



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

61/2015

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Egidio De Leone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/12/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DANIELE MAESTRINI

CF: MSTDL68A09Z133I

con studio in URBINO (PU) V. NAZIONALE BOCCA TRABARIA SUD 134

telefono: 0722354010

fax: 072253604

email: daniele@studiomaestro.it

PEC: daniele.maestrini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2015

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

A laboratorio artigianale a SANT'ANGELO IN VADO G.ROSSA , frazione ZONA INDUSTRIALE, della superficie commerciale di **304,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████.)
Trattasi di porzione di edificio a destinazione artigianale, collegato ad altro capannone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 5,30. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 538 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 692,05 Euro, indirizzo catastale: VIA G.ROSSA SNM, , piano: TERRA, intestato a ██████████.
Coerenze: ██████████ STRADA COMUNALE VIA G.ROSSA, SALVO ALTRI.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	304,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.920,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.920,00
Data della valutazione:	09/12/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il locale è stato affittato con Contratto di Locazione del 10.08.2012 regolarmente registrato al n. 5319 serie 1t, a ██████████ per un periodo di 25 anni tacitamente prorogabili per un ulteriore ugual periodo.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/07/2011 a firma di Notaio Mancini , iscritta il 29/07/2011 a URBINO ai nn. 970 reg. Part., a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA, contro [REDACTED] derivante da Concessione di Mutuo .

Importo ipoteca: 716.318,00.

Importo capitale: 358.158,86.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato posto in Via G.Rossa di S.Angelo in Vado censito al Cat. Fabbr. al F° 41 part.538.

L'ipoteca Volontaria riguarda anche altri fabbricati posti a S.Angelo in Vado censiti al catasto fabbricati al F° 41 part.199 sub 4, F°41 part. 200 sub. 8-9-10-11.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/05/2012 , iscritta il 10/05/2012 a URBINO ai nn. 343 Reg.Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI URBINO.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 75.456,36.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato posto i Sant'Angelo in Vado via G.Rossa censito al Cat. Fabbricati al F°41 part. 538.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/08/2012 a firma di Tribunale di Pesaro , iscritta il 06/08/2012 a URBINO ai nn. 663 Reg. Part., a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA, contro [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Pesaro.

Importo ipoteca: 129.000,00.

Importo capitale: 98.420,61.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato posto in Via G.Rossa di Sant'Angelo in Vado censito al Cat. Fabbr. al F.41 part.538

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/07/2015 a firma di Notifica Uff.Giudiziario , trascritta il 31/07/2015 a URBINO ai nn. 3017 Reg. Part., a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA, contro [REDACTED] [REDACTED], derivante da Pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato posto in via G.Rossa di S.Angelo in Vado Censito al Cat.Fabbr. al F° 41 part.538.

Il Pignoramento riguarda anche altri fabbricati di proprietà della società [REDACTED] posti a S.Angelo In Vado in Vado e censiti al Catasto Fabbricati al F° 41 part. 199 sub 4, e F°41 part.200 sub. 8-9-10-11

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La Concessione Edilizia n. 949 del 19/11/1997 fu rilasciata come ampliamento del capannone esistente intestato a VETRERIA LAPILLI srl subentrata alla ditta DUE EMME di Meneghini e Lapilli Snc, proprietario del capannone e terreno circostante. Più specificatamente il capannone esistente era edificato sulla particella 199 del F° 41, e l'ampliamento che riguarda l'oggetto della presente è stato costruito sulla particella 538 del F° 41, originata dal frazionamento della particella 199. Nell'anno 2011 la particella 538 su cui era stato edificato l'ampliamento venne trasferita alla società [REDACTED] commettendo l'errore di non presentare la pratica in comune tralasciando la divisione in due unità abitative, unità peraltro che sono collegate e comunicanti fra di loro. Alla data odierna la porzione di fabbricato dovrà essere sanata in Comune.

Non sanabile è la tettoia in ferro che è stata realizzata senza le opportune autorizzazioni in adiacenza al fabbricato, in quanto non ci sono le distanze minime dai confini ed altre proprietà, quindi dovrà essere demolita.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. CONCESSIONE ED N. 949 del 19/11/1997, intestata a VETRERIA LAPILLI SRL, per lavori di AMPLIAMENTO CAPANNONE ARTIGIANALE, agibilità del 16/12/1998 con il n. 9152 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PORZIONE DI CAPANNONE DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED]

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. DIA 112 del 08.05.1998, intestata a VETRERIA LAPILLI SRL, per lavori di Realizzazione apertura esterna, presentata il 08/05/1998 con il n. 3522 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità sono due: La prima riguarda la regolarizzazione in Comune della suddivisione in 2 unità, che si è creata con la cessione della porzione di capannone che deriva dall'ampliamento del capannone esistente; La seconda riguarda la costruzione della tettoia in ferro realizzata senza i necessari permessi in adiacenza al capannone oggetto di ampliamento. La Sanatoria è ammessa solamente per la divisione in due unità artigianali con il pagamento della sanzione .

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Accertamento di conformità

L'immobile risulta .



Costi di regolarizzazione:

- Accertamento di Conformità con pagamento di spese tecniche ed oneri comunali: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a porzione di fabbricato intestato a [REDACTED]
Per ciò che riguarda la tettoia in ferro, posta in adiacenza al capannone non è sanabile e di essa è prevista la demolizione i cui costi di smontaggio e smaltimento sono pari ad Euro 1.000,00.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'ANGELO IN VADO G.ROSSA , FRAZIONE ZONA INDUSTRIALE

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a SANT'ANGELO IN VADO G.ROSSA , frazione ZONA INDUSTRIALE, della superficie commerciale di **304,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Trattasi di porzione di edificio a destinazione artigianale, collegato ad altro capannone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 5,30. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 538 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 692,05 Euro, indirizzo catastale: VIA G.ROSSA SNM, , piano: TERRA, intestato a [REDACTED]
Coerenze: 2M SRL, STRADA COMUNALE VIA G.ROSSA, SALVO ALTRI.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1997.



