Scala, Ascensore e Vano Tecnico)

foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)

foglio 41, particella 592 sub. 50 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44, (Vano Contatori Gas)

foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 53 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44-55, 56, (Area Vasche Imhoff)

foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Enel)



A.1 **posto auto**, composto da Posto Auto Coperto, identificato con il numero 25.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 35,79 Euro, indirizzo catastale: Via della Circonvallazione, piano: S2, Secondo Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà da più lati, via Circonvallazione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,31 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	21,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.693,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.693,50
Data di conclusione della relazione:	12/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1) Atto Notarile Pubblico, Notaio Licini Cesare Mario in data 25/01/2012 numero di rep. 38838/15258, trascritto il 20/02/2012 ai n. reg. gen. 809, reg. part. 98, per FRAZIONAMENTO IN QUOTA formalità di riferimento iscrizione reg. part. 2327 del 30/11/2007, unità negoziali n. 31 a Favore di Banca delle Marche S.P.A. con sede in Ancona (AN), Contro (come nella formalità originaria) [REDACTED]

2) Ricorso per Intervento ex Art. 499 C.P.C. nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 101/2024 promossa da Fedaia Spv Srl, contro [REDACTED] con il quale l' Agenzia delle Entrate chiede di intervenire nella procedura e partecipare alla distribuzione della somma, per il credito complessivo di Euro 343.164,56, Vantati nei confronti di [REDACTED] alla data del presente atto (14/07/2025), risultanti dagli estratti di ruolo, per imposte, tasse e tributi, dovuti.

3) Nell'atto di Pignoramento Immobiliare, viene indicato il Subalterno 58 come proprietà soggetta ad Esecuzione Forzata, mentre nella istanza di vendita e Trascrizione dell'Atto di Pignoramento lo stesso Subalterno 58 non viene riportato.

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 27/11/2007 a firma di Notaio Licini Cesare Mario ai nn. rep. 32567/10479 di repertorio, iscritta il 30/11/2007 a Urbino ai nn. reg. gen. 9617 reg. part. 2327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: Euro 3.000.000,00.

Importo capitale: Euro 1.500.000,00.

Durata ipoteca: anni 8.

La formalità è riferita solamente a Beni in esecuzione.

Si registra restrizione di beni in data 17/03/2014 ai numeri 1078/94 con la quale viene svincolato il mappale 592 sub. 15, (comunque bene non presente nell'esecuzione)

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 04/08/2023 a Urbino ai nn. 4636/475, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca a concessione Amministrativa/Riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 435.012,97.

Importo capitale: Euro 217.506,48

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 16/12/2024 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. rep. 4527 di repertorio, trascritta il 22/01/2025 a Urbino ai nn. reg. gen. 332 reg. part. 252, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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**

Millesimi condominiali: **Vedi Reg.**

Ulteriori avvertenze: **Condominio**

Le quote di proprietà condominiale, riferite ai Subalterni 63 e 25 sono quelle individuabili nel Regolamento di Condominio Allegato alla Perizia, con le varie Tabelle riguardanti La proprietà, Generale (tab. A), Le Rampe (tab. B), Ascensore e Scale (tab. C), Spazi di Manovra e Area Comune (tab. D ed E) e vasche Imhoff (tab. F, che interessa solo le abitazioni).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 14/02/2012), con atto stipulato il 14/02/2012 a firma di Notaio Buonanno Luciano ai nn. rep. 250730/19495 di repertorio, trascritto il 14/03/2012 a Urbino ai nn. 1190/886.

Precedente Proprietario [REDACTED], (sede poi trasferita in Frignano - CE) con atto di compravendita in data 27/11/2007 redatto dal Notaio Licini Cesare Mario , beni acquisiti da [REDACTED])

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 13/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Centro Direzionale con quota di unità Ricettive Residenziali e Commerciali - 2° stralcio, presentata il 29/05/2007, rilasciata il 30/07/2007 con il n. protocollo n. 4480 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni in esecuzione ed altri confinanti.

Altre autorizzazioni: Permesso di Costruire n. 06/2010 rilasciata il 12/08/2010 al protocollo n. 4288, Variante al Permesso di Costruire n. 13/2007 - SCIA di Variante n. 23/2010 del 19/11/2010, protocollo n. 6260 rilasciata a [REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: P.R.G. IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R. DELIB. DI C.C. N. 09 DEL 20/04/98 E N. 01 DEL 18/02/99 , NTA comunale)

L'immobile risulta **conforme**.





stato rilevato conforme a stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 361 Maggio 2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA comunale-DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MACERATA FELTRIA PIAZZA GARIBALDI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento al Piano Primo, porzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale, allo stato di Grezzo Avanzato, con alcune lavorazioni interne da ultimare, in Comune di MACERATA FELTRIA , Piazza Garibaldi snc, della superficie Netta Calpestabile di 60,74mq circa, Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto al Piano Secondo Sottostrada della superficie calpestabile pari a mq. 21,00 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al Piano Primo, Con grado di rifinitura allo stato Grezzo Avanzato, (sono stati realizzati i divisori, gli impianti sotto traccia: elettrico, idrico, scarichi e termico, quest'ultimo comprensivo di caldaia esterna a metano, e radiatori in acciaio, e infine gli intonaci), con accesso da Piazza Garibaldi, posto leggermente al di sotto del piano stradale, Suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, 2 Bagni Disimpegno e due Balconi coperti. Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto sito al Piano Secondo Sottostrada, di superficie effettiva pari a mq. 21,00 circa, con accesso da via Circonvallazione. L'appartamento e il posto auto sono collegati ed accessibili da un vano scala e da un ascensore interni comuni.

Identificazione catastale:

foglio 41 particella 592 sub. 63 ex 38,(catasto fabbricati), categoria F/3, in corso di Costruzione, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi snc, Piano: Primo, intestato a [REDACTED]





Confini: Stessa proprietà da più lati, Piazza Garibaldi

Beni Comuni:

foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 47 piano S3-S2 BCNC al sub. da 21,22- dal 25 al 30 e 58 (Rampa e Corsia di Manovra)

foglio 41, particella 592 sub. 48 piano S3-2-S2-2-S1-1 BCNC ai sub. 33 a 44, (Vano Scala, Ascensore e Vano Tecnico)

foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)

foglio 41, particella 592 sub. 50 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44, (Vano Contatori Gas)

foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub.52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 53 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44-55, 56, (Area Vasche Imhoff)

foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Enel)



facciata su Piazza G. Garibaldi



facciata su via Circonvallazione





corridoio di accesso da Piazza G. Garibaldi



vano scala ed ascensore



vano ascensore

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





accesso da strada centro abitato



veduta da strada provinciale, via Circonvallazione



veduta da Giardini Pubblici e Piazza Giuseppe Garibaldi, con accesso al Fabbricato

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nei primi anni duemila, precisamente nel 2007, sono iniziati i lavori di ristrutturazione di un antico edificio esistente, ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Macerata Feltria, per la realizzazione di un Centro Direzionale, con quote di unità Ricettive Residenziali e Commerciali. Il pignoramento riguarda esclusivamente le unità residenziali ed i posti auto coperti, tutti individuabili in un edificio indipendente, con accesso pedonale autonomo dalla Piazza Giuseppe Garibaldi, e Carrabile da via Della Circonvallazione. Piazza Garibaldi costituisce l'affaccio e l'ingresso del ns. edificio, trovasi a ridosso dei giardini pubblici con una parte adibita a parcheggio pubblico, L'edificio si presenta di aspetto gradevole e ben inserito nel tessuto urbanistico circostante, Le facciate esterne sono completamente rifinite. Lo stato manutentivo in generale risulta buono. Il fabbricato è composto di n. 7 piani, tre dei quali sottostrada rispetto il livello della Piazza Garibaldi e quattro fuori terra. Dei piani sottostrada il Primo è adibito a Ristorante , e non è oggetto di stima in quanto non inserito nei cespiti pignorati, il Piano Secondo e Terzo Sottostrada, sono utilizzati come Posti Auto al Coperto, con i rispettivi corselli di accesso, uscita e manovra e sono di pertinenza delle abitazioni soprastanti, Al Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo fuori terra sono stati realizzati degli Appartamenti, per un totale di dodici. Allo stato attuale solo due appartamenti su dodici son stati ultimati e abitati, i restanti si trovano allo stato grezzo. Le parti comuni interne si trovano allo stato finito e perfettamente funzionanti ed utilizzabili. Tutti i piani sono collegati da un vano scala comodo ed ampio, ed un moderno e capiente ascensore.



L'appartamento di cui al Subalterno 63 (ex sub.38), si trova al piano Primo con accesso da corridoio comune, leggermente al di sotto del piano stradale della piazza antistante. Lo stato attuale rilevato è di Grezzo Avanzato, con Divisori ed Intonaco Interno realizzati, così come gli impianti tecnologici sotto traccia, e precisamente: Elettrico con passaggio anche dei cavi elettrici, non sono stati montati né i frutti né le placche; Scarichi ed Idrico realizzati e predisposti per gli allacci dei sanitari e rubinetteria; Termico con la presenza della caldaia esterna, posta sul terrazzo coperto, e degli elementi radianti in acciaio. L'Appartamento è suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, due Bagni Disimpegno e due balconi coperti. Gli infissi esterni in legno con vetro a camera, oscuramenti con avvolgibili in plastica, pavimentazione esterna dei balconi, in gres. Dalla scala interna o dall'ascensore si accede al Posto Auto Coperto, esclusivo, situato al Piano Secondo Sottosstrada. L'accesso al posto Auto avviene da un comodo ingresso su via Circonvallazione, i corselli di manovra sono ben strutturati e funzionali, i posti auto non hanno perimetrazioni in muratura, sono individuabili in unica superficie continua, con leggera traccia a terra costituita da linee divisorie di vernice bianca, che ne individuano la perimetrazione della proprietà. La pavimentazione dei posti auto è in pavimento in calcestruzzo industriale liscio di colore grigio chiaro. L'accesso e l'uscita avvengono attraverso due distinti ed ampi cancelli automatizzati.



ingresso su rep. giorno con portoncino blindato



bagno





camera



seconda camera



terrazzo su via Circonvallazione



secondo bagno

CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

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



Appartamento	60,74	x	100 %	=	60,74
Terrazzo	12,86	x	20 %	=	2,57
Totale:	73,60				63,31



elaborato planimetrico sub. 63 ex sub. 38

ACCESSORI:

posto auto, composto da Posto Auto Coperto, identificato con il numero 25.
Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 35,79 Euro, indirizzo catastale: Via della Circonvallazione, piano: S2,Secondo Sottotrada , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà da più lati, via Circonvallazione

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto Auto Coperto	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	21,00				21,00





accesso posti auto coperti su via circonvallazione



posto auto coperto sub. 25



tipologia posti auto



posto auto coperto sub. 25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi. Il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al Mq. di superficie INTERNA CALPESTABILE o superficie NETTA. (si è optato per questa misurazione in quanto gli elaborati grafici visionati e richiesti, riportano fedelmente ed in maniera precisa la superficie calpestabile). L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori proposti dall'Agenzia del Territorio, Prezzi di Compravendite avvenute nella zona e per beni simili, giungendo ad individuare un valore medio per beni simili oggetto di contrattazione recente. Si sono valutate le caratteristiche



intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, l'esposizione, l'anno di costruzione, l'accessibilità, il grado di rifinitura, nel nostro caso di grezzo avanzato con alcune lavorazioni non realizzate e altre non completate, ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda per beni simili nel comune di ubicazione dell'immobile, da ultimo si sono considerate anche le difficoltà dell'acquirente nel dover completare opere realizzate quindici anni prima con normative e tecnologie diverse dalle attuali. Ciò premesso alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al Mq. calpestabile pari ad Euro 850,00 (diconsi Euro ottocentocinquanta/00 al mq.) per l'abitazione.

Si attribuisce, ala posto auto coperto, un valore al Mq. calpestabile pari ad Euro 280,00 (dicensi Euro Duecentoottanta/00 al mq.)

1) abitazione mq. 63.31 x €/mq. 850,00 = € 53.813,50

2) posto auto coperto mq. 21 x €/mq. 280,00 = € 5.880,00

complessivamente € 59.693,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **59.693,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 59.693,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.693,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Macerata Feltria, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	63,31	21,00	59.693,50	59.693,50
				59.693,50 €	59.693,50 €

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: **€. 59.693,50**

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
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.693,50



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2024

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento al Piano Secondo, porzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale, allo stato di Grezzo Avanzato, con alcune lavorazioni interne da ultimare, in Comune di MACERATA FELTRIA, Piazza Garibaldi snc, della superficie Netta Calpestabile di 70,16 mq circa, Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto al Piano Secondo Sottotrada della superficie calpestabile pari a mq. 19,00 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al Piano Secondo, Con grado di rifinitura allo stato Grezzo Avanzato, (sono stati realizzati i divisori, gli impianti sotto traccia: elettrico, idrico, scarichi e termico, quest'ultimo comprensivo di caldaia esterna a metano, e radiatori in acciaio, e infine gli intonaci), con accesso da Piazza Garibaldi, posto leggermente al di sotto del piano stradale, Suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, 2 Bagni Disimpegno e due Balconi coperti. Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto sito al Piano Secondo Sottotrada, di superficie effettiva pari a mq. 19,00 circa, con accesso da via Circonvallazione. L'appartamento e il posto auto sono collegati ed accessibili da un vano scala e da un ascensore interni comuni.

Identificazione catastale:

foglio 41 particella 592 sub. 64 ex 39, (catasto fabbricati), categoria F/3, in corso di Costruzione, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi snc, Piano: Secondo, intestato a [REDACTED].

