



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

105/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SIRIO NPL SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MONICA PROFILI

CF: PRFMNC71P54D749R

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

telefono: 3391813699

email: geom.profilimonica@gmail.com

PEC: monica.profil@pccgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2021

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

A laboratorio artigianale a ACQUALAGNA via Pianacce 4-7, frazione loc. Pelingo, della superficie commerciale di **1.127,88** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto consiste in un laboratorio artigianale ubicato alle porte di Acqualagna , in prossimità del Santuario del Pelingo, a pochi metri dalla prima uscita della SP3 per Acqualagna. Insiste in un lotto circondato da una vasta zona agricola . La destinazione che viene svolta è di marmista da sempre; il fabbricato è stato costruito in tempistiche diverse in base alle esigenze produttive veniva ampliato. La costruzione iniziale risale agli anni 1962/1963, il capannone è stato realizzato in muratura portante e la copertura è a volta, con altezza interna massima di ml 6,50 e minima di ml.3,70, inizialmente fu realizzato il carro-ponte di fronte all'ingresso principale, con struttura in colonne di cemento armato ed intelaiatura di scorrimento metallica. Sempre a quest'epoca risale la costruzione della palazzina distaccata con destinazione di ufficio, ripostigli e servizio igienico (unico WC anche a servizio del laboratorio), la struttura principale di quest'ultima è in muratura e copertura ad una unica falda inclinata, la costruzione si sviluppa in un solo piano, il terra.

Nel 1965 venne realizzato il primo ampliamento in aderenza con il laboratorio esistente, di circa mq.130, parte con destinazione a laboratorio e parte ad area taglia-blocchi, la struttura portante è in muratura e la copertura è un' unica falda inclinata, le altezze interne sono la massima ml 4,30 e la minima ml. 3,10.

Successivamente, nel 1970 fu costruito il secondo ampliamento, di circa 100 mq , in prosecuzione del precedente con struttura portante in muratura e copertura in latero-cemento-precompresso con una sola falda inclinata, con altezze interne da una minima di circa ml. 3,70 ad una max di ml.4,40. Nel 1982 venne ampliato quest'ultima parte di capannone con un locale a destinazione d'esposizione, sono presenti ancora, dei camini-tipo e colonne realizzati in marmo. L' ambiente si sviluppa in una superficie,circa di mq.40,00 la costruzione è in metallo con ampie vetrate su tutti e tre i lati, la copertura è in piano, l' altezza media interna è di 3ml.

Negli anni '90 fu allargata una porzione di capannone, quella edificata nel 1970, con un laboratorio di superficie di circa 47mq e di altezza interna massima di ml. 4,40 e minima di ml.3,70, di struttura in muratura e copertura con solaio in latero cemento ad una sola falda inclinata. All' esterno furono costruite due tettoie, una per proteggere i macchinari e l'altra come deposito di materiali, la prima è una struttura metallica di altezza media ml 4,25 e l'altra è con colonne in muratura e copertura con intelaiatura metallica , entrambi i tetti si rifiniscono con una lastra ondulata in amianto. Queste lastre dal mio controllo visivo sono ben conservate e mantenute.

Sul retro del fabbricato in aderenza è stata costruita la cabina elettrica che si sviluppa su due piani, il piano terra è utilizzato dall'attività svolta all'interno del capannone e il piano primo dall'Enel, in quest'ultima ci si accede con una scala metallica esterna che è stata fissata nel suolo di proprietà dell'esecutato.

Sempre sul retro è stata costruita una vasca interrata di decantazione di riciclo dei fanghi utilizzata dall'attività lavorativa del laboratorio, è stata messa in sicurezza lungo il suo perimetro è stata montata una rete metallica plasificata con altezza di circa 1,80 ml.. Inoltre nel tempo, anni '90 circa, è stato installato l'impianto di riscaldamento all'interno del capannone e costruito il vano della centrale termica sul retro, contiguo al fabbricato principale; da anni l'impianto non è più utilizzato per motivi economici. Anche la palazzina uffici è dotata di impianto di riscaldamento ormai in disuso da anni. Entrambi gli impianti termici erano alimentati da combustibile GPL, ancora sono presenti i due serbatoi del GPL sistemati nello scoperto di proprietà uno sul retro degli uffici e l'altro a fianco del



laboratorio; sono delimitati da una recinzione di rete metallica plastificata e cancelletto d'ingresso.