Foto esterno capannone

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone



limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono SANT'ANGELO IN VADO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆
campo da tennis	☆☆☆☆☆
campo da calcio	☆☆☆☆☆
cinema	☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆
parco giochi	☆☆☆☆☆
palazzetto dello sport	☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆
spazi verde	☆☆☆☆☆
stadio	☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 67 Km	☆☆☆☆☆
superstrada distante 30 Km	☆☆☆☆☆
aeroporto distante 110 Km	☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di porzione di laboratorio artigianale, costituito da struttura prefabbricata composta da pilastri in c.a.v. smussati aventi superficie liscia da fondo cassero con testata sagomata per l'appoggio delle travi piane di copertura. Copertura realizzata con copponi accostati in c.a.p.e inclusione di lucernai; le pareti dell'edificio (che da un lato è collegato ad unità artigianale intestata ad altra proprietà) sono costituite da pannelli di tamponamento in c.a. prefabbricato con finitura esterna denominata "matricata" esuperficie interna liscia di fondo cassero. In adiacenza è presente una tettoia esterna inferro.

La porzione di laboratorio è collegata ad altra porzione intestata ad una diversa proprietà.



Delle Componenti Edificio:

cancello: carrabile realizzato in ferro con apertura scorrevole



infissi esterni: infissi realizzati in alluminio



manto di copertura: realizzato in copponi con coibentazione in inesistente



pareti esterne: costruite in calcestruzzo armato con coibentazione in inesistente, il rivestimento è realizzato in inesistente



pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento



plafoni:



portone di ingresso: carrabile realizzato in alluminio



Degli Impianti:

elettrico: conformità: conforme



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in pilastri in cav prefabbricati



travi: costruite in cemento armato prefabbricate



fondazioni: plinti e cordoli di collegamento costruite in cemento armato

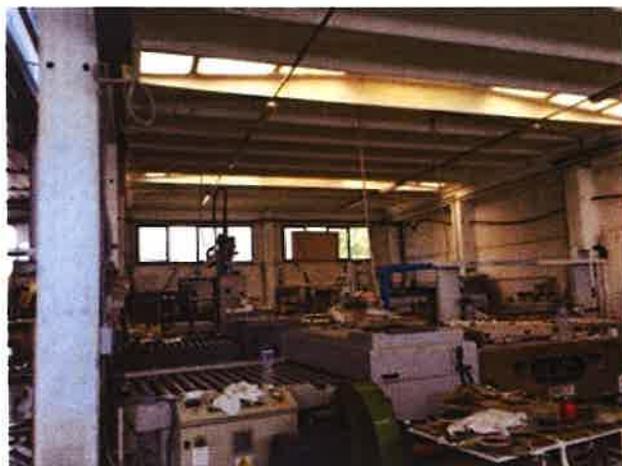


Foto Interno capannone



Foto Interno capannone

CLASSE ENERGETICA:



[324,94 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2016-42200 registrata in data 09/12/2016

CONSISTENZA:



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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio artigianale	304,00	x	100 %	=	304,00
Totale:	304,00				304,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione è stata considerata la superficie lorda comprensiva di muri esterni ed interni, moltiplicata per un coefficiente per la riduzione in funzione della destinazione d'uso. Non verrà considerata la tettoia in quanto non sanabile e di cui si prevede la demolizione.

Nel caso specifico la superficie totale lorda è pari al 100% moltiplicata per il valore di mercato pari ad Euro 250,00 da un valore pari ad euro 76.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **76.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione in funzione dell'età del laboratorio	-7.600,00
Spese di demolizione e rimozione delle macerie demolizione tettoia abusiva	-1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di SANT'ANGELO IN VADO, agenzie: 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	304,00	0,00	67.400,00	67.400,00
				67.400,00 €	67.400,00 €

Riduzione del 20 % per lo stato di occupazione:	€. 13.480,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.920,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.920,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2015

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

A laboratorio artigianale a SANT'ANGELO IN VADO G.ROSSA, frazione ZONA INDUSTRIALE, della superficie commerciale di **1.279,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
Trattasi di porzione di laboratorio a destinazione artigianale, con locali ufficio al Piano Primo, posto in via G.Rossa di S.Angelo in vado, collegato ad altro capannone di altra proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra- Primo, ha un'altezza interna di Lab P.T. mt. 6,50, Uff. P.T. mt. 3,00, p.1 mt.3,0. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 199 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 4.772,06 Euro, indirizzo catastale: VIA G.ROSSA n. SNM , piano: terra - primo, intestato a [REDACTED]

Coerenze: STRADA COMUNALE DA PIU' LATI, STESSA PROPRIETA' [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1993.

A.1 terreno artigianale, sviluppa una superficie commerciale di **63,45** Mq. Il terreno circostante su cui insiste il fabbricato, pari a mq. 2.435,00 e censito al Catasto allo stesso numero, detratta la superficie coperta dal laboratorio esistente ne consente ancora un modesto sfruttamento di edificabilità pari a circa mq. 51,00 per nuovi edifici in ampliamento all'esistente, anche se di difficile realizzabilità per la vicinanza ai confini.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.279,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	63,45 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 247.341,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 247.341,00
Data della valutazione:	09/12/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

I locali sono stati affittati con Contratto di Locazione del 10.08.2012 regolarmente registrato al n. 5319 serie 1t, a [REDACTED] per un periodo di 25 anni tacitamente prorogabili per un ulteriore uguale periodo.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/09/2007 a firma di Notaio Cafiero , iscritta il 05/10/2007 a URBINO ai nn. 1936 Reg. Part., a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA, contro [REDACTED] derivante da Concessione Apertura di Credito .

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 250.000,00.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato posto a S. Angelo In Vado Via G. Rossa, Censito al Cat. Fabbr. al F° 41 part. 199 sub 4

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/10/2010 a firma di Notaio Marchionni , iscritta il 22/10/2010 a URBINO ai nn. 1625 Reg. Part., a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA, contro [REDACTED] derivante da Concessione Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 860.000,00.

Importo capitale: 430.000,00.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato posto a S. Angelo In Vado Via G. Rossa Censito al Cat. Fabbr. al F° 41 part. 199 sub 4.

L'Ipoteca riguarda anche altri fabbricati di proprietà della società [REDACTED] posti a S. Angelo In Vado al F° 41 part. 200 sub 8-9-10-11

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/07/2011 a firma di Notaio Mancini , iscritta il 29/07/2011 a URBINO ai nn. 970 Reg. Part., a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA, contro [REDACTED] derivante da Concessione di Mutuo.