Confini: Stessa proprietà da più lati, Piazza Garibaldi

Beni Comuni:

foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 47 piano S3-S2 BCNC al sub. da 21,22- dal 25 al 30 e 58 (Rampa e Corsia di Manovra)

foglio 41, particella 592 sub. 48 piano S3-2-S2-2-S1-1 BCNC ai sub. 33 a 44, (Vano Scala, Ascensore e Vano Tecnico)

foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)

foglio 41, particella 592 sub. 50 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44, (Vano Contatori Gas)

foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 53 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44-55, 56, (Area Vasche Imhoff)

foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Enel)



A.1 **posto auto**, composto da Posto Auto Coperto, identificato con il numero 26.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 32,38 Euro, indirizzo catastale: Via della Circonvallazione, piano: S2,Secondo Sottostrada , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà da più lati, via Circonvallazione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,73 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	19,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.140,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.140,50
Data di conclusione della relazione:	12/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1) Atto Notarile Pubblico, Notaio Licini Cesare Mario in data 25/01/2012 numero di rep. 38838/15258, trascritto il 20/02/2012 ai n. reg. gen. 809, reg. part. 98, per FRAZIONAMENTO IN QUOTA formalità di riferimento iscrizione reg. part. 2327 del 30/11/2007, unità negoziali n. 31 a Favore di Banca delle Marche S.P.A. con sede in Ancona (AN), Contro (come nella formalità originaria) [REDACTED]

2) Ricorso per Intervento ex Art. 499 C.P.C. nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 101/2024 promossa da Fedaia Spv Srl, contro [REDACTED], con il quale l' Agenzia delle Entrate chiede di intervenire nella procedura e partecipare alla distribuzione della somma, per il credito complessivo di Euro 343.164,56, Vantati nei confronti di [REDACTED] maturati alla data del presente atto (14/07 /2025), risultanti dagli estratti di ruolo, per imposte, tasse e tributi, dovuti.

3) Nell'atto di Pignoramento Immobiliare, viene indicato il Subalterno 58 come proprietà soggetta ad Esecuzione Forzata, mentre nella istanza di vendita e Trascrizione dell'Atto di Pignoramento lo stesso Subalterno 58 non viene riportato.

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 27/11/2007 a firma di Notaio Licini Cesare Mario ai nn. rep. 32567/10479 di repertorio, iscritta il 30/11/2007 a Urbino ai nn. reg. gen. 9617 reg. part. 2327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: Euro 3.000.000,00.

Importo capitale: Euro 1.500.000,00.

Durata ipoteca: anni 8.

La formalità è riferita solamente a Beni in esecuzione.

Si registra restrizione di beni in data 17/03/2014 ai numeri 1078/94 con la quale viene svincolato il mappale 592 sub. 15, (comunque bene non presente nell'esecuzione)

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 04/08/2023 a Urbino ai nn. 4636/475, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca a concessione Amministrativa/Riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 435.012,97.

Importo capitale: Euro 217.506,48

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 16/12/2024 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. rep. 4527 di repertorio, trascritta il 22/01/2025 a Urbino ai nn. reg. gen. 332 reg. part. 252, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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**

Millesimi condominiali: **Vedi Reg.**

Ulteriori avvertenze: **Condominio**

Le quote di proprietà condominiale, riferite ai Subalterni 64 e 26 sono quelle individuabili nel Regolamento di Condominio Allegato alla Perizia, con le varie Tabelle riguardanti La proprietà, Generale (tab. A), Le Rampe (tab. B), Ascensore e Scale (tab. C), Spazi di Manovra e Area Comune (tab. D ed E) e vasche Imhoff (tab. F, che interessa solo le abitazioni).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 14/02/2012), con atto stipulato il 14/02/2012 a firma di Notaio Buonanno Luciano ai nn. rep. 250730/19495 di repertorio, trascritto il 14/03/2012 a Urbino ai nn. 1190/886.

Precedente Proprietario [REDACTED], (sede poi trasferita in Frignano - CE) con atto di compravendita in data 27/11/2007 redatto dal Notaio Licini Cesare Mario , beni acquisiti da [REDACTED] (PU)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 13/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Centro Direzionale con quota di unità Ricettive Residenziali e Commerciali - 2° stralcio, presentata il 29/05/2007, rilasciata il 30/07/2007 con il n. protocollo n. 4480 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni in esecuzione ed altri confinanti.

Altre autorizzazioni: Permesso di Costruire n. 06/2010 rilasciata il 12/08/2010 al protocollo n. 4288, Variante al Permesso di Costruire n. 13/2007 - SCIA di Variante n. 23/2010 del 19/11/2010, protocollo n. 6260 rilasciata a [REDACTED].

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: P.R.G. IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R. DELIB. DI C.C. N. 09 DEL 20/04/98 E N. 01 DEL 18/02/99 , NTA comunale)

L'immobile risulta **conforme**.





stato rilevato conforme a stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 361 Maggio 2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA comunale-DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MACERATA FELTRIA PIAZZA GARIBALDI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento al Piano Secondo, porzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale, allo stato di Grezzo Avanzato, con alcune lavorazioni interne da ultimare, in Comune di MACERATA FELTRIA , Piazza Garibaldi snc, della superficie Netta Calpestabile di 70,16 mq circa, Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto al Piano Secondo Sottostrada della superficie calpestabile pari a mq. 19,00 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al Piano Secondo, Con grado di rifinitura allo stato Grezzo Avanzato, (sono stati realizzati i divisori, gli impianti sotto traccia: elettrico, idrico, scarichi e termico, quest'ultimo comprensivo di caldaia esterna a metano, e radiatori in acciaio, e infine gli intonaci), con accesso da Piazza Garibaldi, posto leggermente al di sotto del piano stradale, Suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, 2 Bagni Disimpegno e due Balconi coperti. Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto sito al Piano Secondo Sottostrada, di superficie effettiva pari a mq. 19,00 circa, con accesso da via Circonvallazione. L'appartamento e il posto auto sono collegati ed accessibili da un vano scala e da un ascensore interni comuni.

Identificazione catastale:

foglio 41 particella 592 sub. 64 ex 39,(catasto fabbricati), categoria F/3, in corso di Costruzione, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi snc, Piano: Secondo, intestato a [REDACTED].





Confini: Stessa proprietà da più lati, Piazza Garibaldi

Beni Comuni:

foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 47 piano S3-S2 BCNC al sub. da 21,22- dal 25 al 30 e 58 (Rampa e Corsia di Manovra)

foglio 41, particella 592 sub. 48 piano S3-2-S2-2-S1-1 BCNC ai sub. 33 a 44, (Vano Scala, Ascensore e Vano Tecnico)

foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)

foglio 41, particella 592 sub. 50 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44, (Vano Contatori Gas)

foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub.52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 53 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44-55, 56, (Area Vasche Imhoff)

foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Enel)



facciata su Piazza G. Garibaldi



facciata su via Circonvallazione





corridoio di accesso da Piazza G. Garibaldi



vano scala ed ascensore



vano ascensore

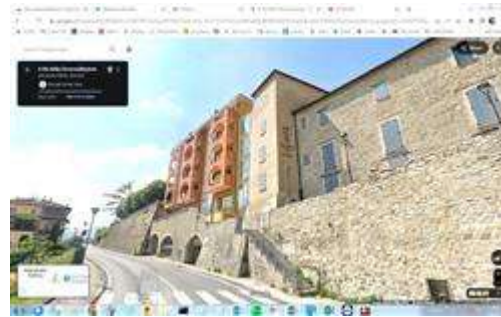
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





accesso da strada centro abitato



veduta da strada provinciale, via Circonvallazione



veduta da Giardini Pubblici e Piazza Giuseppe Garibaldi, con accesso al Fabbricato

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nei primi anni duemila, precisamente nel 2007, sono iniziati i lavori di ristrutturazione di un antico edificio esistente, ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Macerata Feltria, per la realizzazione di un Centro Direzionale, con quote di unità Ricettive Residenziali e Commerciali. Il pignoramento riguarda esclusivamente le unità residenziali ed i posti auto coperti, tutti individuabili in un edificio indipendente, con accesso pedonale autonomo dalla Piazza Giuseppe Garibaldi, e Carrabile da via Della Circonvallazione. Piazza Garibaldi costituisce l'affaccio e l'ingresso del ns. edificio, trovasi a ridosso dei giardini pubblici con una parte adibita a parcheggio pubblico, L'edificio si presenta di aspetto gradevole e ben inserito nel tessuto urbanistico circostante, Le facciate esterne sono completamente rifinite. Lo stato manutentivo in generale risulta buono. Il fabbricato è composto di n. 7 piani, tre dei quali sottostrada rispetto il livello della Piazza Garibaldi e quattro fuori terra. Dei piani sottostrada il Primo è adibito a Ristorante, e non è oggetto di stima in quanto non inserito nei cespiti pignorati, il Piano Secondo e Terzo Sottostrada, sono utilizzati come Posti Auto al Coperto, con i rispettivi corselli di accesso, uscita e manovra e sono di pertinenza delle abitazioni soprastanti, Al Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo fuori terra sono stati realizzati degli Appartamenti, per un totale di dodici. Allo stato attuale solo due appartamenti su dodici sono stati ultimati e abitati, i restanti si trovano allo stato grezzo. Le parti comuni interne si trovano allo stato finito e perfettamente funzionanti ed utilizzabili. Tutti i piani sono collegati da un vano scala comodo ed ampio, ed un moderno e capiente ascensore.



L'appartamento di cui al Subalterno 64 (ex sub.39), si trova al piano Secondo con accesso da corridoio comune, leggermente al di sotto del piano stradale della piazza antistante. Lo stato attuale rilevato è di Grezzo Avanzato, con Divisori ed Intonaco Interno realizzati, così come gli impianti tecnologici sotto traccia, e precisamente: Elettrico con passaggio anche dei cavi elettrici, non sono stati montati né i frutti né le placche; Scarichi ed Idrico realizzati e predisposti per gli allacci dei sanitari e rubinetteria; Termico con la presenza della caldaia esterna, posta sul terrazzo coperto, e degli elementi radianti in acciaio. L'Appartamento è suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, due Bagni Disimpegno e due balconi coperti. Gli infissi esterni in legno con vetro a camera, oscuramenti con avvolgibili in plastica, pavimentazione esterna dei balconi, in gres. Dalla scala interna o dall'ascensore si accede al Posto Auto Coperto, esclusivo, situato al Piano Secondo Sottostada. L'accesso al posto Auto avviene da un comodo ingresso su via Circonvallazione, i corselli di manovra sono ben strutturati e funzionali, i posti auto non hanno perimetrazioni in muratura, sono individuabili in unica superficie continua, con leggera traccia a terra costituita da linee divisorie di vernice bianca, che ne individuano la perimetrazione della proprietà. La pavimentazione dei posti auto è in pavimento in calcestruzzo industriale liscio di colore grigio chiaro. L'accesso e l'uscita avvengono attraverso due distinti ed ampi cancelli automatizzati.



ingresso rep. giorno con portoncino blindato



reparto giorno



bagno



camera





secondo bagno



terrazzo verso centro abitato

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	70,16	x	100 %	=	70,16
Terrazzo	12,86	x	20 %	=	2,57
Totale:	83,02				72,73





elaborato planimetrico sub. 64 ex sub. 39

ACCESSORI:

posto auto, composto da Posto Auto Coperto, identificato con il numero 26.
Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 32,38 Euro, indirizzo catastale: Via della Circonvallazione, piano: S2,Secondo Sottotrada , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà da più lati, via Circonvallazione

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto Auto Coperto	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00





accesso posti auto coperti su via circonvallazione



posto auto coperto sub. 26



tipologia posto auto



posto auto coperto sub. 26

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi. Il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al Mq. di superficie INTERNA CALPESTABILE o superficie NETTA. (si è optato per questa misurazione in quanto gli elaborati grafici visionati e richiesti, riportano fedelmente ed in maniera precisa la superficie calpestabile). L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori proposti dall'Agenzia del Territorio, Prezzi di Compravendite avvenute nella zona e per beni simili, giungendo ad individuare un valore medio per beni simili oggetto di contrattazione recente. Si sono valutate le caratteristiche



intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, l'esposizione, l'anno di costruzione, l'accessibilità, il grado di rifinitura, nel nostro caso di grezzo avanzato con alcune lavorazioni non realizzate e altre non completate, ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda per beni simili nel comune di ubicazione dell'immobile, da ultimo si sono considerate anche le difficoltà dell'acquirente nel dover completare opere realizzate quindici anni prima con normative e tecnologie diverse dalle attuali. Ciò premesso alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al Mq. calpestabile pari ad Euro 50,00 (dicensi Euro ottocentocinquanta/00 al mq.) pr l'abitazione .

Si attribuisce, al posto auto coperto, un valore al Mq. calpestabile pari ad euro 280,00 (dicensi Euro ducentoottanta/00 al mq.)

1) abitazione mq. 72.73 x €/mq. 850,00 = € 61.820,50

2) posto auto coperto mq. 19 x €/mq. 280,00 = € 5.320,00

complessivamente € 67.140,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **67.140,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.140,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.140,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Macerata Feltria, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	72,73	19,00	67.140,50	67.140,50
				67.140,50 €	67.140,50 €

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: **€. 67.140,50**

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
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.140,50



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2024

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

Appartamento al Piano Secondo, porzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale, allo stato di Grezzo Avanzato, con alcune lavorazioni interne da ultimare, in Comune di MACERATA FELTRIA , Piazza Garibaldi snc, della superficie Netta Calpestabile di 61,27 mq circa, Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto al Piano Secondo Sottostrada della superficie calpestabile pari a mq. 17,00 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al Piano Secondo, Con grado di rifinitura allo stato Grezzo Avanzato, (sono stati realizzati i divisori, gli impianti sotto traccia: elettrico, idrico, scarichi e termico, quest'ultimo comprensivo di caldaia esterna a metano, e radiatori in acciaio, e infine gli intonaci) ,con accesso da Piazza Garibaldi, posto leggermente al di sotto del piano stradale, Suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, 2 Bagni Disimpegno e due Balconi coperti. Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto sito al Piano Secondo Sottostrada, di superficie effettiva pari a mq. 17,00 circa, con accesso da via Circonvallazione. L'appartamento e il posto auto sono collegati ed accessibili da un vano scala e da un ascensore interni comuni.

Identificazione catastale:

foglio 41 particella 592 sub. 65 ex 40,(catasto fabbricati), categoria F/3, in corso di Costruzione, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi snc, Piano: Secondo, intestato a [REDACTED].