I fabbricati con destinazione a laboratorio sono grossolanamente rifiniti, le pareti esterne solo in parte sono intonacate e tinteggiate mentre le altre e quelle interne sono state lasciate grezze, con i mattoni a vista e anche la copertura interna è allo stato grezzo. Il manto di copertura è stato realizzato con tegole marsigliesi, tipiche degli anni '60 e '70, ancora in buono stato di conservazione. La pavimentazione interna è in battuto di cemento tranne la zona espositiva che è pavimentata con piastrelle in marmo. Gli infissi e le porte sono stati realizzati in metallo.

I fabbricati elencati si trovano in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione, infatti per quanto riguarda le strutture non vi sono segni visibili di criticità; le finiture sono in discreto stato conservativo ma sono obsolete.

Le pareti della palazzina uffici sono intonacate e tinteggiate, nelle pareti delle facciate esterne è stata realizzata una zoccolatura con listelli di pietra per un'altezza di circa 1,00 m. da terra. Le finestre e le porte d'ingresso sono in legno, quelle originali, le soglie in marmo travertino e le avvolgibili delle finestre sono in PVC. Il piano di calpestio è rifinito con pavimento in marmo quello degli uffici, il ripostiglio è ancora allo stato grezzo. Tutto il fabbricato si trova in buono stato di manutenzione e di conservazione.

In prossimità della palazzina uffici è stato realizzato un semplice box con pannelli di lamiera zincata utilizzato come deposito di attrezzature, di modeste dimensioni ml 5,00x2,50; è stato montato prima del 01 settembre 1967, e per questo è legittimato anche se non è stata richiesta l'autorizzazione edilizia (data anteriore all'entrata in vigore della L.765/1967 del 01/09/1967 che rendeva obbligatorio richiedere la licenza edilizia per le nuove costruzioni).

Lo scoperto di proprietà non è ben delimitato infatti non ci sono costruiti né muretti né reti metalliche ma sono presenti degli arbusti spontanei e incolti che corrispondono, all'incirca ai limiti del lotto. La corte si suddivide in un grande piazzale, rifinito in ghiaia, destinato ai parcheggi e spazi di manovra, il resto è sistemato ad incolto di erbacce e vegetazione spontanea in cui sono accatastati, in parte, le lastre di marmo.

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

- foglio 15 particella 230-257 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.688,81 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia 78, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 17/09/2014. Pratica n. PS0080335 in atti dal 17/09/2014. Variazione di Toponomastica (n.15693.1/2014)
Coerenze: La particella 230 confina su tre lati con un terreno censito al catasto al foglio 15 mappale 67 di proprietà Clementi Albina (c.f. CLMLBN10H44B352C) e ad est con la strada comunale.
Nella visura non c'è la consistenza, ma c'è la rendita catastale.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.127,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 260.513,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 260.000,00
Data della valutazione:	26/10/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del mio sopralluogo nel laboratorio artigianale viene svolta l'attività di lavorazione del marmo dalla ditta dell' esecutato [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/09/2007 a firma di Notaio Mancini Giuseppe sede di Urbania ai nn. 108977/18101 di repertorio, iscritta il 28/09/2007 a Ag. Entrate ai nn. 7704/1883, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25/09/2007 .

Importo ipoteca: € 480.000,00.

Importo capitale: € 240.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/01/2012 a firma di Notaio Manfucci Stefano sede di Cagli ai nn. 35365/14808 di repertorio, iscritta il 26/01/2012 a Ag. Entrate ai nn. 495/56, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/10/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Urbino sede di Urbino ai nn. 580 di repertorio, trascritta il 20/12/2021 a Ag. Entrate ai nn. 7621/5796, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava sul Mappale 230 graffato al 257 Foglio 15 del Comune di Acqualagna .

Rettificato con pignoramento NN. 7785/5927 del 23/12/2021 derivante da verbale di pignoramento immobili del 21/10/2021 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI URBINO numero repertorio 580

pignoramento, stipulata il 21/10/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Urbino sede Urbino ai nn. 580 di repertorio, trascritta il 23/12/2021 a Ag. Entrate ai nn. 7785/5927, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a Grava sull'immobile oggetto di esecuzione .