Importo ipoteca: 716.318,00.

Importo capitale: 358.158,86.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato posto a S. Angelo in Vado via G. Rossa Censito al cat. Fabbr. al F° 41 part. 199 sub 4.

L'Ipoteca riguarda anche altri fabbricati di proprietà della società [REDACTED] posti a S. Angelo in Vado e censiti al catasto Fabbricati al F° 41 part. 200 sub 8-9-10-11, e riguarda anche un fabbricato della società [REDACTED] posto a S. Angelo in Vado censito al Catasto Fabbricati al F° 41 part. 538.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/07/2015 a firma di Notifica Ufficiale Giudiziario , trascritta il 31/07/2015 a URBINO ai nn. 3017 Reg. Part., a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA, contro [REDACTED] derivante da Pignoramento notificato da Ufficiale Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato posto a S. Angelo in Vado via G. Rossa censito al Catasto Fabbricati al F° 41 part. 199 sub 4.

Il Pignoramento riguarda anche altri fabbricati di proprietà della società [REDACTED] posti a S. Angelo in Vado censiti al Catasto fabbricati al F° 41 part. 200 sub. 8-9-10-11, e riguarda un fabbricato della società [REDACTED] posto a S. Angelo in Vado censito al catasto Fabbr. al F° 41 part. 538.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. CONCESSIONE ED N. 759 del 27.07.1977, intestata a LAPILLI GIOVANNI e KRISTALLBAD di FALASCONI RINALDO, per lavori di COSTRUZIONE DI N. 2 CAPANNONI, rilasciata il 27/07/1977

COSTRUZIONE DI 2 CAPANNONI AD USO ARTIGIANALE N. CONCESSIONE ED N.255 del 21.04.1980, intestata a LAPILLI GIOVANNI e [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], agibilità del 21/05/1980 con il n. 282 di protocollo

Variazioni alle aperture esterne, arretramento di mt. 0,30 della muratura esterna dal corpo uffici, avanzamento della bucatra d'ingresso. **N. PROV. IN SANATORIA N. 192 del 13.11.1991**, intestata a [REDACTED], presentata il 28/03/1986

COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE DA ADIBIRE A LABORATORIO ARTIGIANO DA EDIFICARE IN VIA G.ROSSA IN ADERENZA AL FABBRICATO ESISTENTE N. CONCESSIONE ED N.751 del 06.06.1992, intestata a LAPILLI GIOVANNI

VARIANTE ALLA CONCESSIONE N. 751 DEL 06.06.1992 N. AUT. IN VARIANTE N.4917/93, intestata a [REDACTED]

NUOVA CONCESSIONE PER IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI EDILI N. CONCESSIONE ED 972 del 02.06.1998, intestata a [REDACTED] c, per lavori di Ultimazione delle opere non completate, agibilità del 16/12/1998 con il n. 9152 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LE DIFFORMITÀ SONO DUE: Una riguarda la creazione di un appartamento al piano terra, con la trasformazione di locali destinati ad uffici e servizi igienici per l'attività artigianale. La seconda riguarda la costruzione in adiacenza alla parte perimetrale lato Est, di una tettoia in ferro.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino dei locali accessori all'attività artigianale.: €5.000,00
- Demolizione della tettoia esterna in ferro: €1.000,00

Gli oneri delle demolizioni e ripristino dei luoghi includono anche la spesa per l'allontanamento e trasporto a discarica autorizzata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ci sono piccole difformità relative a bucatore e altre piccole variazioni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di Variazione Catastale della nuova planimetria catastale

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: E' già oggetto di sistemazione .

La Variazione Catastale sopra indicata è già compresa nell'attività svolta unitamente alla Perizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANT'ANGELO IN VADO G.ROSSA. FRAZIONE ZONA INDUSTRIALE

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a SANT'ANGELO IN VADO G.ROSSA, frazione ZONA INDUSTRIALE, della superficie commerciale di **1.279,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di porzione di laboratorio a destinazione artigianale, con locali ufficio al Piano Primo, posto in via G.Rossa di S.Angelo in vado, collegato ad altro capannone di altra proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra- Primo, ha un'altezza interna di Lab P.T. mt. 6,50, Uff. P.T. mt. 3,00, p.1 mt.3,0. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 199 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 4.772,06 Euro, indirizzo catastale: VIA G.ROSSA n. SNM , piano: terra - primo, intestato a ██████████

Coerenze: STRADA COMUNALE DA PIU' LATI, STESSA PROPRIETÀ', ██████████

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1993.





Vista dall'esterno fronte



Vista dall'esterno retro

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆
campo da tennis	☆☆☆☆☆
campo da calcio	☆☆☆☆☆
cinema	☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆
parco giochi	☆☆☆☆☆
palazzetto dello sport	☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆
spazi verde	☆☆☆☆☆
stadio	☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 67 Km	☆☆☆☆☆
superstrada distante 30 Km	☆☆☆☆☆
aeroporto distante 110 Km	☆☆☆☆☆



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di porzione di laboratorio artigianale composto a piano terra da laboratorio artigianale, due locali magazzino, ufficio e w.c., ed al piano primo da 3 locali adibiti ad ufficio disimpegno bagno, e ripostiglio. Al piano terra è presente un piccolo appartamento realizzato abusivamente composto da soggiorno camera cucina e w.c; tale appartamento non è sanabile quindi si dovrà ripristinare la vecchia destinazione d'uso che prevedeva in quella zona un locale ad uso ufficio e dei servizi igienici a servizio dell'intero laboratorio artigianale. Sempre a Piano Terra, sul lato Est, è presente una tettoia in ferro anch'essa non sanabile di cui si dovrà eseguire la demolizione.