Confini: Stessa proprietà da più lati, Piazza Garibaldi

Beni Comuni:

foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 47 piano S3-S2 BCNC al sub. da 21,22- dal 25 al 30 e 58 (Rampa e Corsia di Manovra)

foglio 41, particella 592 sub. 48 piano S3-2-S2-2-S1-1 BCNC ai sub. 33 a 44, (Vano Scala, Ascensore e Vano Tecnico)

foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)

foglio 41, particella 592 sub. 50 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44, (Vano Contatori Gas)

foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub.52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 53 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44-55, 56, (Area Vasche Imhoff)

foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano



Contatori Enel)

A.1 **posto auto**, composto da Posto Auto Coperto, identificato con il numero 27.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 28,97 Euro, indirizzo catastale: Via della Circonvallazione, piano: S2, Secondo Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà da più lati, via Circonvallazione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,84 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	17,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.024,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.024,00
Data di conclusione della relazione:	12/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1) Atto Notarile Pubblico, Notaio Licini Cesare Mario in data 25/01/2012 numero di rep. 38838/15258, trascritto il 20/02/2012 ai n. reg. gen. 809, reg. part. 98, per FRAZIONAMENTO IN QUOTA formalità di riferimento iscrizione reg. part. 2327 del 30/11/2007, unità negoziali n. 31 a Favore di Banca delle Marche S.P.A. con sede in Ancona (AN), Contro (come nella formalità originaria) [REDACTED]

2) Ricorso per Intervento ex Art. 499 C.P.C. nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 101/2024 promossa da Fedaia Spv Srl, contro [REDACTED], con il quale l' Agenzia delle Entrate chiede di intervenire nella procedura e partecipare alla distribuzione della somma, per il credito complessivo di Euro 343.164,56, Vantati nei confronti di [REDACTED] maturati alla data del presente atto (14/07 /2025), risultanti dagli estratti di ruolo, per imposte, tasse e tributi, dovuti.

3) Nell'atto di Pignoramento Immobiliare, viene indicato il Subalterno 58 come proprietà soggetta ad Esecuzione Forzata, mentre nella istanza di vendita e Trascrizione dell'Atto di Pignoramento lo stesso Subalterno 58 non viene riportato.

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 27/11/2007 a firma di Notaio Licini Cesare Mario ai nn. rep. 32567/10479 di repertorio, iscritta il 30/11/2007 a Urbino ai nn. reg. gen. 9617 reg. part. 2327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: Euro 3.000.000,00.

Importo capitale: Euro 1.500.000,00.

Durata ipoteca: anni 8.

La formalità è riferita solamente a Beni in esecuzione.

Si registra restrizione di beni in data 17/03/2014 ai numeri 1078/94 con la quale viene svincolato il mappale 592 sub. 15, (comunque bene non presente nell'esecuzione)

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 04/08/2023 a Urbino ai nn. 4636/475, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca a concessione Amministrativa/Riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 435.012,97.

Importo capitale: Euro 217.506,48

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 16/12/2024 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. rep. 4527 di repertorio, trascritta il 22/01/2025 a Urbino ai nn. reg. gen. 332 reg. part. 252, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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**

Millesimi condominiali: **Vedi Reg.**

Ulteriori avvertenze: **Condominio**

Le quote di proprietà condominiale, riferite ai Subalterni 65 e 27 sono quelle individuabili nel Regolamento di Condominio Allegato alla Perizia, con le varie Tabelle riguardanti La proprietà, Generale (tab. A), Le Rampe (tab. B), Ascensore e Scale (tab. C), Spazi di Manovra e Area Comune (tab. D ed E) e vasche Imhoff (tab. F, che interessa solo le abitazioni).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 14/02/2012), con atto stipulato il 14/02/2012 a firma di Notaio Buonanno Luciano ai nn. rep. 250730/19495 di repertorio, trascritto il 14/03/2012 a Urbino ai nn. 1190/886.

Precedente Proprietario [REDACTED], (sede poi trasferita in Frignano - CE) con atto di compravendita in data 27/11/2007 redatto dal Notaio Licini Cesare Mario , beni acquisiti da [REDACTED])

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 13/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Centro Direzionale con quota di unità Ricettive Residenziali e Commerciali - 2° stralcio, presentata il 29/05/2007, rilasciata il 30/07/2007 con il n. protocollo n. 4480 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni in esecuzione ed altri confinanti.

Altre autorizzazioni: Permesso di Costruire n. 06/2010 rilasciata il 12/08/2010 al protocollo n. 4288, Variante al Permesso di Costruire n. 13/2007 - SCIA di Variante n. 23/2010 del 19/11/2010, protocollo n. 6260 rilasciata a [REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: P.R.G. IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R. DELIB. DI C.C. N. 09 DEL 20/04/98 E N. 01 DEL 18/02/99 , NTA comunale)

L'immobile risulta **conforme**.





stato rilevato conforme a stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 361 Maggio 2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA comunale-DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MACERATA FELTRIA PIAZZA GARIBALDI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento al Piano Secondo, porzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale, allo stato di Grezzo Avanzato, con alcune lavorazioni interne da ultimare, in Comune di MACERATA FELTRIA , Piazza Garibaldi snc, della superficie Netta Calpestabile di 61,27 mq circa, Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto al Piano Secondo Sottostrada della superficie calpestabile pari a mq. 17,00 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al Piano Secondo, Con grado di rifinitura allo stato Grezzo Avanzato, (sono stati realizzati i divisori, gli impianti sotto traccia: elettrico, idrico, scarichi e termico, quest'ultimo comprensivo di caldaia esterna a metano, e radiatori in acciaio, e infine gli intonaci) ,con accesso da Piazza Garibaldi, posto leggermente al di sotto del piano stradale, Suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, 2 Bagni Disimpegno e due Balconi coperti. Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto sito al Piano Secondo Sottostrada, di superficie effettiva pari a mq. 17,00 circa, con accesso da via Circonvallazione. L'appartamento e il posto auto sono collegati ed accessibili da un vano scala e da un ascensore interni comuni.

Identificazione catastale:



foglio 41 particella 592 sub. 65 ex 40,(catasto fabbricati), categoria F/3, in corso di Costruzione, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi snc, Piano: Secondo, intestato a [REDACTED]

Confini: Stessa proprietà da più lati, Piazza Garibaldi

Beni Comuni:

foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 47 piano S3-S2 BCNC al sub. da 21,22- dal 25 al 30 e 58 (Rampa e Corsia di Manovra)

foglio 41, particella 592 sub. 48 piano S3-2-S2-2-S1-1 BCNC ai sub. 33 a 44, (Vano Scala, Ascensore e Vano Tecnico)

foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)

foglio 41, particella 592 sub. 50 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44, (Vano Contatori Gas)

foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub.52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 53 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44-55, 56, (Area Vasche Imhoff)

foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Enel)



facciata su Piazza G. Garibaldi



facciata su via Circonvallazione





corridoio di accesso da Piazza G. Garibaldi



vano scala ed ascensore



vano ascensore

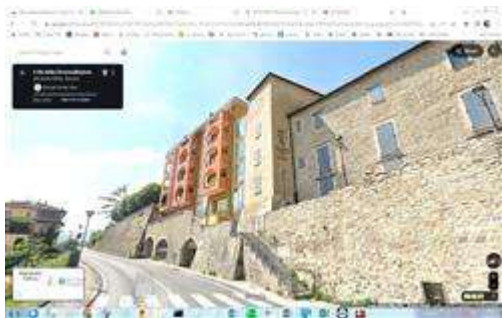
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





accesso da strada centro abitato



veduta da strada provinciale, via Circonvallazione



veduta da Giardini Pubblici e Piazza Giuseppe Garibaldi, con accesso al Fabbricato

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nei primi anni duemila, precisamente nel 2007, sono iniziati i lavori di ristrutturazione di un antico edificio esistente, ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Macerata Feltria, per la realizzazione di un Centro Direzionale, con quote di unità Ricettive Residenziali e Commerciali. Il pignoramento riguarda esclusivamente le unità residenziali ed i posti auto coperti, tutti individuabili in un edificio indipendente, con accesso pedonale autonomo dalla Piazza Giuseppe Garibaldi, e Carrabile da via Della Circonvallazione. Piazza Garibaldi costituisce l'affaccio e l'ingresso del ns. edificio, trovasi a ridosso dei giardini pubblici con una parte adibita a parcheggio pubblico, L'edificio si presenta di aspetto gradevole e ben inserito nel tessuto urbanistico circostante, Le facciate esterne sono completamente rifinite. Lo stato manutentivo in generale risulta buono. Il fabbricato è composto di n. 7 piani, tre dei quali sottostrada rispetto il livello della Piazza Garibaldi e quattro fuori terra. Dei piani sottostrada il Primo è adibito a Ristorante , e non è oggetto di stima in quanto non inserito nei cespiti pignorati, il Piano Secondo e Terzo Sottostrada, sono utilizzati come Posti Auto al Coperto, con i rispettivi corselli di accesso, uscita e manovra e sono di pertinenza delle abitazioni soprastanti, Al Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo fuori terra sono stati realizzati degli Appartamenti, per un totale di dodici. Allo stato attuale solo due appartamenti su dodici son stati ultimati e abitati, i restanti si trovano allo stato grezzo. Le parti comuni interne si trovano allo stato finito e perfettamente funzionanti ed utilizzabili. Tutti i piani sono collegati da un vano scala comodo ed ampio, ed un moderno e capiente ascensore.



L'appartamento di cui al Subalterno 65 (ex sub.40), si trova al piano Secondo con accesso da corridoio comune, leggermente al di sotto del piano stradale della piazza antistante. Lo stato attuale rilevato è di Grezzo Avanzato, con Divisori ed Intonaco Interno realizzati, così come gli impianti tecnologici sotto traccia, e precisamente: Elettrico con passaggio anche dei cavi elettrici, non sono stati montati né i frutti né le placche; Scarichi ed Idrico realizzati e predisposti per gli allacci dei sanitari e rubinetteria; Termico con la presenza della caldaia esterna, posta sul terrazzo coperto, e degli elementi radianti in acciaio. L'Appartamento è suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, due Bagni Disimpegno e due balconi coperti. Gli infissi esterni in legno con vetro a camera, oscuramenti con avvolgibili in plastica, pavimentazione esterna dei balconi, in gres. Dalla scala interna o dall'ascensore si accede al Posto Auto Coperto, esclusivo, situato al Piano Secondo Sottotrada. L'accesso al posto Auto avviene da un comodo ingresso su via Circonvallazione, i corselli di manovra sono ben strutturati e funzionali, i posti auto non hanno perimetrazioni in muratura, sono individuabili in unica superficie continua, con leggera traccia a terra costituita da linee divisorie di vernice bianca, che ne individuano la perimetrazione della proprietà. La pavimentazione dei posti auto è in pavimento in calcestruzzo industriale liscio di colore grigio chiaro. L'accesso e l'uscita avvengono attraverso due distinti ed ampi cancelli automatizzati.

*reparto giorno**ingresso reparto giorno con portoncino blindato**bagno**camera*



camera



terrazzo su via Circonvallazione

CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	61,27	x	100 %	=	61,27
Terrazzo	12,86	x	20 %	=	2,57
Totale:	74,13				63,84





elaborato planimetrico sub. 65 ex sub. 40

ACCESSORI:

posto auto, composto da Posto Auto Coperto, identificato con il numero 27.
Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 28,97 Euro, indirizzo catastale: Via della Circonvallazione, piano: S2,Secondo Sottotrada , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà da più lati, via Circonvallazione

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto Auto Coperto	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00





accesso posti auto coperti su via circonvallazione



posto auto coperto sub. 27



tipologia posto auto



posto auto coperto sub. 27

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi. Il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al Mq. di superficie INTERNA CALPESTABILE o superficie NETTA. (si è optato per questa misurazione in quanto gli elaborati grafici visionati e richiesti, riportano fedelmente ed in maniera precisa la superficie calpestabile). L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori proposti dall'Agenzia del Territorio, Prezzi di Compravendite avvenute nella zona e per beni simili, giungendo ad individuare un valore medio per beni simili oggetto di contrattazione recente. Si sono valutate le caratteristiche



intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, l'esposizione, l'anno di costruzione, l'accessibilità, il grado di rifinitura, nel nostro caso di grezzo avanzato con alcune lavorazioni non realizzate e altre non completate, ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda per beni simili nel comune di ubicazione dell'immobile, da ultimo si sono considerate anche le difficoltà dell'acquirente nel dover completare opere realizzate quindici anni prima con normative e tecnologie diverse dalle attuali. Ciò premesso alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al Mq. pari ad Euro 850,00 (diconsi Euro ottocentocinquanta/00 al mq.) per l'abitazione.

Si attribuisce, per il posto auto coperto, un valore la Mq. calpestabile pari ad Euro 280,00 (dicensi Euro ducentottanta/00 al mq.)

1) abitazione mq. 63.84 x €/mq. = € 54.264,00

2) posto auto coperto mq. 17 x €/mq. 280,00 = € 4.760,00

complessivamente € 59.024,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **59.024,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 59.024,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.024,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Macerata Feltria, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	63,84	17,00	59.024,00	59.024,00
				59.024,00 €	59.024,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.024,00**

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:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.024,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2024

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento al Piano Secondo, porzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale, allo stato di Grezzo Avanzato, con alcune lavorazioni interne da ultimare, in Comune di MACERATA FELTRIA, Piazza Garibaldi snc, della superficie Netta Calpestabile di 60,74 mq circa, Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto al Piano Terzo Sottotrada della superficie calpestabile pari a mq. 16,00 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al Piano Secondo, Con grado di rifinitura allo stato Grezzo Avanzato, (sono stati realizzati i divisori, gli impianti sotto traccia: elettrico, idrico, scarichi e termico, quest'ultimo comprensivo di caldaia esterna a metano, e radiatori in acciaio, e infine gli intonaci), con accesso da Piazza Garibaldi, posto leggermente al di sotto del piano stradale, Suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, 2 Bagni Disimpegno e due Balconi coperti. Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto sito al Piano Terzo Sottotrada, di superficie effettiva pari a mq. 16,00 circa, con accesso da via Circonvallazione. L'appartamento e il posto auto sono collegati ed accessibili da un vano scala e da un ascensore interni comuni.