In rettifica alla formalità del 20/12/2021 nn.7621/5796 con riferimento all'esatto identificativo catastale dell'immobile oggetto di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si segnala :

- atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 20/07/1983 Numero di Repertorio 60369 Notaio Gattini Alberto di Fossombrone, trascritto il 16/11/1995 nn. 5447/4190, da [REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 31/01/2008), con atto stipulato il 31/01/2008 a firma di Notaio De Martino Alfredo con sede in Fano ai nn. 2509/1805 di repertorio, trascritto il 07/02/2008 a Ag. Entrate ai nn. 908/504.

Il titolo è riferito solamente a da potere di [REDACTED] sede Acqualagna (PU) cod. fiscale [REDACTED]

La quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni .

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di regolarizzazione (dal 10/01/1979 fino al 31/01/2008), con atto stipulato il 10/01/1979 a firma di Notaio Gattini Alberto di Fossombrone ai nn. 53387 di repertorio, trascritto il 02/12/1982 a Ag. Entrate ai nn. 5328/4159.

Il titolo è riferito solamente a da potere di [REDACTED] nato ad Acqualagna il 13/09/1905 e [REDACTED] nato ad Acqualagna il 31/08/1932.

La quota pari all'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono Edilizio - Legge 47/1985 - N. 494/85, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento del laboratorio -realizzati senza autorizzazione-, presentata il 02/10/1996 con il n. 5400/86 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

La concessione edilizia di sanatoria, secondo la Legge 47/1985, non fu rilasciata in quanto, il Comune di Acqualagna in data 27/12/1996 con notifica prot. 9194, inoltrò la richiesta d'integrazione documentale a conclusione della pratica di condono. I documenti richiesti furono depositati, in data 27/02/1997 con protocollo n.1346, ma solo in parte.

Comunicazione di inizio lavori (attività edilizia libera - art. 6 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380) N. 206/2013, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione ordinaria per il



rimaneggiamento del manto di copertura , riparazione dell'impermeabilizzazione e sostituzione dei canali di gronda., presentata il 16/12/2013 con il n. 9795 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di adozione definitiva n.19 del 24/04/2018, l'immobile ricade in zona B2 - zona residenziale di completamento , semintensiva di cui una parte di particella ricade anche in zona di rispetto cimiteriale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone di rispetto cimiteriali sono soggette a vincolo d'inedificabilità ; E' prescritto comunque il rispetto della Legge 983/57, legge di modifica del Testo Unico del 1934 che prevede all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione. Inoltre su motivata richiesta si può richiedere di ridurre l'ampiezza della zona di rispetto cimiteriale. In zona B2 è previsto il rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria è di mq/mq =0,50; di altezza massima ml= 7,50; distanza dai confini ml=5,00; distanza dalle strade ml=5,00; distanza dai fabbricati ml=10,00; di visuale libera = 0,50; numero massimo dei piani abitabili n=2; rapporto massimo di copertura = 40% ; aree private per parcheggi mq/mc 1/10.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che la pratica di condono edilizio n.494/85 presentata in data 02/10/1986 con protocollo 5900/86 è da completare. L' ufficio tecnico del Comune di Acqualagna, in data 27/12/1996, prot. 9194, inoltrò, alla ditta committente [REDACTED] la richiesta della documentazione a completamento della domanda di condono, fu prodotta tutta la documentazione a parte la certificazione attestante l'idoneità statica delle opere e per questo non fu rilasciata.

Gli importi degli oneri sono stime scaturite da un confronto verbale con il tecnico comunale quindi soggetti a variazioni comunque di modesta entità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: gli ampliamenti realizzati dopo gli anni '90 sono stati realizzati senza chiedere il permesso edilizio al Comune di Acqualagna. In parte ricadono nella zona di rispetto cimiteriale. Quindi per essere sanati i fabbricati prima di tutto si dovrà far richiesta al Comune di ridurre la fascia di rispetto, spostando questa porzione altrove (sempre all'interno della proprietà in oggetto). Poi si procederà alla pratica di accertamento di conformità edilizia secondo gli articoli 36-37 del DPR 380/2001. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e aggiornamenti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia : €.7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

In allegato alla perizia ho inserito il mio elaborato grafico di tutti i manufatti con la descrizione di ciascuno ed evidenziato le costruzioni da sanare.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale è stata depositata con protocollo in data 19/07/1988 n.4627 e non ci sono gli ampliamenti del laboratorio e le tettoie realizzati circa nel 1990 . (normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n.78)