La struttura del laboratorio artigianale è costituita da pilastri prefabbricati in c.a.v. a spigoli smussati aventi superficie liscia da fondo cassero con testata sagomata per l'appoggio delle travi di copertura. La copertura è realizzata con coppelle in c.a.p. e probabile presenza di materassino isolante, ricoperto da lastre in fibrocemento. Le pareti dell'edificio sono composte da pannelli di tamponamento in c.a. prefabbricato, con finitura esterna detta "matricata" e superficie interna liscia di fondo cassero. E' presente l'impianto elettrico ed idrico, non è presente l'impianto termico. Gli infissi esterni sono costituiti da portoni di alluminio del tipo sezionali-scorrevole, le finestre in alluminio, che negli uffici e magazzini hanno la vetrocamera, e nel laboratorio sono di tipo economico privi di vetrocamera.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> pedonale realizzato in ferro con apertura scorrevole	☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> portoni realizzati in alluminio	☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in alluminio	☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in prefabbricate c.a. con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in finitura matricata	☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppelle con coibentazione in esistente	☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in c.a. levigato	☆☆☆☆☆
<i>scale:</i> scala interna con rivestimento in piastrelle di ceramica	☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> esterno conformità: esistente	☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i> con alimentazione in acqua potabile, la rete di distribuzione è realizzata in condotta pubblica	☆☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> acque nere e chiare la reti di smaltimento è realizzata in condotta interrata con	☆☆☆☆☆



recapito in fognatura pubblica conformità:
esistente

Delle Strutture:

copertura: piana costruita in travi e coppelle

fondazioni: continue con plinti costruite in c.a.

strutture verticali: costruite in c.a.

travi: costruite in c.a.



Interno Laboratorio



Interno laboratorio



Uffici Piano Terra



Uffici piano Primo

CLASSE ENERGETICA:



[225,12 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2016-42271 registrata in data 09/12/2016

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	1.067,00	x	100 %	=	1.067,00
uffici-magazzino piano terra	99,00	x	100 %	=	99,00
uffici piano primo	113,00	x	100 %	=	113,00
Totale:	1.279,00				1.279,00

ACCESSORI:

terreno artigianale, sviluppa una superficie commerciale di **63,45** Mq. Il terreno circostante su cui insiste il fabbricato, pari a mq. 2.435,00 e censito al Catasto allo stesso numero, detratta la superficie coperta dal laboratorio esistente ne consente ancora un modesto sfruttamento di edificabilità pari a circa mq. 51,00 per nuovi edifici in ampliamento all'esistente, anche se di difficile realizzabilità per la vicinanza ai confini.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione è stata considerata la superficie lorda comprensiva di muri esterni ed interni moltiplicata per un coefficiente per la riduzione in funzione della destinazione d'uso.

Nel caso specifico il prezzo unitario del laboratorio è pari ad Euro 250,00 al metro quadro, che moltiplicato per la superficie totale di mq. 1067,00 da un valore di **Euro 266.750,00**.

Il prezzo unitario dei magazzini/uffici al Piano Terra è pari ad Euro 300,00 al metro quadro, che moltiplicato per la superficie totale di mq. 99,00 da un valore di **Euro 29.700,00**.

Il prezzo unitario degli uffici al piano Primo è pari ad Euro 350,00 al metro quadro, che moltiplicato per la superficie totale di mq. 113,00 da un valore di **Euro 39.550,00**.

Il terreno circostante con un piccolo residuo di edificabilità è considerato ridotto al 5% che moltiplicato per il prezzo di Euro 250,00 da un valore di **Euro 15.862,50**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **351.862,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione in funzione dell'età del laboratorio	-35.186,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 316.676,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 316.676,25**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di SANT'ANGELO IN VADO, agenzie: 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	1.279,00	63,45	316.676,25	316.676,25
				316.676,25 €	316.676,25 €

Riduzione del 20 % per lo stato di occupazione:	€. 63.335,25
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 6.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 247.341,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 247.341,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2015

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

A laboratorio artigianale a SANT'ANGELO IN VADO VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, frazione ZONA INDUSTRIALE, della superficie commerciale di **882,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████).
Trattasi di laboratorio Artigianale a Destinazione Artigianale posto in Via C.A. Dalla Chiesa di S. Angelo in Vado, collegato adiacente ad altri edifici intestati alla sessa proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt. 5,00. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 200 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 3.228,00 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Alberto dalla Chiesa snc, piano: terra, intestato a ██████████

Coerenze: Stessa proprietà da più lati, Strada Comunale salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2012.

A.1 terreno artigianale, sviluppa una superficie commerciale di **72,60** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 200 (catasto terreni), superficie 0, indirizzo catastale: Via C.A. Dalla Chiesa, intestato a ██████████

Coerenze: Stessa proprietà da più lati, strada comunale salvo altri.

Il terreno circostante su cui insiste il fabbricato ed altri edifici della stessa proprietà, pari a mq. 2468,00, detratte le superfici coperte dai fabbricati esistenti, ne consente ancora un modesto sfruttamento in termini di edificabilità pari a mq. 201,00 anche se di difficile attuazione per la vicinanza ai confini.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	882,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	72,60 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.574,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.574,00
Data della valutazione:	09/12/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

I locali sono stati affittati con Contratto di Locazione del 10.08.2012 regolarmente registrato al n. 5319



serie 1t, a Gastone Sabattini per un periodo di 25 anni tacitamente prorogabile per un ulteriore uguale periodo.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/10/2010 a firma di Notaio Marchionni , iscritta il 22/10/2010 a URBINO ai nn. 1625 Reg.Part., a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA, contro [REDACTED] derivante da Concessione Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 860.000,00.

Importo capitale: 430.000,00.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato posto in Via C.A.Dalla Chiesa di S.Angelo in Vado censito al Catasto Fabbricati al F° 41 part.200 sub 8..

L'Ipoteca riguarda anche altri fabbricati di proprietà della Società [REDACTED] posti a S.Angelo in Vado censiti al catasto Fabbricati al F° 41 part. 200 sub 9-10-11, e F° 41 part.199 sub 4.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/07/2011 a firma di Notaio Mancini , iscritta il 29/07/2011 a URBINO ai nn. 970 Reg.Part., a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA, contro [REDACTED] derivante da Concessione di Mutuo.

Importo ipoteca: 716.318,00.

Importo capitale: 358.158,86.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato Posto a S.Angelo in vado via C.A.Dalla Chiesa censito al catasto Fabbricati al F° 41 part.200 sub.8.