Identificazione catastale:

foglio 41 particella 592 sub. 66 ex 41, (catasto fabbricati), categoria F/3, in corso di Costruzione, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi snc, Piano: Secondo, intestato a [REDACTED]

Confini: Stessa proprietà da più lati, Piazza Garibaldi

Beni Comuni:

foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 46 piano S3 BCNC ai sub. dal 10 a 20 (Corsia di Manovra)

foglio 41, particella 592 sub. 48 piano S3-2-S2-2-S1-1 BCNC ai sub. 33 a 44, (Vano Scala, Ascensore e Vano Tecnico)

foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)

foglio 41, particella 592 sub. 50 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44, (Vano Contatori Gas)

foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 53 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44-55, 56, (Area Vasche Imhoff)

foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Enel)

A.1

posto auto, composto da Posto Auto Coperto, identificato con il numero 12.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 32,38 Euro, indirizzo catastale: Via della Circonvallazione, piano: S3, Terzo Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà da più lati, via Circonvallazione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,84 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.744,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.744,00
Data di conclusione della relazione:	12/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1)Atto Notarile Pubblico, Notaio Licini Cesare Mario in data 25/01/2012 numero di rep. 38838/15258, trascritto il 20/02/2012 ai n. reg. gen. 809, reg. part. 98, per FRAZIONAMENTO IN QUOTA formalità di riferimento iscrizione reg. part. 2327 del 30/11/2007, unità negoziali n. 31 a Favore di Banca delle Marche S.P.A. con sede in Ancona (AN), Contro (come nella formalità originaria) [REDACTED].

2) Ricorso per Intervento ex Art. 499 C.P.C. nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 101/2024 promossa da Fedaia Spv Srl, contro [REDACTED], con il quale l' Agenzia delle Entrate chiede di intervenire nella procedura e partecipare alla distribuzione della somma, per il credito complessivo di Euro 343.164,56, Vantati nei confronti di [REDACTED] maturati alla data del presente atto (14/07 /2025), risultanti dagli estratti di ruolo, per imposte, tasse e tributi, dovuti.

3)Nell'atto di Pignoramento Immobiliare, viene indicato il Subalterno 58 come proprietà soggetta ad Esecuzione Forzata, mentre nella istanza di vendita e Trascrizione dell'Atto di Pignoramento lo stesso Subalterno 58 non viene riportato.

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 27/11/2007 a firma di Notaio Licini Cesare Mario ai nn. rep. 32567/10479 di repertorio, iscritta il 30/11/2007 a Urbino ai nn. reg. gen. 9617 reg. part. 2327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: Euro 3.000.000,00.

Importo capitale: Euro 1.500.000,00.

Durata ipoteca: anni 8.

La formalità è riferita solamente a Beni in esecuzione.

Si registra restrizione di beni in data 17/03/2014 ai numeri 1078/94 con la quale viene svincolato il mappale 592 sub. 15, (comunque bene non presente nell'esecuzione)

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 04/08/2023 a Urbino ai nn. 4636/475, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca a concessione Amministrativa/Riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 435.012,97.

Importo capitale: Euro 217.506,48

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 16/12/2024 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. rep. 4527 di repertorio, trascritta il 22/01/2025 a Urbino ai nn. reg. gen. 332 reg. part. 252, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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**

Millesimi condominiali: **Vedi Reg.**

Ulteriori avvertenze: **Condominio**

Le quote di proprietà condominiale, riferite ai Subalterni 66 e 12 sono quelle individuabili nel Regolamento di Condominio Allegato alla Perizia, con le varie Tabelle riguardanti La proprietà, Generale (tab. A), Le Rampe (tab. B), Ascensore e Scale (tab. C), Spazi di Manovra e Area Comune (tab. D ed E) e vasche Imhoff (tab. F, che interessa solo le abitazioni).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 14/02/2012), con atto stipulato il 14/02/2012 a firma di Notaio Buonanno Luciano ai nn. rep. 250730/19495 di repertorio, trascritto il 14/03/2012 a Urbino ai nn. 1190/886.

Precedente Proprietario [REDACTED], (sede poi trasferita in Frignano - CE) con atto di compravendita in data 27/11/2007 redatto dal Notaio Licini Cesare Mario , beni acquisiti da [REDACTED] con sede in Macerata Feltria (PU)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 13/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Centro Direzionale con quota di unità Ricettive Residenziali e Commerciali - 2° stralcio, presentata il 29/05/2007, rilasciata il 30/07/2007 con il n. protocollo n. 4480 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni in esecuzione ed altri confinanti.

Altre autorizzazioni: Permesso di Costruire n. 06/2010 rilasciata il 12/08/2010 al protocollo n. 4288, Variante al Permesso di Costruire n. 13/2007 - SCIA di Variante n. 23/2010 del 19/11/2010, protocollo n. 6260 rilasciata a [REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: P.R.G. IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R. DELIB. DI C.C. N. 09 DEL 20/04/98 E N. 01 DEL 18/02/99 , NTA comunale)

L'immobile risulta **conforme**.





stato rilevato conforme a stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 361 Maggio 2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA comunale-DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MACERATA FELTRIA PIAZZA GARIBALDI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento al Piano Secondo, porzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale, allo stato di Grezzo Avanzato, con alcune lavorazioni interne da ultimare, in Comune di MACERATA FELTRIA , Piazza Garibaldi snc, della superficie Netta Calpestabile di 60,74 mq circa, Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto al Piano Terzo Sottostrada della superficie calpestabile pari a mq. 16,00 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al Piano Secondo, Con grado di rifinitura allo stato Grezzo Avanzato, (sono stati realizzati i divisori, gli impianti sotto traccia: elettrico, idrico, scarichi e termico, quest'ultimo comprensivo di caldaia esterna a metano, e radiatori in acciaio, e infine gli intonaci), con accesso da Piazza Garibaldi, posto leggermente al di sotto del piano stradale, Suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, 2 Bagni Disimpegno e due Balconi coperti. Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto sito al Piano Terzo Sottostrada, di superficie effettiva pari a mq. 16,00 circa, con accesso da via Circonvallazione. L'appartamento e il posto auto sono collegati ed accessibili da un vano scala e da un ascensore interni comuni.

Identificazione catastale:

foglio 41 particella 592 sub. 66 ex 41,(catasto fabbricati), categoria F/3, in corso di Costruzione, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi snc, Piano: Secondo, intestato a [REDACTED].



Confini: Stessa proprietà da più lati, Piazza Garibaldi

Beni Comuni:

foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 46 piano S3 BCNC ai sub. dal 10 a 20 (Corsia di Manovra)

foglio 41, particella 592 sub. 48 piano S3-2-S2-2-S1-1 BCNC ai sub. 33 a 44, (Vano Scala, Ascensore e Vano Tecnico)

foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)

foglio 41, particella 592 sub. 50 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44, (Vano Contatori Gas)

foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub.52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 53 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44-55, 56, (Area Vasche Imhoff)

foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Enel)



facciata su Piazza G. Garibaldi



facciata su via Circonvallazione



corridoio di accesso da Piazza G. Garibaldi

vano scala ed ascensore



vano ascensore

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



accesso da strada centro abitato



veduta da strada provinciale, via Circonvallazione



veduta da Giardini Pubblici e Piazza Giuseppe Garibaldi, con accesso al Fabbricato



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:	
esposizione:	al di sotto della media
panoramicità:	al di sotto della media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	al di sotto della media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nei primi anni duemila, precisamente nel 2007, sono iniziati i lavori di ristrutturazione di un antico edificio esistente, ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Macerata Feltria, per la realizzazione di un Centro Direzionale, con quote di unità Ricettive Residenziali e Commerciali. Il pignoramento riguarda esclusivamente le unità residenziali ed i posti auto coperti, tutti individuabili in un edificio indipendente, con accesso pedonale autonomo dalla Piazza Giuseppe Garibaldi, e Carrabile da via Della Circonvallazione. Piazza Garibaldi costituisce l'affaccio e l'ingresso del ns. edificio, trovasi a ridosso dei giardini pubblici con una parte adibita a parcheggio pubblico, L'edificio si presenta di aspetto gradevole e ben inserito nel tessuto urbanistico circostante, Le facciate esterne sono completamente rifinite. Lo stato manutentivo in generale risulta buono. Il fabbricato è composto di n. 7 piani, tre dei quali sottostrada rispetto il livello della Piazza Garibaldi e quattro fuori terra. Dei piani sottostrada il Primo è adibito a Ristorante , e non è oggetto di stima in quanto non inserito nei cespiti pignorati, il Piano Secondo e Terzo Sottostrada, sono utilizzati come Posti Auto al Coperto, con i rispettivi corselli di accesso, uscita e manovra e sono di pertinenza delle abitazioni soprastanti, Al Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo fuori terra sono stati realizzati degli Appartamenti, per un totale di dodici. Allo stato attuale solo due appartamenti su dodici son stati ultimati e abitati, i restanti si trovano allo stato grezzo. Le parti comuni interne si trovano allo stato finito e perfettamente funzionanti ed utilizzabili. Tutti i piani sono collegati da un vano scala comodo ed ampio, ed un moderno e capiente ascensore.

L'appartamento di cui al Subalterno 66 (ex sub.41), si trova al piano Secondo con accesso da corridoio comune, leggermente al di sotto del piano stradale della piazza antistante. Lo stato attuale rilevato è di Grezzo Avanzato, con Divisori ed Intonaco Interno realizzati, così come gli impianti tecnologici sotto traccia, e precisamente: Elettrico con passaggio anche dei cavi elettrici, non sono stati montati nè i frutti nè le placche; Scarichi ed Idrico realizzati e predisposti per gli allacci dei sanitari e rubinetteria; Termico con la presenza della caldaia esterna, posta sul terrazzo coperto, e degli elementi radianti in acciaio. L'Appartamento è suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, due Bagni Disimpegno e due balconi coperti. Gli infissi esterni in legno con vetro a camera, oscuramenti con avvolgibili in plastica, pavimentazione esterna dei balconi, in gres. Dalla scala interna o dall'ascensore si accede al Posto Auto Coperto, esclusivo, situato al Piano Terzo Sottostrada. L'accesso al posto Auto avviene da un comodo ingresso su via Circonvallazione, i corselli di manovra sono ben strutturati e funzionali, i posti auto non hanno perimetrazioni in muratura, sono individuabili in unica superficie continua, con leggera traccia a terra costituita da linee divisorie di vernice bianca, che ne individuano la perimetrazione della proprietà. La pavimentazione dei posti auto è in pavimento in calcestruzzo industriale lisciato di colore grigio chiaro. L'accesso e l'uscita avvengono attraverso due distinti ed ampi cancelli automatizzati.





ingresso reparto giorno con portoncino blindato



reparto giorno



camera



camera





bagno



terrazzo lato centro

CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	61,27	x	100 %	=	61,27
Terrazzo	12,86	x	20 %	=	2,57
Totale:	74,13				63,84



elaborato planimetrico sub. 66 ex subalterno 41



ACCESSORI:

posto auto, composto da Posto Auto Coperto, identificato con il numero 12.

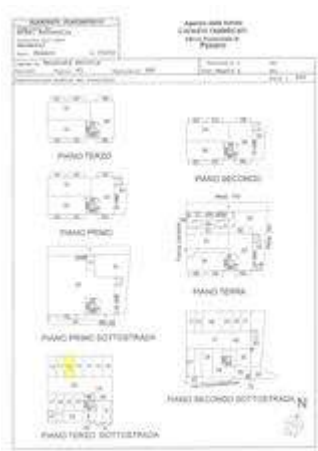
Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 32,38 Euro, indirizzo catastale: Via della Circonvallazione, piano: S3, Terzo Sottostrada , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà da più lati, via Circonvallazione

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto Auto Coperto	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00



accesso posti auto coperti su via circonvallazione



posto auto coperto subalterno 12



tipologia posto auto



posto auto coperto sub. 12

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi. Il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al Mq. di superficie INTERNA CALPESTABILE o superficie NETTA. (si è optato per questa misurazione in quanto gli elaborati grafici visionati e richiesti, riportano fedelmente ed in maniera precisa la superficie calpestabile). L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori proposti dall'Agenzia del Territorio, Prezzi di Compravendite avvenute nella zona e per beni simili, giungendo ad individuare un valore medio per beni simili oggetto di contrattazione recente. Si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, l'esposizione, l'anno di costruzione, l'accessibilità, il grado di rifinitura, nel nostro caso di grezzo avanzato con alcune lavorazioni non realizzate e altre non completate, ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda per beni simili nel comune di ubicazione dell'immobile, da ultimo si sono considerate anche le difficoltà dell'acquirente nel dover completare opere realizzate quindici anni prima con normative e tecnologie diverse dalle attuali. Ciò premesso alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al Mq. calpestabile pari ad Euro 850,00 (dicensi Euro Ottocentocinquanta/00 al mq.) per l'abitazione.

Si attribuisce un valore la Mq. calpestabile pari ad Euro 280,00 (dicensi Euro Duecento ottanta/00 al mq.) per il posto auto coperto.

1) abitazione mq. 63.84 x €/mq. 850,00 = € 54.264,00

2) posto auto coperto mq. 16 x €/mq. 280,00 = € 4.480,00

complessivamente € 58.744,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	58.744,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 58.744,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 58.744,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Macerata Feltria, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	63,84	16,00	58.744,00	58.744,00
				58.744,00 €	58.744,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€.

0,00

€.

58.744,00

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Arrotondamento del valore finale:

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

€.

0,00

€.

0,00

€.

0,00

€.

58.744,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2024

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

Appartamento al Piano Terzo, porzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale, allo stato di Grezzo Avanzato, con alcune lavorazioni interne da ultimare, in Comune di MACERATA FELTRIA, Piazza Garibaldi snc, della superficie Netta Calpestabile di 70,16 mq circa, Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto al Piano Terzo Sottostrada della superficie calpestabile pari a mq. 19,00 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al Piano Terzo, Con grado di rifinitura allo stato Grezzo Avanzato, (sono stati realizzati i divisori, gli impianti sotto traccia: elettrico, idrico, scarichi e termico, quest'ultimo comprensivo di caldaia esterna a metano, e radiatori in acciaio, e infine gli intonaci), con accesso da Piazza Garibaldi, posto leggermente al di sotto del piano stradale, Suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, 2 Bagni Disimpegno e due Balconi. Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto sito al Piano Terzo Sottostrada, di superficie effettiva pari a mq. 19,00 circa, con accesso da via Circonvallazione. L'appartamento e il posto auto sono collegati ed accessibili da un vano scala e da un ascensore interni comuni.