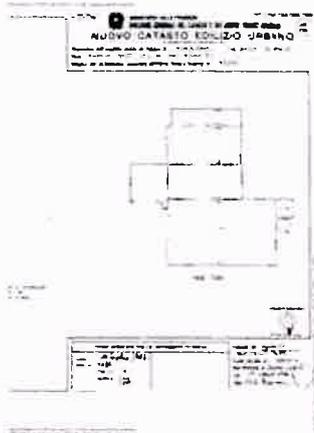
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale da presentare all'Agenzia del Territorio al N.C.E-U.

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

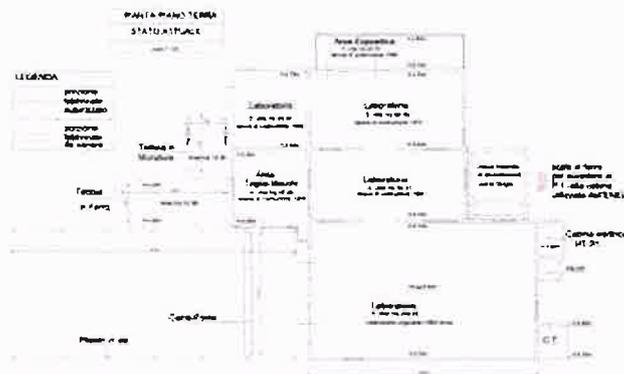
Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni



planimetria catastale prot.4627 del
19/07/1988



Stato di fatto laboratorio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Condono edilizio n.47/85)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio professionale attestante l'idoneità statica delle opere

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Certificazione di idoneità statica: €1.500,00

La Pratica di condono edilizio n. 494/85 , prot. 5900/86 del 02/10/86, è da completare con la certificazione attestante l'idoneità statica delle opere

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

BENI IN ACQUALAGNA VIA PIANACCE 4-7, FRAZIONE LOC. PELINGO

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a ACQUALAGNA via Pianacce 4-7, frazione loc. Pelingo, della superficie commerciale di **1.127,88** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il bene in oggetto consiste in un laboratorio artigianale ubicato alle porte di Acqualagna , in prossimità del Santuario del Pelingo, a pochi metri dalla prima uscita della SP3 per Acqualagna. Insiste in un lotto circondato da una vasta zona agricola . La destinazione che viene svolta è di



marmista da sempre; il fabbricato è stato costruito in tempistiche diverse in base alle esigenze produttive veniva ampliato. La costruzione iniziale risale agli anni 1962/1963, il capannone è stato realizzato in muratura portante e la copertura è a volta, con altezza interna massima di ml 6,50 e minima di ml.3,70, inizialmente fu realizzato il carro-ponte di fronte all'ingresso principale, con struttura in colonne di cemento armato ed intelaiatura di scorrimento metallica. Sempre a quest'epoca risale la costruzione della palazzina distaccata con destinazione di ufficio, ripostigli e servizio igienico (unico WC anche a servizio del laboratorio), la struttura principale di quest'ultima è in muratura e copertura ad una unica falda inclinata, la costruzione si sviluppa in un solo piano, il terra.

Nel 1965 venne realizzato il primo ampliamento in aderenza con il laboratorio esistente, di circa mq.130, parte con destinazione a laboratorio e parte ad area taglia-blocchi, la struttura portante è in muratura e la copertura è un' unica falda inclinata, le altezze interne sono la massima ml 4,30 e la minima ml. 3,10.

Successivamente, nel 1970 fu costruito il secondo ampliamento, di circa 100 mq , in prosecuzione del precedente con struttura portante in muratura e copertura in latero-cemento-precompresso con una sola falda inclinata, con altezze interne da una minima di circa ml. 3,70 ad una max di ml.4,40. Nel 1982 venne ampliato quest'ultima parte di capannone con un locale a destinazione d'esposizione, sono presenti ancora, dei camini-tipo e colonne realizzati in marmo. L' ambiente si sviluppa in una superficie,circa di mq.40,00 la costruzione è in metallo con ampie vetrate su tutti e tre i lati, la copertura è in piano, l' altezza media interna è di 3ml.