L'Ipoteca riguarda anche altri fabbricati della società [REDACTED] posti a S.Angelo in Vado censiti al catasto Fabbricati al F° 41 part.200 sub.9-10-11, e F° 41 part.199 sub 4, e riguarda anche un fabbricato della società [REDACTED] posto a S.Angelo in vado censito al Catasto Fabbricati al F°41 part.538.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/07/2015 a firma di Notifica Ufficiale Giudiziario , trascritta il 31/07/2015 a URBINO ai nn. 3017 reg.Part., a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA, contro [REDACTED] derivante da Pignoramento immobiliare notificato da Ufficiale Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato di proprietà della Soc [REDACTED] posto a S.Angelo in Vado via C.A.Dalla Chiesa censito al Catasto Fabbricati al F° 41 part.200 sub. 8..

L'Ipoteca riguarda anche altri fabbricati di proprietà della soc. [REDACTED] posti a S.Angelo in Vado e censiti al Catasto Fabbricati al F° 41 part.200 sub.9-10-11 e F° 41 part.199 sub. 4; riguarda anche un fabbricato di proprietà della società [REDACTED] posto a S.Angelo in Vado censito al catasto fabbricati al F°41 part.538.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **CONCESSIONE ED N. 758 del 27/07/1977**, intestata a S.E.S.A.M. dei F.lli GRASSI , per lavori di Costruzione di un Fabbricato Artigianale, presentata il 01/06/1977 con il n. 1071 di protocollo, rilasciata il 27/07/1977 con il n. 758 di protocollo

CONDONO EDILIZIO N. **PROVV.IN SANATORIA N. 92 del 21/10/1991**, intestata a S.E.S.A.M. dei F.lli Grassi , per lavori di Varie opere, trasformazione uffici e mostra in appartamento, ribaltamento posizione fabbricato ecc..., presentata il 28/03/1986 con il n. 1487 di protocollo, rilasciata il 21/10/1991 con il n. 92 di protocollo

Ordinaria manutenzione N. **ART. 26 OPERE INTERNE prot. 920 del 11.02.1992**, intestata a S.E.S.A.M. dei F.lli Grassi, per lavori di Opere interne, presentata il 11/02/1992 con il n. 920 di protocollo

Concessione Edilizia N. **CONCESSIONE EDILIZIA N. 1080 del 21.02.2002**, intestata a [REDACTED], per lavori di **AMPLIAMENTO CAPANNONE ARTIGIANALE**, rilasciata il 21/02/2002 con il n. 1080 di protocollo, agibilità del 09/03/2005 con il n. 1423 di protocollo

SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' N. SCIA del 19.10.2012 Prot. 4199, intestata a [REDACTED] per lavori di Manutenzione Straordinaria - Rifacimento delle strutture del tetto del laboratorio artigianale, presentata il 19/10/2012 con il n. 4199 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a labortaorio artigianale

COMUNUNICAZIONE DI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA N. CIA del 12.03.2012, intestata a [REDACTED] per lavori di Smaltimento e Rimozione di manto di copertura in lastre di Eternit, presentata il 14/03/2012 con il n. 2012 - 10 AEL di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata realizzata una tettoia in ferro sul lato Est, in prossimità della Via C.A. Dalla Chiesa

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

La tettoia dovrà essere demolita con il ripristino dei luoghi, in quanto non ci sono le distanze dai confini di proprietà, con la strada comunale. I costi per la demolizione e contestuale rimozione delle macerie verso discarica autorizzata è pari ad Euro 1.000,00.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ci sono piccole difformità all'interno del laboratorio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di una Variazione Catastale delle planimetrie esistenti.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

La pratica di variazione Catastale viene eseguita contestualmente alla Perizia, non ci sono costi aggiuntivi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'ANGELO IN VADO VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA. FRAZIONE
ZONA INDUSTRIALE

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a SANT'ANGELO IN VADO VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, frazione ZONA INDUSTRIALE, della superficie commerciale di **882,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di laboratorio Artigianale a Destinazione Artigianale posto in Via C.A. Dalla Chiesa di S. Angelo in Vado, collegato adiacente ad altri edifici intestati alla stessa proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt. 5,00. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 200 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 3.228,00 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Alberto dalla Chiesa snc, piano: terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Stessa proprietà da più lati, Strada Comunale salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2012.





Vista esterna del laboratorio



Vista esterna del laboratorio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 67 Km	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 30 km	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 110 Km	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di laboratorio Artigianale a Piano Terra, composto da un unico locale connessi servizi igienici ed ex locale centrale termica. Esternamente in adiacenza al laboratorio, e confinante con la strada comunale è presente una tettoia in ferro non sanabile e di cui si dovrà eseguire la demolizione.

La struttura del laboratorio è costituita da pilastri prefabbricati in c.a.v. a spigoli smussati aventi superficie liscia da fondo cassero; le pareti composte da pannelli di tamponamento in c.a. prefabbricato, con finitura esterna detta "matricata" e superficie interna liscia di fondo cassero. La copertura ricostruita nell'anno 2012 a seguito di crollo per le eccessive nevicate del periodo, è composto da solaio con travi in acciaio a doppia orditura, e sovrastante pannelli coibentati in alluminio.

Non è presente l'impianto elettrico, e l'impianto termico con generatore di aria calda a gasolio, non è funzionante; l'impianto idrico è presente nei servizi igienici. Gli infissi esterni sono costituiti da portoni in alluminio del tipo sezionabile-scorrevole, le finestre in alluminio prive di vetrocamera.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : scorrevole realizzato in ferro	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni</i> : finestre realizzati in alluminio	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura</i> : realizzato in pannelli di alluminio con coibentazione in presente	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne</i> : costruite in c.a. prefabbricato con coibentazione in inesistente	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>idrico</i> : , la rete di distribuzione è realizzata in condotta pubblica	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fognatura</i> : la reti di smaltimento è realizzata in fognatura pubblica conformità: conforme	☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : Leggera pendenza costruita in acciaio	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento armato	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali</i> : costruite in pilastri c.a.v.	☆☆☆☆☆☆☆☆





Vista del laboratorio all'interno

CLASSE ENERGETICA:

[286,45 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2016-42197 registrata in data 08/12/2016

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	882,00	x	100 %	=	882,00
Totale:	882,00				882,00

ACCESSORI:

terreno artigianale, sviluppa una superficie commerciale di **72,60 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 200 (catasto terreni), superficie 0, indirizzo catastale: Via C.A. Dalla Chiesa, intestato a DUE EMME SRL
Coerenze: Stessa proprietà da più lati, strada comunale salvo altri.