Identificazione catastale:

foglio 41 particella 592 sub. 67 ex 42, (catasto fabbricati), categoria F/3, in corso di Costruzione, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi snc, Piano: Terzo, intestato a [REDACTED]

Confini: Stessa proprietà da più lati, Piazza Garibaldi

Beni Comuni:

foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 46 piano S3 BCNC ai sub. dal 10 al 20 (Corsia di Manovra)

foglio 41, particella 592 sub. 48 piano S3-2-S2-2-S1-1 BCNC ai sub. 33 a 44, (Vano Scala, Ascensore e Vano Tecnico)

foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)

foglio 41, particella 592 sub. 50 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44, (Vano Contatori Gas)

foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 53 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44-55, 56, (Area Vasche Imhoff)

foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Enel)

A.1

posto auto, composto da Posto Auto Coperto, identificato con il numero 13.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 32,38 Euro, indirizzo catastale: Via della Circonvallazione, piano: S3, Terzo Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà da più lati, via Circonvallazione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,73 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	19,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.413,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.413,50
Data di conclusione della relazione:	12/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1) Atto Notarile Pubblico, Notaio Licini Cesare Mario in data 25/01/2012 numero di rep. 38838/15258, trascritto il 20/02/2012 ai n. reg. gen. 809, reg. part. 98, per FRAZIONAMENTO IN QUOTA formalità di riferimento iscrizione reg. part. 2327 del 30/11/2007, unità negoziali n. 31 a Favore di Banca delle Marche S.P.A. con sede in Ancona (AN), Contro (come nella formalità originaria) [REDACTED]

2) Ricorso per Intervento ex Art. 499 C.P.C. nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 101/2024 promossa da Fedaia Spv Srl, contro [REDACTED] con il quale l'Agenzia delle Entrate chiede di intervenire nella procedura e partecipare alla distribuzione della somma, per il credito complessivo di Euro 343.164,56, Vantati nei confronti di [REDACTED], maturati alla data del presente atto (14/07/2025), risultanti dagli estratti di ruolo, per imposte, tasse e tributi, dovuti.

3) Nell'atto di Pignoramento Immobiliare, viene indicato il Subalterno 58 come proprietà soggetta ad Esecuzione Forzata, mentre nella istanza di vendita e Trascrizione dell'Atto di Pignoramento lo stesso Subalterno 58 non viene riportato.

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 27/11/2007 a firma di Notaio Licini Cesare Mario ai nn. rep. 32567/10479 di repertorio, iscritta il 30/11/2007 a Urbino ai nn. reg. gen. 9617 reg. part. 2327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: Euro 3.000.000,00.

Importo capitale: Euro 1.500.000,00.

Durata ipoteca: anni 8.

La formalità è riferita solamente a Beni in esecuzione.

Si registra restrizione di beni in data 17/03/2014 ai numeri 1078/94 con la quale viene svincolato il mappale 592 sub. 15, (comunque bene non presente nell'esecuzione)

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 04/08/2023 a Urbino ai nn. 4636/475, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca a concessione Amministrativa/Riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 435.012,97.

Importo capitale: Euro 217.506,48

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 16/12/2024 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. rep. 4527 di repertorio, trascritta il 22/01/2025 a Urbino ai nn. reg. gen. 332 reg. part. 252, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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 insolite alla data della perizia: **€. 0,00**

Millesimi condominiali: **Vedi Reg.**

Ulteriori avvertenze: **Condominio**

Le quote di proprietà condominiale, riferite ai Subalterni 67 e 13 sono quelle individuabili nel Regolamento di Condominio Allegato alla Perizia, con le varie Tabelle riguardanti La proprietà, Generale (tab. A), Le Rampe (tab. B), Ascensore e Scale (tab. C), Spazi di Manovra e Area Comune (tab. D ed E) e vasche Imhoff (tab. F, che interessa solo le abitazioni).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 14/02/2012), con atto stipulato il 14/02/2012 a firma di Notaio Buonanno Luciano ai nn. rep. 250730/19495 di repertorio, trascritto il 14/03/2012 a Urbino ai nn. 1190/886.

Precedente Proprietario [REDACTED] (sede poi trasferita in Frignano - CE) con atto di compravendita in data 27/11/2007 redatto dal Notaio Licini Cesare Mario , beni acquisiti da [REDACTED] (PU)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 13/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Centro Direzionale con quota di unità Ricettive Residenziali e Commerciali - 2° stralcio, presentata il 29/05/2007, rilasciata il 30/07/2007 con il n. protocollo n. 4480 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni in esecuzione ed altri confinanti.

Altre autorizzazioni: Permesso di Costruire n. 06/2010 rilasciata il 12/08/2010 al protocollo n. 4288, Variante al Permesso di Costruire n. 13/2007 - SCIA di Variante n. 23/2010 del 19/11/2010, protocollo n. 6260 rilasciata a [REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: P.R.G. IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R. DELIB. DI C.C. N. 09 DEL 20/04/98 E N. 01 DEL 18/02/99 , NTA comunale)

L'immobile risulta **conforme**.





stato rilevato conforma a stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 361 Maggio 2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA comunale-DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MACERATA FELTRIA PIAZZA GARIBALDI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento al Piano Terzo, porzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale, allo stato di Grezzo Avanzato, con alcune lavorazioni interne da ultimare, in Comune di MACERATA FELTRIA , Piazza Garibaldi snc, della superficie Netta Calpestabile di 70,16 mq circa, Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto al Piano Terzo Sottostrada della superficie calpestabile pari a mq. 19,00 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al Piano Terzo, Con grado di rifinitura allo stato Grezzo Avanzato, (sono stati realizzati i divisori, gli impianti sotto traccia: elettrico, idrico, scarichi e termico, quest'ultimo comprensivo di caldaia esterna a metano, e radiatori in acciaio, e infine gli intonaci) ,con accesso da Piazza Garibaldi, posto leggermente al di sotto del piano stradale, Suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, 2 Bagni Disimpegno e due Balconi. Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto sito al Piano Terzo Sottostrada, di superficie effettiva pari a mq. 19,00 circa, con accesso da via Circonvallazione. L'appartamento e il posto auto sono collegati ed accessibili da un vano scala e da un ascensore interni comuni.

Identificazione catastale:

foglio 41 particella 592 sub. 67 ex 42,(catasto fabbricati), categoria F/3, in corso di Costruzione, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi snc, Piano: Terzo, intestato a [REDACTED]



Confini: Stessa proprietà da più lati, Piazza Garibaldi

Beni Comuni:

foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 46 piano S3 BCNC ai sub. dal 10 al 20 (Corsia di Manovra)

foglio 41, particella 592 sub. 48 piano S3-2-S2-2-S1-1 BCNC ai sub. 33 a 44, (Vano Scala, Ascensore e Vano Tecnico)

foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)

foglio 41, particella 592 sub. 50 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44, (Vano Contatori Gas)

foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub.52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 53 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44-55, 56, (Area Vasche Imhoff)

foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Enel)



facciata su Piazza G. Garibaldi



facciata su via Circonvallazione



corridoio di accesso da Piazza G. Garibaldi

vano scala ed ascensore



vano ascensore

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



accesso da strada centro abitato



veduta da strada provinciale, via Circonvallazione



veduta da Giardini Pubblici e Piazza Giuseppe Garibaldi, con accesso al Fabbricato



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:	
esposizione:	al di sotto della media
panoramicità:	al di sotto della media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	al di sotto della media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nei primi anni duemila, precisamente nel 2007, sono iniziati i lavori di ristrutturazione di un antico edificio esistente, ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Macerata Feltria, per la realizzazione di un Centro Direzionale, con quote di unità Ricettive Residenziali e Commerciali. Il pignoramento riguarda esclusivamente le unità residenziali ed i posti auto coperti, tutti individuabili in un edificio indipendente, con accesso pedonale autonomo dalla Piazza Giuseppe Garibaldi, e Carrabile da via Della Circonvallazione. Piazza Garibaldi costituisce l'affaccio e l'ingresso del ns. edificio, trovasi a ridosso dei giardini pubblici con una parte adibita a parcheggio pubblico, L'edificio si presenta di aspetto gradevole e ben inserito nel tessuto urbanistico circostante, Le facciate esterne sono completamente rifinite. Lo stato manutentivo in generale risulta buono. Il fabbricato è composto di n. 7 piani, tre dei quali sottostrada rispetto il livello della Piazza Garibaldi e quattro fuori terra. Dei piani sottostrada il Primo è adibito a Ristorante , e non è oggetto di stima in quanto non inserito nei cespiti pignorati, il Piano Secondo e Terzo Sottostrada, sono utilizzati come Posti Auto al Coperto, con i rispettivi corselli di accesso, uscita e manovra e sono di pertinenza delle abitazioni soprastanti, Al Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo fuori terra sono stati realizzati degli Appartamenti, per un totale di dodici. Allo stato attuale solo due appartamenti su dodici son stati ultimati e abitati, i restanti si trovano allo stato grezzo. Le parti comuni interne si trovano allo stato finito e perfettamente funzionanti ed utilizzabili. Tutti i piani sono collegati da un vano scala comodo ed ampio, ed un moderno e capiente ascensore.

L'appartamento di cui al Subalterno 67 (ex sub.42), si trova al piano Terzo con accesso da corridoio comune, leggermente al di sotto del piano stradale della piazza antistante. Lo stato attuale rilevato è di Grezzo Avanzato, con Divisori ed Intonaco Interno realizzati, così come gli impianti tecnologici sotto traccia, e precisamente: Elettrico con passaggio anche dei cavi elettrici, non sono stati montati nè i frutti nè le placche; Scarichi ed Idrico realizzati e predisposti per gli allacci dei sanitari e rubinetteria; Termico con la presenza della caldaia esterna, posta sul terrazzo coperto, e degli elementi radianti in acciaio. L'Appartamento è suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, due Bagni Disimpegno e due balconi. Gli infissi esterni in legno con vetro a camera, oscuramenti con scuroni in legno, pavimentazione esterna dei balconi, in gres. Da evidenziare il soffitto o solaio di copertura inclinato ed a tutta altezza, in travi di legno lamellare e perline di legno di colore noce chiaro, di ottima fattura e pregio. Dalla scala interna o dall'ascensore si accede al Posto Auto Coperto, esclusivo, situato al Piano Terzo Sottostrada. L'accesso al posto Auto avviene da un comodo ingresso su via Circonvallazione, i corselli di manovra sono ben strutturati e funzionali, i posti auto non hanno perimetrazioni in muratura, sono individuabili in unica superficie continua, con leggera traccia a terra costituita da linee divisorie di vernice bianca, che ne individuano la perimetrazione della proprietà. La pavimentazione dei posti auto è in pavimento in calcestruzzo industriale lisciato di colore grigio chiaro. L'accesso e l'uscita avvengono attraverso due distinti ed ampi cancelli automatizzati.





reparto giorno



camera



camera



bagno





secondo bagno



terrazzo verso centro

CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	70,16	x	100 %	=	70,16
Terrazzo	12,86	x	20 %	=	2,57
Totale:	83,02				72,73





elaborato planimetrico sub. 67 ex subalterno 42

ACCESSORI:

posto auto, composto da Posto Auto Coperto, identificato con il numero 13.

Identificazione catastale:

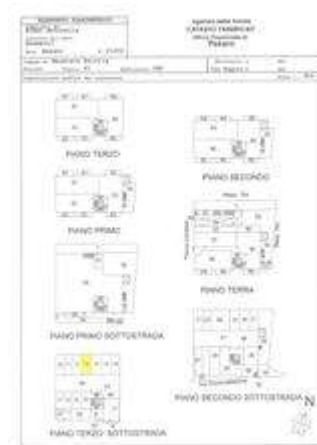
- foglio 41 particella 592 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 32,38 Euro, indirizzo catastale: Via della Circonvallazione, piano: S3, Terzo Sottosstrada , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà da più lati, via Circonvallazione

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto Auto Coperto	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00





accesso posti auto coperti su via circonvallazione



elaborato planimetrico subalterno 13



tipologia posto auto



posto auto coperto sub. 13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi. Il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al Mq. di superficie INTERNA CALPESTABILE o superficie NETTA. (si è optato per questa misurazione in quanto gli elaborati grafici visionati e richiesti, riportano fedelmente ed in maniera precisa la superficie calpestabile). L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori proposti dall'Agenzia del Territorio, Prezzi di Compravendite avvenute nella zona e per beni simili, giungendo ad individuare un valore medio per beni simili oggetto di contrattazione recente. Si sono valutate le caratteristiche



intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, l'esposizione, l'anno di costruzione, l'accessibilità, il grado di rifinitura, nel nostro caso di grezzo avanzato con alcune lavorazioni non realizzate e altre non completate, ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda per beni simili nel comune di ubicazione dell'immobile, da ultimo si sono considerate anche le difficoltà dell'acquirente nel dover completare opere realizzate quindici anni prima con normative e tecnologie diverse dalle attuali. La particolarità del solaio di copertura inclinato in legno lamellare costituisce un valore aggiunto da valutare, rispetto alle altre unità ai piani sottostanti. Ciò premesso alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al Mq. calpestabile pari ad Euro 950,00 (dicensi Euro novencentocinquantotto/00 al mq.) per l'abitazione.

Si attribuisce un valore di stima al Mq. calpestabile pari ad Euro 280,00 (dicensi Euro ducentottanta/00 al mq.) per il posto auto coperto.

1) abitazione mq. 72.73 x €/mq. 950,00 = € 69.093,50

2) posto auto coperto mq. 19.00 x €/mq. 280,00 = € 5.320,00

complessivamente € 74.413,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **74.413,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.413,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.413,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Macerata Feltria, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	72,73	19,00	74.413,50	74.413,50
				74.413,50 €	74.413,50 €

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: **€. 74.413,50**



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
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.413,50



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2024

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento al Piano Terzo, porzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale, allo stato di Grezzo Avanzato, con alcune lavorazioni interne da ultimare, in Comune di MACERATA FELTRIA, Piazza Garibaldi snc, della superficie Netta Calpestabile di 60,74 mq circa, Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto al Piano Terzo Sottostrada della superficie calpestabile pari a mq. 20,00 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al Piano Terzo, Con grado di rifinitura allo stato Grezzo Avanzato, (sono stati realizzati i divisori, gli impianti sotto traccia: elettrico, idrico, scarichi e termico, quest'ultimo comprensivo di caldaia esterna a metano, e radiatori in acciaio, e infine gli intonaci), con accesso da Piazza Garibaldi, posto leggermente al di sotto del piano stradale, Suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, 2 Bagni Disimpegno e due Balconi. Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto sito al Piano Terzo Sottostrada, di superficie effettiva pari a mq. 20,00 circa, con accesso da via Circonvallazione. L'appartamento e il posto auto sono collegati ed accessibili da un vano scala e da un ascensore interni comuni.