Negli anni '90 fu allargata una porzione di capannone, quella edificata nel 1970, con un laboratorio di superficie di circa 47mq e di altezza interna massima di ml. 4,40 e minima di ml.3,70, di struttura in muratura e copertura con solaio in latero cemento ad una sola falda inclinata. All' esterno furono costruite due tettoie, una per proteggere i macchinari e l'altra come deposito di materiali, la prima è una struttura metallica di altezza media ml 4,25 e l'altra è con colonne in muratura e copertura con intelaiatura metallica , entrambi i tetti si rifiniscono con una lastra ondulata in amianto. Queste lastre dal mio controllo visivo sono ben conservate e mantenute.

Sul retro del fabbricato in aderenza è stata costruita la cabina elettrica che si sviluppa su due piani, il piano terra è utilizzato dall'attività svolta all'interno del capannone e il piano primo dall'Enel, in quest'ultima ci si accede con una scala metallica esterna che è stata fissata nel suolo di proprietà dell'esecutato.

Sempre sul retro è stata costruita una vasca interrata di decantazione di riciclo dei fanghi utilizzata dall'attività lavorativa del laboratorio, è stata messa in sicurezza lungo il suo perimetro è stata montata una rete metallica plasificata con altezza di circa 1,80 ml.. Inoltre nel tempo, anni '90 circa, è stato installato l'impianto di riscaldamento all'interno del capannone e costruito il vano della centrale termica sul retro, contiguo al fabbricato principale; da anni l'impianto non è più utilizzato per motivi economici. Anche la palazzina uffici è dotata di impianto di riscaldamento ormai in disuso da anni. Entrambi gli impianti termici erano alimentati da combustibile GPL, ancora sono presenti i due serbatoi del GPL sistemati nello scoperto di proprietà uno sul retro degli uffici e l'altro a fianco del laboratorio; sono delimitati da una recinzione di rete metallica plastificata e cancelletto d'ingresso.

I fabbricati con destinazione a laboratorio sono grossolanamente rifiniti, le pareti esterne solo in parte sono intonacate e tinteggiate mentre le altre e quelle interne sono state lasciate grezze, con i mattoni a vista e anche la copertura interna è allo stato grezzo. Il manto di copertura è stato realizzato con tegole marsigliesi, tipiche degli anni '60 e '70, ancora in buono stato di conservazione. La pavimentazione interna è in battuto di cemento tranne la zona espositiva che è pavimentata con piastrelle in marmo. Gli infissi e le porte sono stati realizzati in metallo.

I fabbricati elencati si trovano in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione, infatti per quanto riguarda le strutture non vi sono segni visibili di criticità; le finiture sono in discreto stato conservativo ma sono obsolete.

Le pareti della palazzina uffici sono intonacate e tinteggiate, nelle pareti delle facciate esterne è stata realizzata una zoccolatura con listelli di pietra per un'altezza di circa 1,00 m. da terra. Le finestre e le porte d'ingresso sono in legno, quelle originali, le soglie in marmo travertino e le avvolgibili delle finestre sono in PVC. Il piano di calpestio è rifinito con pavimento in marmo quello degli uffici, il ripostiglio è ancora allo stato grezzo. Tutto il fabbricato si trova in buono stato di manutenzione e di conservazione.



In prossimità della palazzina uffici è stato realizzato un semplice box con pannelli di lamiera zincata utilizzato come deposito di attrezzature, di modeste dimensioni ml 5,00x2,50; è stato montato prima del 01 settembre 1967, e per questo è legittimato anche se non è stata richiesta l'autorizzazione edilizia (data anteriore all'entrata in vigore della L.765/1967 del 01/09/1967 che rendeva obbligatorio richiedere la licenza edilizia per le nuove costruzioni).

Lo scoperto di proprietà non è ben delimitato infatti non ci sono costruiti nè muretti nè reti metalliche ma sono presenti degli arbusti spontanei e incolti che corrispondono, all'incirca ai limiti del lotto. La corte si suddivide in un grande piazzale, rifinito in ghiaia, destinato ai parcheggi e spazi di manovra, il resto è sistemato ad incolto di erbacce e vegetazione spontanea in cui sono accatastati, in parte, le lastre di marmo.