Il terreno circostante su cui insiste il fabbricato ed altri edifici della stessa proprietà, pari a mq. 2468,00, detratte le superfici coperte dai fabbricati esistenti, ne consente ancora un modesto sfruttamento in termini di edificabilità pari a mq. 201,00 anche se di difficile attuazione per la vicinanza ai confini.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione è stata considerata la superficie lorda comprensiva di muri esterni ed interni moltiplicata per un coefficiente per la riduzione in funzione delle destinazioni d'uso.

Nel caso specifico il prezzo unitario del laboratorio è pari ad Euro 250,00 al metro quadro che moltiplicato per la superficie totale di mq. 882,00 da un valore di **Euro 220.500,00**.



Il terreno circostante comune ad altre unità, con un piccolo residuo di edificabilità è considerato ridotto al 5% che moltiplicato per il prezzo di Euro 250,00 da un valore di **Euro 18.150,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **238.650,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione in funzione dell'età del laboratorio	-11.932,50
Costo per la demolizione della tettoia in ferro	-1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 225.717,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 225.717,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di SANT'ANGELO IN VADO, agenzie: 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	882,00	72,60	225.717,50	225.717,50
				225.717,50 €	225.717,50 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€ 45.143,50**

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: €. 180.574,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 180.574,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2015

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

A appartamento a SANT'ANGELO IN VADO VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, frazione ZONA INDUSTRIALE, della superficie commerciale di **113,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
 Trattasi di appartamento di Civile abitazione al P.Terra con annesso Deposito al Piano seminterrato posto in Via C.A.Dalla Chiesa di S.Angelo in Vado, in adiacenza ad un laboratorio artigianale ed altra unità abitativa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di p.t mt. 2,70 - p.S1 mt.2,50. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 200 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 147,19 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Alberto Dalla Chiesa snc, piano: t, intestato a [REDACTED]
 Coerenze: Stessa proprietà da più lati salvo altri
- foglio 41 particella 200 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 64 mq, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Alberto Dalla Chiesa snc, piano: S1, intestato a [REDACTED]
 Coerenze: Stessa proprietà da più lati salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,61 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.719,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.719,68
Data della valutazione:	09/12/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il Lotto è solo in parte libero, per ciò che riguarda l'unità censita al Catasto al F° 41 particella 200 sub 11, mentre il sub 9 destinato a deposito è affittato con Contratto di Locazione del 10.08.2012 regolarmente registrato al n. 5319 serie 1t, a [REDACTED], per un periodo di 25 anni tacitamente prorogabile per un ulteriore uguale periodo.

Da far rilevare che l'appartamento censito alla part. 200 sub. 11 risulta essere occupato dal signor [REDACTED] che ha la residenza in questa unità abitativa.



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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/10/2010 a firma di Notaio Marchionni , iscritta il 22/10/2010 a URBINO ai nn. 1625 Reg.Part., a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA, contro [REDACTED] derivante da Concessione Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 860.000,00.

Importo capitale: 430.000,00.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato di proprietà della Società [REDACTED] posto in via C.A.Dalla Chiesa di S.Angelo in Vado censito al Catasto fabbricati al F° 41 part.200 sub 9-11.

L'Ipoteca riguarda anche altri fabbricati di proprietà della società [REDACTED] posti a S.Angelo in Vado censiti al catasto fabbricati al F° 41 part.200 sub.8-10, e al F° 41 part.199 sub.4.

ipoteca attiva, stipulata il 27/07/2011 a firma di Notaio Mancini , iscritta il 29/07/2011 a URBINO ai nn. 970 Reg.Part., a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA, contro [REDACTED] derivante da Concessione di Mutuo.

Importo ipoteca: 716.318,00.

Importo capitale: 358.158,86.

La formalità è riferita solamente a Fabbricati di proprietà della società [REDACTED] posti a S.Angelo In Vado via C.A. Dalla Chiesa censiti al Catasto fabbricati al F°41 part.200 sub 9-11..

L'ipoteca riguarda anche altri fabbricati di proprietà della società [REDACTED] posti a S:Angelo In Vado censiti al catasto fabbricati al F°41 part.200 sub 8-10, e F°41 part. 199 sub.4; riguarda anche un fabbricato di proprietà della società [REDACTED] posto a S.Angelo in vado e censito al catasto Fabbricati al F° 41 part.538.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/07/2015 a firma di Notifica Ufficiale Giudiziario , trascritta il 31/07/2015 a URBINO ai nn. 3017 Reg.Part., a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA, contro [REDACTED] derivante da Pignoramento Immobiliare notificato da Ufficiale Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Fabbricati di proprietà della società [REDACTED] posti a S.Angelo in Vado Via C.A.Dalla Chiesa censiti al catasto Fabbricati al F° 41 part.200 sub 9-11.

Il Pignoramento riguarda anche altri fabbricati della società [REDACTED] posti a S.Angelo In Vado censiti al catasto Fabbricati al F° 41 part.200 sub 8-10, e F° 41 part.199 sub 4; riguarda anche un fabbricato di proprietà della società [REDACTED] posto a S.Angelo in Vado censito al Catasto fabbricati al F° 41 part.538.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. CONCESSIONE ED N. 758 del 27/07/1977, intestata a S.E.S.A.M. dei F.lli Grassi , per lavori di Costruzione di un fabbricato artigianale, presentata il 01/06/1977 con il n. 1071 di protocollo, rilasciata il 27/07/1977 con il n. 758 di protocollo

CONDONO EDILIZIO N. PROV. IN SANAT. N. 92 del 21.10.1991, intestata a S.E.S.A.M. dei F.lli Grassi, per lavori di Trasformazione uffici in appartamento ecc., presentata il 28/03/1986 con il n. 1487 di protocollo, rilasciata il 21/10/1991 con il n. 92 di protocollo