Identificazione catastale:

foglio 41 particella 592 sub. 68 ex 44, (catasto fabbricati), categoria F/3, in corso di Costruzione, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi snc, Piano: Terzo, intestato a [REDACTED]

Confini: Stessa proprietà da più lati, Piazza Garibaldi

Beni Comuni:

foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 46 piano S3 BCNC ai sub. dal 10 al 20 (Corsia di Manovra)

foglio 41, particella 592 sub. 48 piano S3-2-S2-2-S1-1 BCNC ai sub. 33 a 44, (Vano Scala, Ascensore e Vano Tecnico)

foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)

foglio 41, particella 592 sub. 50 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44, (Vano Contatori Gas)

foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 53 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44-55, 56, (Area Vasche Imhoff)

foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Enel)

A.1

posto auto, composto da Posto Auto Coperto, identificato con il numero 13.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Via della Circonvallazione, piano: S3, Terzo Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà da più lati, via Circonvallazione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,31 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	20,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.744,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.744,50
Data di conclusione della relazione:	12/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1) Atto Notarile Pubblico, Notaio Licini Cesare Mario in data 25/01/2012 numero di rep. 38838/15258, trascritto il 20/02/2012 ai n. reg. gen. 809, reg. part. 98, per FRAZIONAMENTO IN QUOTA formalità di riferimento iscrizione reg. part. 2327 del 30/11/2007, unità negoziali n. 31 a Favore di Banca delle Marche S.P.A. con sede in Ancona (AN), Contro (come nella formalità originaria) [REDACTED]).

2) Ricorso per Intervento ex Art. 499 C.P.C. nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 101/2024 promossa da Fedaia Spv Srl, contro [REDACTED] con il quale l'Agenzia delle Entrate chiede di intervenire nella procedura e partecipare alla distribuzione della somma, per il credito complessivo di Euro 343.164,56, Vantati nei confronti di [REDACTED] maturati alla data del presente atto (14/07/2025), risultanti dagli estratti di ruolo, per imposte, tasse e tributi, dovuti.

3) Nell'atto di Pignoramento Immobiliare, viene indicato il Subalterno 58 come proprietà soggetta ad Esecuzione Forzata, mentre nella istanza di vendita e Trascrizione dell'Atto di Pignoramento lo stesso Subalterno 58 non viene riportato.

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 27/11/2007 a firma di Notaio Licini Cesare Mario ai nn. rep. 32567/10479 di repertorio, iscritta il 30/11/2007 a Urbino ai nn. reg. gen. 9617 reg. part. 2327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: Euro 3.000.000,00.

Importo capitale: Euro 1.500.000,00.

Durata ipoteca: anni 8.

La formalità è riferita solamente a Beni in esecuzione.

Si registra restrizione di beni in data 17/03/2014 ai numeri 1078/94 con la quale viene svincolato il mappale 592 sub. 15, (comunque bene non presente nell'esecuzione)

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 04/08/2023 a Urbino ai nn. 4636/475, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca a concessione Amministrativa/Riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 435.012,97.

Importo capitale: Euro 217.506,48

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 16/12/2024 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. rep. 4527 di repertorio, trascritta il 22/01/2025 a Urbino ai nn. reg. gen. 332 reg. part. 252, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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**

Millesimi condominiali: **Vedi Reg.**

Ulteriori avvertenze: **Condominio**

Le quote di proprietà condominiale, riferite ai Subalterni 68 e 14 sono quelle individuabili nel Regolamento di Condominio Allegato alla Perizia, con le varie Tabelle riguardanti La proprietà, Generale (tab. A), Le Rampe (tab. B), Ascensore e Scale (tab. C), Spazi di Manovra e Area Comune (tab. D ed E) e vasche Imhoff (tab. F, che interessa solo le abitazioni).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 14/02/2012), con atto stipulato il 14/02/2012 a firma di Notaio Buonanno Luciano ai nn. rep. 250730/19495 di repertorio, trascritto il 14/03/2012 a Urbino ai nn. 1190/886.

Precedente Proprietario [REDACTED], (sede poi trasferita in Frignano - CE) con atto di compravendita in data 27/11/2007 redatto dal Notaio Licini Cesare Mario , beni acquisiti da [REDACTED] (PU)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 13/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Centro Direzionale con quota di unità Ricettive Residenziali e Commerciali - 2° stralcio, presentata il 29/05/2007, rilasciata il 30/07/2007 con il n. protocollo n. 4480 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni in esecuzione ed altri confinanti.

Altre autorizzazioni: Permesso di Costruire n. 06/2010 rilasciata il 12/08/2010 al protocollo n. 4288, Variante al Permesso di Costruire n. 13/2007 - SCIA di Variante n. 23/2010 del 19/11/2010, protocollo n. 6260 rilasciata a [REDACTED].

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

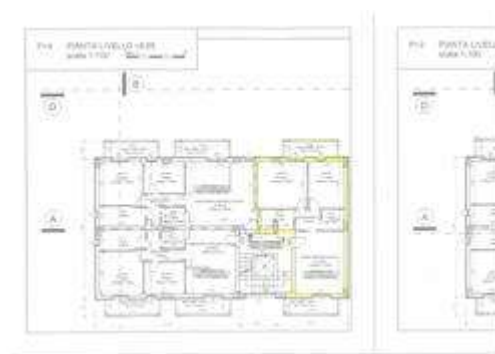
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: P.R.G. IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R. DELIB. DI C.C. N. 09 DEL 20/04/98 E N. 01 DEL 18/02/99 , NTA comunale)

L'immobile risulta **conforme**.





stato rilevato conforme a stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 361 Maggio 2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA comunale-DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MACERATA FELTRIA PIAZZA GARIBALDI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento al Piano Terzo, porzione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale, allo stato di Grezzo Avanzato, con alcune lavorazioni interne da ultimare, in Comune di MACERATA FELTRIA , Piazza Garibaldi snc, della superficie Netta Calpestabile di 60,74 mq circa, Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto al Piano Terzo Sottostrada della superficie calpestabile pari a mq. 20,00 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al Piano Terzo, Con grado di rifinitura allo stato Grezzo Avanzato, (sono stati realizzati i divisori, gli impianti sotto traccia: elettrico, idrico, scarichi e termico, quest'ultimo comprensivo di caldaia esterna a metano, e radiatori in acciaio, e infine gli intonaci), con accesso da Piazza Garibaldi, posto leggermente al di sotto del piano stradale, Suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, 2 Bagni Disimpegno e due Balconi. Accessorio Esclusivo costituito da Posto Auto Coperto sito al Piano Terzo Sottostrada, di superficie effettiva pari a mq. 20,00 circa, con accesso da via Circonvallazione. L'appartamento e il posto auto sono collegati ed accessibili da un vano scala e da un ascensore interni comuni.

Identificazione catastale:

foglio 41 particella 592 sub. 68 ex 44,(catasto fabbricati), categoria F/3, in corso di Costruzione, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi snc, Piano: Terzo, intestato a [REDACTED].



Confini: Stessa proprietà da più lati, Piazza Garibaldi

Beni Comuni:

foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 46 piano S3 BCNC ai sub. dal 10 al 20 (Corsia di Manovra)

foglio 41, particella 592 sub. 48 piano S3-2-S2-2-S1-1 BCNC ai sub. 33 a 44, (Vano Scala, Ascensore e Vano Tecnico)

foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)

foglio 41, particella 592 sub. 50 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44, (Vano Contatori Gas)

foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub.52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 53 piano S3, BCNC ai sub. dal 33 al 44-55, 56, (Area Vasche Imhoff)

foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Enel)



facciata su Piazza G. Garibaldi



facciata su via Circonvallazione



corridoio di accesso da Piazza G. Garibaldi

vano scala ed ascensore



vano ascensore

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



accesso da strada centro abitato



veduta da strada provinciale, via Circonvallazione



veduta da Giardini Pubblici e Piazza Giuseppe Garibaldi, con accesso al Fabbricato



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:	
esposizione:	al di sotto della media
panoramicità:	al di sotto della media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	al di sotto della media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nei primi anni duemila, precisamente nel 2007, sono iniziati i lavori di ristrutturazione di un antico edificio esistente, ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Macerata Feltria, per la realizzazione di un Centro Direzionale, con quote di unità Ricettive Residenziali e Commerciali. Il pignoramento riguarda esclusivamente le unità residenziali ed i posti auto coperti, tutti individuabili in un edificio indipendente, con accesso pedonale autonomo dalla Piazza Giuseppe Garibaldi, e Carrabile da via Della Circonvallazione. Piazza Garibaldi costituisce l'affaccio e l'ingresso del ns. edificio, trovasi a ridosso dei giardini pubblici con una parte adibita a parcheggio pubblico, L'edificio si presenta di aspetto gradevole e ben inserito nel tessuto urbanistico circostante, Le facciate esterne sono completamente rifinite. Lo stato manutentivo in generale risulta buono. Il fabbricato è composto di n. 7 piani, tre dei quali sottostrada rispetto il livello della Piazza Garibaldi e quattro fuori terra. Dei piani sottostrada il Primo è adibito a Ristorante , e non è oggetto di stima in quanto non inserito nei cespiti pignorati, il Piano Secondo e Terzo Sottostrada, sono utilizzati come Posti Auto al Coperto, con i rispettivi corselli di accesso, uscita e manovra e sono di pertinenza delle abitazioni soprastanti, Al Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo fuori terra sono stati realizzati degli Appartamenti, per un totale di dodici. Allo stato attuale solo due appartamenti su dodici son stati ultimati e abitati, i restanti si trovano allo stato grezzo. Le parti comuni interne si trovano allo stato finito e perfettamente funzionanti ed utilizzabili. Tutti i piani sono collegati da un vano scala comodo ed ampio, ed un moderno e capiente ascensore.

L'appartamento di cui al Subalterno 68 (ex sub.44), si trova al piano Terzo con accesso da corridoio comune, leggermente al di sotto del piano stradale della piazza antistante. Lo stato attuale rilevato è di Grezzo Avanzato, con Divisori ed Intonaco Interno realizzati, così come gli impianti tecnologici sotto traccia, e precisamente: Elettrico con passaggio anche dei cavi elettrici, non sono stati montati nè i frutti nè le placche; Scarichi ed Idrico realizzati e predisposti per gli allacci dei sanitari e rubinetteria; Termico con la presenza della caldaia esterna, posta sul terrazzo coperto, e degli elementi radianti in acciaio. L'Appartamento è suddiviso in Cucina-Pranzo-Soggiorno in unico vano, due Camere, due Bagni Disimpegno e due balconi. Gli infissi esterni in legno con vetro a camera, oscuramenti con scuroni in legno massello, pavimentazione esterna dei balconi, in gres. Costituisce un valore aggiunto, il soffitto o solaio di copertura inclinato a tutta altezza, in travi di legno lamellare e perline di legno di colore noce chiaro, di ottima fattura e pregio. Dalla scala interna o dall'ascensore si accede al Posto Auto Coperto, esclusivo, situato al Piano Terzo Sottostrada. L'accesso al posto Auto avviene da un comodo ingresso su via Circonvallazione, i corselli di manovra sono ben strutturati e funzionali, i posti auto non hanno perimetrazioni in muratura, sono individuabili in unica superficie continua, con leggera traccia a terra costituita da linee divisorie di vernice bianca, che ne individuano la perimetrazione della proprietà. La pavimentazione dei posti auto è in pavimento in calcestruzzo industriale lisciato di colore grigio chiaro. L'accesso e l'uscita avvengono attraverso due distinti ed ampi cancelli automatizzati.





reparto giorno con accesso da portoncino blindato



camera



bagno



camera





reparto giorno



terrazzo verso centro

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	60,74	x	100 %	=	60,74
Terrazzo	12,86	x	20 %	=	2,57
Totale:	73,60				63,31





elaborato planimetrico sub. 68 ex subalterno 44

ACCESSORI:

posto auto, composto da Posto Auto Coperto, identificato con il numero 13.

Identificazione catastale:

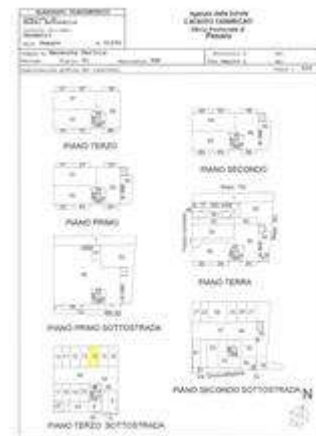
- foglio 41 particella 592 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Via della Circonvallazione, piano: S3, Terzo Sottotrada , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà da più lati, via Circonvallazione

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto Auto Coperto	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00





accesso posti auto coperti su via circonvallazione



posto auto sub. 14



tipologia posto auto



posto auto coperto sub. 14

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi. Il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al Mq. di superficie INTERNA CALPESTABILE o superficie NETTA. (si è optato per questa misurazione in quanto gli elaborati grafici visionati e richiesti, riportano fedelmente ed in maniera precisa la superficie calpestabile). L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori proposti dall'Agenzia del Territorio, Prezzi di Compravendite avvenute nella zona e per beni simili, giungendo ad individuare un valore medio per beni simili oggetto di contrattazione recente. Si sono valutate le caratteristiche



intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, l'esposizione, l'anno di costruzione, l'accessibilità, il grado di rifinitura, nel nostro caso di grezzo avanzato con alcune lavorazioni non realizzate e altre non completate, ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda per beni simili nel comune di ubicazione dell'immobile, da ultimo si sono considerate anche le difficoltà dell'acquirente nel dover completare opere realizzate quindici anni prima con normative e tecnologie diverse dalle attuali. La particolarità del solaio di copertura inclinato in legno lamellare costituisce un valore aggiunto da valutare, rispetto alle altre unità ai piani sottostanti. Ciò premesso alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al Mq. calpestabile pari ad Euro 950,00 (dicensi Euro novecentocentocinquanta/00 al mq.) per l'abitazione.

si attribuisce un valore al mq. calpestabile pari ad Euro 280.00 (dicensi Euro ducentoottanta/00 al mq.) per il posto auto coperto.