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

- foglio 15 particella 230-257 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.688,81 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia 78, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 17/09/2014. Pratica n. PS0080335 in atti dal 17/09/2014. Variazione di Toponomastica (n.15693.1/2014)
Coerenze: La particella 230 confina su tre lati con un terreno censito al catasto al foglio 15 mappale 67 di proprietà Clementi Albina (c.f. CLMLBN10H44B352C) e ad est con la strada comunale.
Nella visura non c'è la consistenza, ma c'è la rendita catastale.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



Scatto sullo scoperto di pertinenza del laboratorio



Vista su palazzina uffici



Capanno di lamiera



Scatto su vetrata del locale d'esposizione





Ingresso del laboratorio artigianale



Interno del laboratorio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

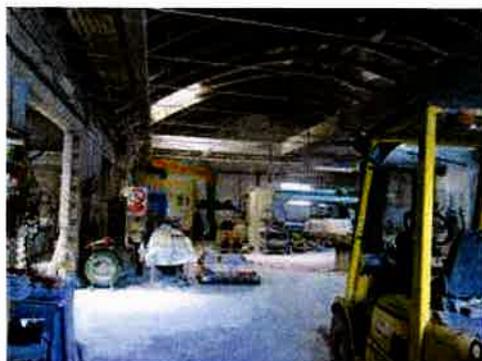


cabina elettrica



Ingresso zona taglia-blocchi





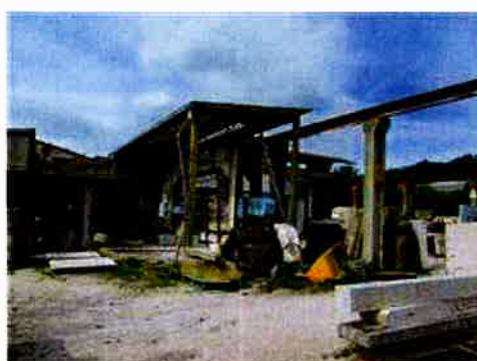
Interno laboratorio



Palazzina ufficio



Interno ufficio



Scatto su carro ponte (laterale) e tettoie

CLASSE ENERGETICA:



[336,46 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20221019-041001-50004 registrata in data 19/10/2022

CONSISTENZA:

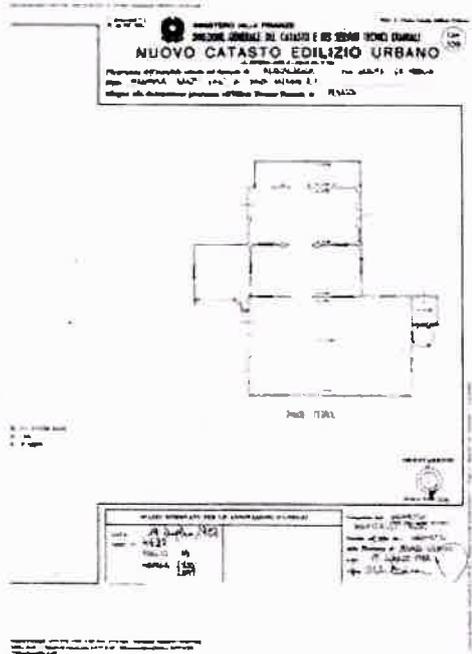
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

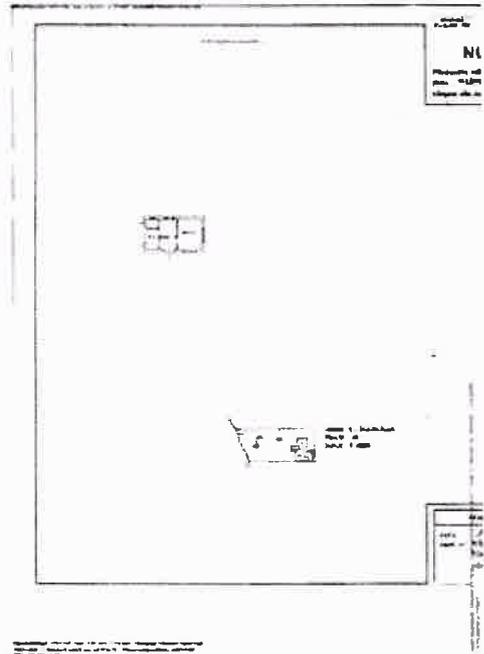
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio in muratura	553,50	x	100 %	=	553,50
Locale esposizione con vetrate	41,00	x	100 %	=	41,00
Tettoie	52,00	x	50 %	=	26,00
Carro ponte	305,00	x	75 %	=	228,75
Cabina elettrica	10,00	x	100 %	=	10,00
centrale termica	10,00	x	75 %	=	7,50
vasca decantazione	30,00	x	75 %	=	22,50
Palazzina uffici	35,50	x	100 %	=	35,50
deposito in lamiera	12,50	x	25 %	=	3,13