ART 26 - ORDINARIA MANUTENZIONE N. ART 26 - Prot. 920 del 11.02.1992, intestata a S.E.S.A.M. dei F.lli Grassi, per lavori di Realizzazione opere interne, presentata il 11/02/1992 con il n. 920 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'appartamento a piano terra è stato trasformato a seguito di cambio d'uso usufruendo del Condono Edilizio, ed è stato poi accatastato come è attualmente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN SANT'ANGELO IN VADO VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, FRAZIONE
ZONA INDUSTRIALE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'ANGELO IN VADO VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, frazione ZONA INDUSTRIALE, della superficie commerciale di **113,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di appartamento di Civile abitazione al P.Terra con annesso Deposito al Piano seminterrato posto in Via C.A.Dalla Chiesa di S.Angelo in Vado, in adiacenza ad un laboratorio artigianale ed altra unità abitativa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di p.t mt. 2,70 - p.S1 mt.2,50. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 200 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 147,19 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Alberto Dalla Chiesa snc, piano: t, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Stessa proprietà da più lati salvo altri
- foglio 41 particella 200 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 64 mq, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Alberto Dalla Chiesa snc, piano: S1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Stessa proprietà da più lati salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



Vista esterna palazzina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido



biblioteca	☆☆☆☆★☆☆☆☆
campo da tennis	☆☆☆☆★☆☆☆☆
campo da calcio	☆☆☆☆★☆☆☆☆
cinema	☆☆☆☆★☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆★☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆★☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆★☆☆☆☆
parco giochi	☆☆☆☆★☆☆☆☆
palazzetto dello sport	☆☆☆☆★☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆★☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆★☆☆☆☆
spazi verde	☆☆☆☆★☆☆☆☆
stadio	☆☆☆☆★☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 67 KM	☆☆☆☆★☆☆☆☆
superstrada distante 30 KM	☆☆☆☆★☆☆☆☆
aeroporto distante 110 KM	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento di civile abitazione composto da cucina-pranzo, disimpegno, bagno e camera a P.T. e due locali deposito al piano semionterrato.

l'appartamento fa parte di una palazzina adiacente al laboratorio artigianale della stessa proprietà, costituito da struttura in c.a. e pareti di tamponamento in muratura di laterizio e copertura piana in laterocemento. Gli impianti elettrico ed idrico sono esistenti e funzionanti, l'impianto termico con radiatori in alluminio non è funzionante. Gli infissi sono in alluminio con serrandine avvolgibili in PVC. I pavimenti interni realizzati con piastrelle di ceramica, le porte interne in legno tamburato. Le finiture tutte di tipo economico.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> CARRABILE E PEDONALE realizzato in FERRO con apertura SCORREVOLE E A BATTUTA	☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> FINESTRE realizzati in alluminio	☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in LATERIZIO con	☆☆☆☆★☆☆☆☆



coibentazione in INESISTENTE

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica



portone di ingresso: esclusivo realizzato in alluminio e vetro



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 3 Kw
conformità: conforme



fognatura: con recapito in condotta pubblica
conformità: conforme



idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in condotta pubblica
conformità: conforme



termico: con caldaia con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in alluminio
conformità: non conforme. L'impianto non è funzionante



Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato



copertura: piana costruita in latero-cemento



fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato



scale esterne: costruite in cemento armato



scale interne: realizzate in cemento armato



solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera



strutture verticali: costruite in pilastri in c.a. e muratura



Vista appartamento esterno



CLASSE ENERGETICA:

[264,77 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2016-42193 registrata in data 08/12/2016

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	72,00	x	100 %	=	72,00
deposito	72,00	x	50 %	=	36,00
balcone	17,00	x	33 %	=	5,61
Totale:	161,00				113,61

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione è stata considerata la superficie lorda comprensiva di muri esterni ed interni moltiplicata per un coefficiente correttivo in funzione delle destinazioni d'uso.

Nel caso specifico la superficie ragguagliata è pari a mq. 113,61 che moltiplicata per il prezzo unitario a metro quadro pari ad Euro 400,00 da un valore di Euro 45.444,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **45.444,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
RDUZIONE IN FUNZIONE DELL'ETA' DELL'APPARTAMENTO.	-4.544,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 40.899,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 40.899,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di SANT'ANGELO IN VADO, agenzie: 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	appartamento	113,61	0,00	40.899,60	40.899,60
				40.899,60 €	40.899,60 €

Riduzione del 20 % per lo stato di occupazione:	€. 8.179,92
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:	€. 32.719,68

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.719,68



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2015

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

A appartamento a SANT'ANGELO IN VADO VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, frazione ZONA INDUSTRIALE, della superficie commerciale di **151,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di appartamento di civile abitazione posto al Piano Terra-Primo di una palazzina in via C.A.Dalla Chiesa di S.Angelo in Vado.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di H Mt. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 200 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Alberto Dalla Chiesa snc - Sant'Angelo in Vado, piano: T-1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Stessa proprietà da più lati, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	151,61 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.663,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.663,68
Data della valutazione:	09/12/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

I locali sono stati affittati con Contratto di Locazione del 10.08.2012 regolarmente registrato al n. 5319 serie 1t, a [REDACTED] per un periodo di 25 anni tacitamente prorogabile per un ulteriore uguale periodo.

Gli stessi sono attualmente occupati da alcune famiglie di extracomunitari.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/10/2010 a firma di Notaio Marchionni , iscritta il 22/10/2010 a URBINO ai nn. 1625 Reg.Part., a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA, contro [REDACTED], derivante da Concessione Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 860.000,00.

Importo capitale: 430.000,00.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato di proprietà della società [REDACTED] posto a S.Angelo in Vado censito al Catasto Fabbricati al F° 41 part.200 sub 10.

L'ipoteca riguarda anche altri fabbricati di proprietà della società [REDACTED] posti a S.Angelo in Vado e censiti al catasto Fabbricati al F° 41 part.200 sub 8-9-11 e F° 41 part.199 sub.4.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/07/2011 a firma di Notaio Mancini , iscritta il 29/07/2011 a URBINO ai nn. 970 reg.Part., a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA, contro [REDACTED], derivante da Concessione di Mutuo.

Importo ipoteca: 716.318,00.

Importo capitale: 358.158,86.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato di proprietà della società [REDACTED] posto in Via C.A.Dalla Chiesa censito al Catasto fabbricati al F° 41 part.200 sub 10.