1) abitazione mq. 63.31 x €/mq. 950,00 = € 60.144,50

2) posto auto coperto mq. 20,00 x €/mq. 280,00 = € 5.600,00

complessivamente € 65.744,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **65.744,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.744,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.744,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Macerata Feltria, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	63,31	20,00	65.744,50	65.744,50
				65.744,50 €	65.744,50 €

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: **€. 65.744,50**



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
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.744,50



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2024

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
Posti Auto Coperti in Comune di MACERATA FELTRIA con accesso da Via Circonvallazione, disposti al Piano S3, Terzo Sottostrada, della superficie complessiva netta calpestabile pari a mq. 16+16, per un totale di 32 mq circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 27,27 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione snc, piano: S3 Terzo Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Confini: stessa proprietà da più lati, Via Circonvallazione
- foglio 41 particella 592 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 27,27 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione snc, piano: S3, Terzo Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Confini: Stessa Pripietà da più lati, Via Circonvallazione

Beni Comuni:

foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 46 piano S3 BCNC ai sub. dal 10 al 20 (Corsia di Manovra)

foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)

foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub.52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Enel)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

32,00 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.800,00
Data di conclusione della relazione:	12/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1) Atto Notarile Pubblico, Notaio Licini Cesare Mario in data 25/01/2012 numero di rep. 38838/15258, trascritto il 20/02/2012 ai n. reg. gen. 809, reg. part. 98, per FRAZIONAMENTO IN QUOTA formalità di riferimento iscrizione reg. part. 2327 del 30/11/2007, unità negoziali n. 31 a Favore di Banca delle Marche S.P.A. con sede in Ancona (AN), Contro (come nella formalità originaria) [REDACTED]

2) Ricorso per Intervento ex Art. 499 C.P.C. nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 101/2024 promossa da Fedaia Spv Srl, contro [REDACTED] con il quale l' Agenzia delle Entrate chiede di intervenire nella procedura e partecipare alla distribuzione della somma per il credito complessivo di Euro 343.164,56, Vantati nei confronti di [REDACTED] maturati alla data del presente atto (14/07/2025), risultanti dagli estratti di ruolo, per imposte, tasse e tributi dovuti.

3) Nell'atto di Pignoramento Immobiliare, viene indicato il Subalterno 58 come proprietà soggetta ad Esecuzione Forzata, mentre nella istanza di vendita e Trascrizione dell'Atto di Pignoramento lo stesso Subalterno 58 non viene riportato.

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 27/11/2007 a firma di Notaio Licini Cesare Mario ai nn. rep. 32567/10479 di repertorio, iscritta il 30/11/2007 a Urbino ai nn. reg. gen. 9617 reg. part. 2327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.



Importo ipoteca: Euro 3.000.000,00.

Importo capitale: Euro 1.500.000,00.

Durata ipoteca: anni 8.

La formalità è riferita solamente a Beni in esecuzione.

Si registra restrizione di beni in data 17/03/2014 ai numeri 1078/94 con la quale viene svincolato il mappale 592 sub. 15, (comunque bene non presente nell'esecuzione)

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 04/08/2023 a Urbino ai nn. 4636/475, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca a concessione Amministrativa/Riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 435.012,97.

Importo capitale: Euro 217.506,48

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 16/12/2024 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. rep. 4527 di repertorio, trascritta il 22/01/2025 a Urbino ai nn. reg. gen. 332 reg. part. 252, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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**

Millesimi condominiali: **Vedi Reg. di**

Ulteriori avvertenze: **Condominio**

Le quote di proprietà condominiale riferite ai Subalterni 10 e 11 sono quelle individuabili nel Regolamento di Condominio Allegato alla Perizia, con le varie Tabelle riguardanti La proprietà, Generale (tab. A), Le Rampe (tab. B), Ascensore e Scale (tab. C), Spazi di Manovra e Area Comune (tab. D ed E) e vasche Imhoff (tab. F, che interessa solo le abitazioni).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 14/02/2012), con atto stipulato il 14/02/2012 a firma di Notaio Buonanno Luciano ai nn. rep. 250730/19495 di repertorio, trascritto il 14/03/2012 a Urbino ai nn. 1190/886.

Precedente Proprietario [REDACTED], (sede poi trasferita in Frignano - CE) con atto di compravendita in data 27/11/2007 redatto dal Notaio Licini Cesare Mario , beni acquisiti da [REDACTED] (PU)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 13/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Centro Direzionale con quota di unità Ricettive Residenziali e Commerciali - 2° stralcio, presentata il 29/05/2007, rilasciata il 30/07/2007 con il n. protocollo n. 4480 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni in esecuzione ed altri confinanti.

Altre autorizzazioni: Permesso di Costruire n. 06/2010 rilasciata il 12/08/2010 al protocollo n. 4288, Variante al Permesso di Costruire n. 13/2007 - SCIA di Variante n. 23/2010 del 19/11/2010, protocollo n. 6260 rilasciata a [REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: P.R.G. IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R. DELIB. DI C.C. N. 09 DEL 20/04/98 E N. 01 DEL 18/02/99 , NTA comunale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 361 Maggio 2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA comunale-DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MACERATA FELTRIA PIAZZA GARIBALDI SNC

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A



Posti Auto Coperti in Comune di MACERATA FELTRIA con accesso da Via Circonvallazione, disposti al Piano S3, Terzo Sottostrada, della superficie complessiva netta calpestabile pari a mq. 16+16, per un totale di 32 mq circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 27,27 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione snc, piano: S3 Terzo Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Confini: stessa proprietà da più lati, Via Circonvallazione
- foglio 41 particella 592 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 27,27 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione snc, piano: S3, Terzo Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Confini: Stessa Proprietà da più lati, Via Circonvallazione

Beni Comuni:

foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 46 piano S3 BCNC ai sub. dal 10 al 20 (Corsia di Manovra)

foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)

foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub.52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Enel)





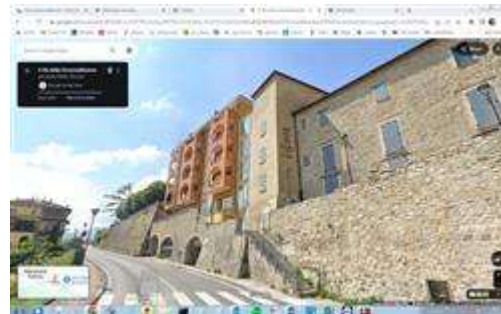
Facciata verso via Circonvallazione con accesso ai Posti Auto Coperti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



accesso da strada centro abitato



veduta da strada provinciale, via Circonvallazione



veduta dei giardini pubblici e Piazza Giuseppe Garibaldi con accesso al fabbricato

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Descrizione del Fabbricato:

Nei primi anni duemila, precisamente nel 2007, sono iniziati i lavori di ristrutturazione di un antico edificio esistente, ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Macerata Feltria, per la realizzazione di un Centro Direzionale, con quote di unità Ricettive Residenziali e Commerciali. Il pignoramento riguarda esclusivamente le unità residenziali ed i posti auto coperti, tutti individuabili in un edificio indipendente, con accesso pedonale autonomo dalla Piazza Giuseppe Garibaldi, e Carrabile da via Della Circonvallazione. Piazza Garibaldi costituisce l'affaccio e l'ingresso del ns. edificio, trovasi a ridosso dei giardini pubblici ed ha una parte adibita a parcheggio pubblico. L'edificio si presenta di aspetto gradevole e ben inserito nel tessuto urbanistico circostante. Lo stato manutentivo in generale risulta buono. Il fabbricato è composto di n. 7 piani, tre dei quali sottostrada rispetto il livello della Piazza Garibaldi e quattro fuori terra. Dei piani sottostrada il Primo è adibito a Ristorante, e non è oggetto di stima in quanto non inserito nei cespiti pignorati, il Piano Secondo e Terzo Sottostrada, sono utilizzati come Posti Auto al Coperto, con i rispettivi corselli di accesso e manovra e in parte sono di pertinenza delle abitazioni soprastanti. Al Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo fuori terra sono stati realizzati degli Appartamenti, per un totale di dodici. Allo stato attuale solo due appartamenti su dodici sono stati ultimati e abitati, i restanti si trovano allo stato grezzo. Le parti comuni interne si trovano allo stato finito e perfettamente funzionanti ed utilizzabili. Tutti i piani sono collegati da un vano scala comodo ed ampio, ed un moderno e capiente ascensore.

Il lotto 12 riguarda la valutazione o stima di due posti auto che non sono stati associati come esclusivi agli appartamenti stimati nei Lotti precedenti. Questo in considerazione del fatto che i posti auto sono in numero maggiore alle dodici unità residenziali del fabbricato. Come prevedibile i posti auto Godendo di accesso ed uscita autonoma da via Circonvallazione, possono essere oggetto di acquisto anche da esterni non residenti negli appartamenti ai piani soprastanti.

I posti auto nel dettaglio hanno una superficie complessiva di 32 mq. e sono privi di muratura perimetrale, murature che possono essere comunque realizzate inserendo anche una porta basculante per rendere gli stessi dei garage a tutti gli effetti, (come fatto per alcuni posti auto, rimarrà però difficoltoso illuminare singolarmente le superfici che si andranno a perimetrare in quanto l'illuminazione è del tipo condominiale). Il corsello di accesso ed uscita è delimitato da un cancello in ferro con apertura automatizzata con telecomando a distanza, e immettono direttamente su via della Circonvallazione. Prima di accedere sulla strada, un piccolo spazio di salvaguardia permette l'uscita in sicurezza su via Circonvallazione, come sopra descritto. Dai Posti Auto vi è la possibilità di accedere, da scala esterna (sub. 52), direttamente su Piazza Garibaldi quindi in zona centro, con un percorso assai breve. Come si vede nel rilievo fotografico allegato, la pavimentazione è in battuto di cemento industriale, le pareti ed i soffitti sono intonacati o a vista, L'impianto di illuminazione condominiale è esterno, così come sul soffitto sono visibili gli impianti di scarico e le varie canalizzazioni.



accesso alla scalinata con porta tagliafuoco



vano scala con ascensore che dal Piano S3 porta



ai piani superiori



accesso ai posti auto da via Circonvallazione



accesso con cancello meccanizzato e con porta pedonale



posti auto 10-11 a sinistra del pilastro

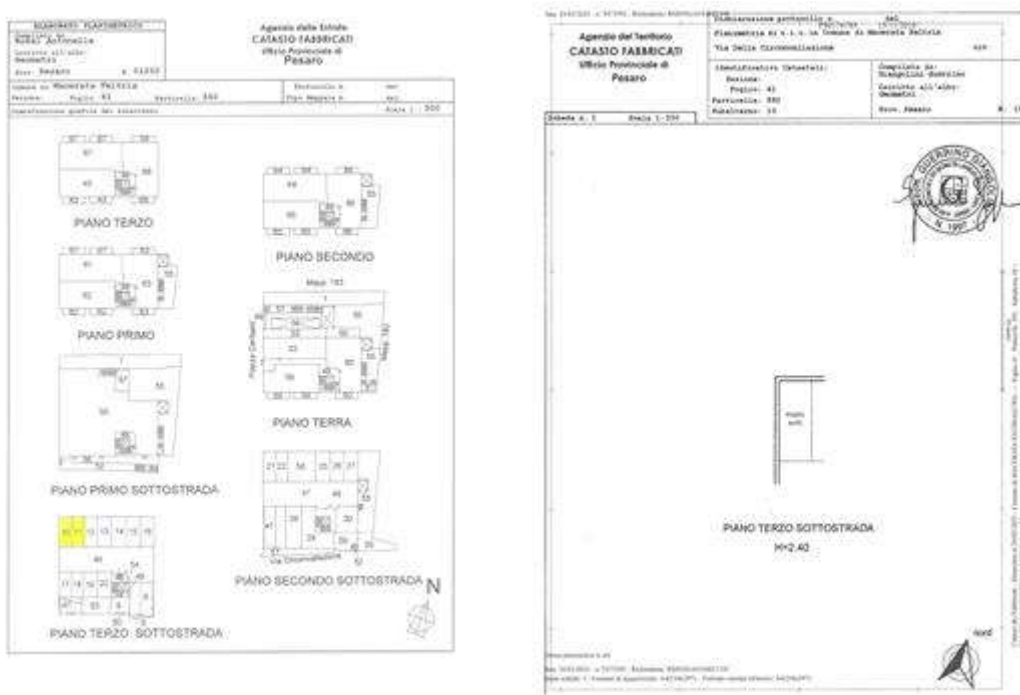


corsello di manovra interna

CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posti Auto Coperti	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi. Il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al Mq. di superficie CALPESTABILE o superficie NETTA. L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori proposti dall'Agenzia del Territorio, Prezzi di Compravendite avvenute nella zona e per beni simili, giungendo ad individuare un valore medio per beni simili oggetto di contrattazione recente. Si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, l'esposizione, il grado di finitura l'anno di costruzione, l'accessibilità, lo stato manutentivo che nel nostro caso risulta buono, ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda per beni simili nel comune di ubicazione dell'immobile. Ciò premesso alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al Mq. pari ad Euro 400,00 (diconsi Euro 400/00 al mq.)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x 400,00 = 12.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Macerata Feltria, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	32,00	0,00	12.800,00	12.800,00
				12.800,00 €	12.800,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 12.800,00

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:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.800,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2024

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Posti Auto Coperti in Comune di MACERATA FELTRIA, con accesso da Via Circonvallazione, disposti al Piano S3, Terzo Sottostrada, della superficie complessiva netta calpestabile pari a mq. **33,00 (17mq. il sub. 19,+16 mq. il sub. 20)**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione snc, piano: S3 Terzo Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà da più lati, Via Circonvallazione
- foglio 41 particella 592 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 25,56 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione snc, piano: S3, Terzo Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa Proprietà da più lati, Via Circonvallazione
- foglio 41 particella 592 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 28,97 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione snc, piano: S3, Terzo Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà da più lati, Via Circonvallazione
- foglio 41 particella 592 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 27,27 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione snc, piano: S3, Terzo Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà da più lati, Via Circonvallazione

Beni Comuni:

foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 46 piano S3 BCNC ai sub. dal 10 al 20 (Corsia di Manovra)

foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)

foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub.52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Enel)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	33,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.200,00
Data di conclusione della relazione:	12/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1) Atto Notarile Pubblico, Notaio Licini Cesare Mario in data 25/01/2012 numero di rep. 38838/15258, trascritto il 20/02/2012 ai n. reg. gen. 809, reg. part. 98, per FRAZIONAMENTO IN QUOTA formalità di riferimento iscrizione reg. part. 2327 del 30/11/2007, unità negoziali n. 31 a Favore di Banca delle Marche S.P.A. con sede in Ancona (AN), Contro (come nella formalità originaria) [REDACTED]).