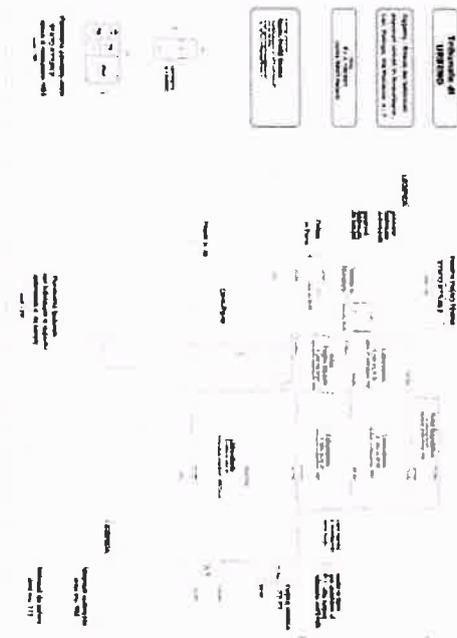
scoperto esclusivo	2.000,00	x	10 %	=	200,00
Totale:	3.049,50				1.127,88



Planimetria - catastale - parte 1



Planimetria - catastale - parte 2



Planimetria dello stato di fatto dei fabbricati in oggetto



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/09/2022

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: laboratorio artigianale da ristrutturare

Indirizzo: Acqualagna via flaminia 239

Superfici principali e secondarie: 500

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 270,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari

Descrizione: Fabbricato produttivo -stato conservativo normale

Indirizzo: zona industriale-artigianale

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari

Descrizione: Fabbricato produttivo -stato conservativo normale

Indirizzo: zona agricola -montana scarsamente abitata

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo: 310.000,00 pari a 310,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Geometra con studio in Acqualagna (17/10/2022)

Domanda: Sufficienti richieste in prossimità della strada SP3

Offerta: Numerose in particolare di capannoni costruiti negli anni 70-80

Tempo di rivendita o di assorbimento: 10 anni

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 450,00

Note: I prezzi sono riferiti ai capannoni in buone condizioni di manutenzione e conservazione



Agente immobiliare locale (19/10/2022)

Domanda: scarse

Offerta: sufficiente

Tempo di rivendita o di assorbimento: 10 anni

Valore minimo: 280,00

Valore massimo: 400,00

Note: I valori sono riferiti a capannoni tipici e con uno stato conservativo normale.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini di mercato è risultato che per capannoni simili a quello in oggetto che non sono di recente costruzione ma in buono stato di conservazione, il valore medio di mercato è di €/mq 280,00. Tenuto conto della consistenza, delle dimensioni, delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche esaminate durante il sopralluogo dei beni, dell'esposizione, dell'ubicazione, del grado di finitura, dello stato manutentivo, dell'impiantistica e della consistenza delle pertinenze a conclusione ritengo di applicare un coefficiente correttivo pari a 0,90 di conseguenza il più probabile valore unitario di stima è di €/mq252,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.127,88 x 252,00 = **284.224,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 284.224,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 284.224,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dal mio sopralluogo, considerate le caratteristiche dei beni pignorati, la loro manutenzione e conservazione, tenuti presenti i prezzi di mercato di beni simili e limitrofi, delle quotazioni immobiliari desunte dall' Agenzia del Territorio, assunte le necessarie informazioni da Agenzie immobiliari e Studi tecnici della zona ed in base alle proprie conoscenze, per la stima si adotta il metodo estimativo sintetico-comparativo.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	1.127,88	0,00	284.224,50	284.224,50
				284.224,50 €	284.224,50 €

Riduzione del 5 % per lo stato di occupazione:	€. 14.211,23
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 9.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 260.513,28

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 513,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 260.000,00

data 26/10/2022

il tecnico incaricato
MONICA PROFILI