L'ipoteca riguarda anche altri fabbricati di proprietà della società [REDACTED] postio a S.Angelo in Vado censiti al catasto fabbricati al F°41 part.200 sub 8-9-11 e F° 41 part.199 sub.4; riguarda anche un fabbricato di proprietà della società [REDACTED] posto a S.Angelo in vado censito al Catasto fabbricati al F°41 part.538.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/07/2015 a firma di Notifica Ufficiale Giudiziario , trascritta il 31/07/2015 a URBINO ai nn. 3017 Reg.part., a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA, contro [REDACTED], derivante da Pignoramento Immobiliare notificato da Ufficiale Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato di proprietà della società [REDACTED] posto in via C.A.Dalla Chiesa di S.Angelo in Vado censito al Catasto Fabbricati al F°41 part.200 sub 10.

Il pignoramento riguarda anche altri fabbricati di proprietà della società [REDACTED] posti a S.Angelo in Vado censiti al Catasto fabbricati al F°41 part.200 sub 8-9-11 e F°41 part.199 sub 4; riguarda anche un fabbricato di proprietà della società [REDACTED] posto a S.Angelo In Vado censito al Catasto Fabbricati al F° 41 part.538.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. CONCESSIONE ED. N. 758 del 27.07.1977, intestata a S.E.S.A.M. dei F.lli Grassi , per lavori di Costruzione di un Fabbricato Artigianale, presentata il 01/06/1977 con il n. 1071 di protocollo, rilasciata il 27/07/1977 con il n. 758 di protocollo

CONDONO EDILIZIO N. PROV. IN SANAT. N. 92 del 21.10.1991, intestata a S.E.S.A.M. dei F.lli Grassi, per lavori di Trasformazione di uffici in appartamento ecc..., presentata il 28/03/1986 con il n. 1487 di protocollo, rilasciata il 21/10/1991 con il n. 92 di protocollo

ART. 26 - ORDINARIA MANUTENZIONE N. ART 26 - Prot. 920 del 11.02.1992, intestata a S.E.S.A.M. dei F.lli Grassi , per lavori di Realizzazione Opere Interne, presentata il 11/02/1992 con il n. 920 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato rilevato la divisione in due unità abitative dell'appartamento unitamente a piccole difformità legate a spostamento di tramezzature e nuove bucatore.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate piccole differenze nelle tramezzature-bucature.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di Variazione catastale delle planimetrie.

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

La variazione catastale è realizzata contestualmente alle attività legate alla predisposizione della perizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

BENI IN SANT'ANGELO IN VADO VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, FRAZIONE
ZONA INDUSTRIALE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'ANGELO IN VADO VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, frazione ZONA INDUSTRIALE, della superficie commerciale di **151,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di appartamento di civile abitazione posto al Piano Terra-Primo di una palazzina in via C.A.Dalla Chiesa di S.Angelo in Vado.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di H Mt. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 200 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Alberto Dalla Chiesa snc - Sant'Angelo in Vado, piano: T-1, intestato a ██████████
Coerenze: Stessa proprietà da più lati , salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido

biblioteca

campo da tennis



campo da calcio	☆☆☆☆☆
cinema	☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆
parco giochi	☆☆☆☆☆
palazzetto dello sport	☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆
spazi verde	☆☆☆☆☆
stadio	☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 67 KM	☆☆☆☆☆
superstrada distante 30 KM	☆☆☆☆☆
aeroporto distante 110 KM	☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento di civile abitazione, accatastato come singolo ma che è stato diviso in due unità abitative con ingresso autonomo dalla scala. Questo aspetto non è sanabile, in base ai regolamenti comunali, quindi si dovrà procedere alla rimozione delle tramezzature realizzate, con apertura della porta interna, e conseguente ripristino dei luoghi, come indicato catastalmente. Internamente l'appartamento è attualmente composto (in totale), da Pranzo cucina, studio, 3 camere, un ulteriore cucina, soggiorno, 2 bagni, e 3 disimpegno; per effetto del conseguente obbligo di ripristino dei luoghi, l'unità tornerà ad essere composta da Pranzo cucina, studio, 3 camere, ripostiglio, 3 disimpiegni e balcone esterno.

L'appartamento così descritto fa parte di una palazzina adiacente al laboratorio artigianale, costituita da struttura in c.a. e pareti di tamponamento in muratura di laterizio intonacato e copertura piana in latero-cemento. Gli impianti elettrico ed idrico sono esistenti e funzionanti, l'impianto termico con caldaia a Gas metano e radiatori in alluminio non è funzionante; attualmente l'appartamento è riscaldato con stufa a legna.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: pedonale realizzato in ferro con apertura battuta	☆☆☆☆☆
--	-------



<i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in alluminio	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio con coibentazione in esistente	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> anta unica realizzato in alluminio e vetro	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
Degli Impianti:	
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 3 Kw conformità: conforme	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> con recapito in condotta pubblica conformità: conforme	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>idrico:</i> , la rete di distribuzione è realizzata in condotta pubblica conformità: conforme	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>termico:</i> con caldaia con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori alluminio conformità: non conforme. L'impianto non è funzionante	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★
Delle Strutture:	
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>copertura:</i> piana costruita in latero-cemento	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>scale esterne:</i> costruite in cemento armato	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>scale interne:</i> realizzate in cemento armato	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>solai:</i> solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>strutture verticali:</i> costruite in pilastri in c.a. e muratura	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆





Vista appartamento interno



Vista appartamento interno

CLASSE ENERGETICA:

[358,89 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2016-42199 registrata in data 08/12/2016

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	134,00	x	100 %	=	134,00
balconi	17,00	x	33 %	=	5,61
scala esclusiva interna	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	163,00				151,61

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione è stata considerata la superficie lorda compresa di muri esterni ed interni moltiplicata per un coefficiente correttivo in funzione della destinazione d'uso.

Nel caso specifico la superficie ragguagliata è pari a mq. 151,61 che moltiplicata per il prezzo unitario a metro quadro pari ad euro 400,00 da un valore di Euro 60.644,00.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **60.644,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione in funzione dell'età dell'appartamento	-6.064,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 54.579,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 54.579,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di S.ANGELO IN VADO, agenzie: 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	appartamento	151,61	0,00	54.579,60	54.579,60
				54.579,60 €	54.579,60 €

Riduzione del **20 %** per lo stato di occupazione: **€. 10.915,92**

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: **€. 43.663,68**

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 **€. 0,00**



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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 43.663,68

data 09/12/2016

il tecnico incaricato
DANIELE MAESTRINI