2) Ricorso per Intervento ex Art. 499 C.P.C. nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 101/2024 promossa da Fedaia Spv Srl, contro [REDACTED], con il quale l'Agenzia delle Entrate chiede di intervenire nella procedura e partecipare alla distribuzione della somma per il credito complessivo di Euro 343.164,56, Vantati nei confronti di [REDACTED] maturati alla data del presente atto (14/07/2025), risultanti dagli estratti di ruolo, per imposte, tasse e tributi dovuti.

3) Nell'atto di Pignoramento Immobiliare, viene indicato il Subalterno 58 come proprietà soggetta ad Esecuzione Forzata, mentre nella istanza di vendita e Trascrizione dell'Atto di Pignoramento lo stesso Subalterno 58 non viene riportato.

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 27/11/2007 a firma di Notaio Licini Cesare Mario ai nn. rep. 32567/10479 di repertorio, iscritta il 30/11/2007 a Urbino ai nn. reg. gen. 9617 reg. part. 2327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: Euro 3.000.000,00.

Importo capitale: Euro 1.500.000,00.

Durata ipoteca: anni 8.

La formalità è riferita solamente a Beni in esecuzione.

Si registra restrizione di beni in data 17/03/2014 ai numeri 1078/94 con la quale viene svincolato il mappale 592 sub. 15, (comunque bene non presente nell'esecuzione)

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 04/08/2023 a Urbino ai nn. 4636/475, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca a concessione Amministrativa/Riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 435.012,97.

Importo capitale: Euro 217.506,48

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 16/12/2024 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. rep. 4527 di repertorio, trascritta il 22/01/2025 a Urbino ai nn. reg. gen. 332 reg. part. 252, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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**

Millesimi condominiali: **Vedi Reg.di Condominio**

Ulteriori avvertenze:

Le quote di proprietà condominiale, riferite ai Subalterni 17-18-19-20 sono quelle individuabili nel Regolamento di Condominio Allegato alla Perizia, con le varie Tabelle riguardanti La proprietà, Generale (tab. A), Le Rampe (tab. B), Ascensore e Scale (tab. C), Spazi di Manovra e Area Comune (tab. D ed E) e vasche Imhoff (tab. F, che interessa solo le abitazioni).

Riguardo i sub. 17e 18 non utilizzabili (per il verbale di sopralluogo dei vigili del fuoco, con il quale se ne vieta l'utilizzo, perchè al di sotto della rampa di uscita - accesso del piano S2) sarebbe razionale non attribuire nessuna quota delle proprietà Tabellari Condominiali.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 14/02/2012), con atto stipulato il 14/02/2012 a firma di Notaio Buonanno Luciano ai nn. rep. 250730/19495 di repertorio, trascritto il 14/03/2012 a Urbino ai nn. 1190/886.

Precedente Proprietario [REDACTED] (sede poi trasferita in Frignano - CE) con atto di compravendita in data 27/11/2007 redatto dal Notaio Licini Cesare Mario , beni acquisiti da [REDACTED] (PU)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICA SUAP N. 2575/9/6 DEL 15/02/2011, INTEGRAZIONE PARERE DI CONFORMITÀ ANTINCENDIO PROT. 1557 DEL 7/02/2011 CON PRESCRIZIONE PER LE AUTORIZZAZIONI NEL QUALE SI SONO INTERDETTE 2 UNITÀ IMMOBILIARI IN QUANTO NON UTILIZZABILI ESSENDO SOTTOSTANTE LA RAMPA DI ACCESSO DEL PIANO SUPERIORE E RITENUTE PERICOLOSE PER LA SOSTA DEGLI AUTOVEICOLI E TRANSITO PERSONE (SI ALLEGA).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 13/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Centro Direzionale con quota di unità Ricettive Residenziali e Commerciali - 2° stralcio, presentata il 29/05/2007, rilasciata il 30/07/2007 con il n. protocollo n. 4480 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni in esecuzione ed altri confinanti.

Altre autorizzazioni: Permesso di Costruire n. 06/2010 rilasciata il 12/08/2010 al protocollo n. 4288, Variante al Permesso di Costruire n. 13/2007 - SCIA di Variante n. 23/2010 del 19/11/2010, protocollo n. 6260 rilasciata a [REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: P.R.G. IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R. DELIB. DI C.C. N. 09 DEL 20/04/98 E N. 01 DEL 18/02/99 , NTA comunale)

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 361 Maggio 2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA comunale-DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MACERATA FELTRIA PIAZZA GARIBALDI SNC

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Posti Auto Coperti in Comune di MACERATA FELTRIA, con accesso da Via Circonvallazione, disposti al Piano S3, Terzo Sottostrada, della superficie complessiva netta calpestabile pari a mq. **33,00 (17mq. il sub. 19,+16 mq. il sub. 20)**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 592 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione snc, piano: S3 Terzo Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà da più lati, Via Circonvallazione
- foglio 41 particella 592 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 25,56 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione snc, piano: S3, Terzo Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa Pripietà da più lati, Via Circonvallazione
- foglio 41 particella 592 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 28,97 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione snc, piano: S3, Terzo Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà da più lati, Via Circonvallazione
- foglio 41 particella 592 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 27,27 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione snc, piano: S3, Terzo Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà da più lati, Via Circonvallazione

Beni Comuni:

foglio 41, particella 592 sub. 9 piano S3, BCNC al sub. 8-dal 10 al 22- dal 25 al 44 e 58 (Passaggio e SCoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 46 piano S3 BCNC ai sub. dal 10 al 20 (Corsia di Manovra)

foglio 41, particella 592 sub. 49 piano T, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Acqua e Telecom)

foglio 41, particella 592 sub. 51 piano S2, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58,



(Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub.52 piano S2-S1, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58 (Scala Esterna e Scoperto)

foglio 41, particella 592 sub. 54 piano S3, BCNC ai sub. dal 10 al 22- dal 25 al 44,55, 56 e 58, (Vano Contatori Enel)



Facciata verso via Circonvallazione con accesso ai Posti Auto Coperti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



accesso da strada centro abitato



veduta da strada provinciale, via Circonvallazione





veduta dei giardini pubblici e Piazza Giuseppe Garibaldi con accesso al fabbricato

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione del Fabbricato:

Nei primi anni duemila, precisamente nel 2007, sono iniziati i lavori di ristrutturazione di un antico edificio esistente, ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Macerata Feltria, per la realizzazione di un Centro Direzionale, con quote di unità Ricettive Residenziali e Commerciali. Il pignoramento riguarda esclusivamente le unità residenziali ed i posti auto coperti, tutti individuabili in un edificio indipendente, con accesso pedonale autonomo dalla Piazza Giuseppe Garibaldi, e Carrabile da via Della Circonvallazione. Piazza Garibaldi costituisce l'affaccio e l'ingresso del ns. edificio, trovasi a ridosso dei giardini pubblici ed ha una parte adibita a parcheggio pubblico, L'edificio si presenta di aspetto gradevole e ben inserito nel tessuto urbanistico circostante, Lo stato manutentivo in generale risulta buono. Il fabbricato è composto di n. 7 piani, tre dei quali sottostrada rispetto il livello della Piazza Garibaldi e quattro fuori terra. Dei piani sottostrada il Primo è adibito a Ristorante, e non è oggetto di stima in quanto non inserito nei cespiti pignorati, il Piano Secondo e Terzo Sottostrada, sono utilizzati come Posti Auto al Coperto, con i rispettivi corselli di accesso e manovra e in parte sono di pertinenza delle abitazioni soprastanti, Al Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo fuori terra sono stati realizzati degli Appartamenti, per un totale di dodici. Allo stato attuale solo due appartamenti su dodici sono stati ultimati e abitati, i restanti si trovano allo stato grezzo. Le parti comuni interne si trovano allo stato finito e perfettamente funzionanti ed utilizzabili. Tutti i piani sono collegati da un vano scala comodo ed ampio, ed un moderno e capiente ascensore.

Il lotto 13 riguarda la valutazione o stima di due + due posti auto che non sono stati associati come esclusivi agli appartamenti stimati nei Lotti precedenti. Questo, in considerazione del fatto che i posti auto sono in numero maggiore alle dodici unità residenziali del fabbricato. Come prevedibile i posti auto godendo di accesso ed uscita autonoma da via Circonvallazione, possono essere oggetto di acquisto anche da esterni, non residenti nelle abitazioni soprastanti.

Si precisa che con sopralluogo dei vigili del fuoco la superficie riguardante i posti auto di cui ai subalterni 17 e 18 è stata dichiarata non utilizzabile sia per uso parcheggio dei mezzi sia per il semplice accesso di pedoni, e quindi delimitata da una barriera di sicurezza non oltrepassabile. Per tale motivazione non viene attribuita a questa superficie nessun valore economico ai fini della vendita. Vengono solo individuati come cespiti. La motivazione adottata dai Vigili del Fuoco: la superficie dei sub. 17 e 18 si trova al di sotto della rampa di accesso ed uscita del piano Secondo Sottostrada, e per normativa non è utilizzabile. (si specifica che la rampa non presenta nessun tipo di problema strutturale).

I posti auto nel dettaglio hanno una superficie complessiva di mq. 62, (mq. 29, superficie riguardante i sub. 17 e 18 e come sopra specificato, non utilizzabile, fruibili solo 33 mq. dei sub. 19 e 20 (tale superficie verrà considerata ai fini della stima), sono privi di muratura perimetrale, murature che possono essere comunque realizzate inserendo anche una porta a bascula, per rendere gli stessi dei garage a tutti gli effetti, (come fatto per alcuni posti auto, rimarrà però difficoltoso illuminare singolarmente le superfici che si andranno a perimetrare, in quanto l'illuminazione presente è condominiale). Il corsello di accesso ed uscita è delimitato da un cancello in ferro con apertura automatizzata, con telecomando a distanza, e immettono direttamente su via della circonvallazione. Prima di accedere sulla strada, un piccolo spazio di salvaguardia permette l'uscita in sicurezza su via



Circonvallazione. Come sopra descritto dai Posti Auto vi è la possibilità di accedere dalle scale esterna, direttamente su Piazza Garibaldi quindi in zona centro, con un percorso assai breve. Come si vede nel rilievo fotografico allegato, la pavimentazione è in battuto di cemento industriale, le pareti ed i soffitti sono intonacati o a vista. L'impianto di illuminazione condominiale è esterno, così come sul soffitto sono visibili gli impianti di scarico e le varie canalizzazioni.



accesso alla scalinata con porta tagliafuoco



vano scala con ascensore che dal Piano S3 porta ai piani superiori



accesso ai posti auto da via Circonvallazione



accesso con cancello meccanizzato e con porta pedonale



subalterni 17-18 delimitati da una barriera non oltrepassabile posiziona dopo sopralluogo dei Vigili del Fuoco



posti auto sub. 19 e 20

CONSISTENZA:



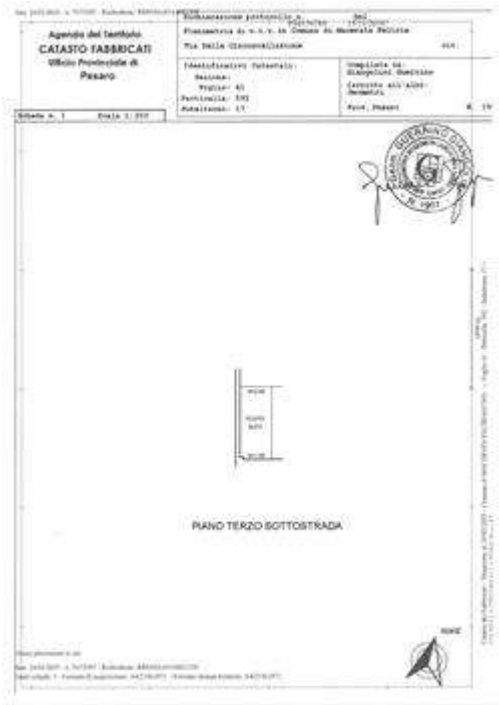
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

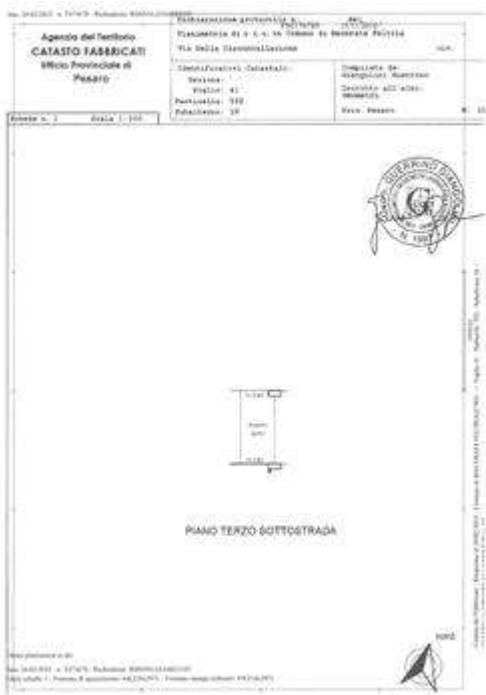
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posti Auto Coperti	33,00	x	100 %	=	33,00
Totale:	33,00				33,00



Elaborato planimetrico con individuati i subalterni 10-11



sub. 17 non utilizzabile



sub. 18 non utilizzabile



posto auto coperto sub. 19



posto auto coperto sub. 20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi. Il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al Mq. di superficie CALPESTABILE o superficie NETTA. L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori proposti dall'Agenzia del Territorio, Prezzi di Compravendite avvenute nella zona e per beni simili, giungendo ad individuare un valore medio per beni simili oggetto di contrattazione recente. Si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, l'esposizione, il grado di finitura l'anno di costruzione, l'accessibilità, lo stato manutentivo che nel nostro caso risulta buono, ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda per beni simili nel comune di ubicazione dell'immobile. Ciò premesso alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al Mq. pari ad Euro 400,00 (diconsi Euro 400/00 al mq.)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,00 x 400,00 = 13.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Macerata Feltria, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	33,00	0,00	13.200,00	13.200,00
				13.200,00 €	13.200,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 13.200,00

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:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.200,00

data 12/11/2025

il tecnico incaricato
Antonella Rossi

