



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

89/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., BCC NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:
Avv. SABBATINI MILO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Antonella Rossi

CF:RSSNNL65A48Z133F
con studio in URBANIA (PU) Via Filippo Ugolini n. 30
telefono: 0722318223
email: studio_roma@email.it
PEC: antonella.rossi@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Opificio** a SANT'IPPOLITO VIA VALVAGNESCA 9, frazione SORBOLONGO, della superficie commerciale di **884,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Opificio Artigianale edificato nei primi anni 60 e ampliamento negli anni 68, condono edilizio per sistemazioni interne e realizzazione di tettoia negli anni 83/84.

Cambio d'uso di porzione di superficie per creare una esposizione/negozio dei prodotti realizzati, completa la superficie un piccolo ufficio, bagno, ripostiglio.

La struttura del tipo leggero, con copertura in latero cemento in una zona e la restante parte con bondoni in lamiera.

Tettoia tutta in ferro, imbulonata a terra con gettata di cemento e bicchieri di ferro ancorati al suolo. copertura in onduline di pvc.

Zona forno vecchio inutilizzabile in quanto l'impianto non è funzionante, tant'è che il forno è stato posizionate parte sotto la tettoia in ferro che fuoriesce sconfinando in zona agricola, a protezione dello stesso è stato realizzato un abuso in muratura leggera e copertura in latero cemento.

nell'insieme il fabbricato verte in condizioni discrete, esternamente il fabbricato risulta essere piacevole, mentre all'interno è evidente che la costruzione dell'intero complesso è stato fatto al risparmio.

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

- foglio 2 particella 188 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana S, categoria D/7, rendita 1.291,14 Euro, indirizzo catastale: Via Valvagnesca n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da F. 2 MAPP. 188
Coerenze: STESSA DITTA SU PIU' LATI E VIA VALVAGNESCA
B.C.N.C. SUB. 4 CORTE COMUNE CON SUB. 1-2-5
- foglio 2 particella 188 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana S, categoria C/1, classe 1, consistenza 136 mq, rendita 1.397,74 Euro, indirizzo catastale: VIA VALVAGNESCA N. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da F. 2 MAPP. 188
Coerenze: STESSA DITTA SU PIU' LATI E VIA VALVAGNESCA
B.C.N.C. SUB. 4 AI SUB. 1-2-5
- foglio 2 particella 188 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana S, categoria C/2, classe 1, consistenza 67 mq, rendita 86,51 Euro, indirizzo catastale: Via Valvagnesca snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da F. 2 MAPP. 188 SUB. 3
Coerenze: STESSA DITTA SU PIU' LATI E VIA VALVAGNESCA
UNITA' AFFERENTE EDIFICATA SU AREA DI CORTE. B.C.N.C. SUB. 4 AI SUB. 1-2-5

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1968.

A.1 **terreno agricolo**, composto da lotto di terreno agricolo.



Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 5 (catasto terreni), sezione urbana s, qualita/classe semin. arb. , superficie 1763, reddito agrario 6,37 €, reddito dominicale 8,19 €, indirizzo catastale: loc. Sorbolongo, Comune Sant'ippolito, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa ditta su più lati, strada comunale la corte del monte di Vergineto
- foglio 2 particella 155 (catasto terreni), sezione urbana s, qualita/classe semin, arb. , superficie 3320, reddito agrario 12,00 €, reddito dominicale 15,43 €, indirizzo catastale: loc. Sorbolongo, Comune di Sant'ippolito, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: STESSA DITTA SU PIÙ LATI, STRADA COMUNALE
- foglio 2 particella 190 (catasto terreni), sezione urbana S, qualita/classe seminativo , superficie 2648, reddito agrario 10,94 €, reddito dominicale 12,31 €, indirizzo catastale: loc. Sorbolongo, comune di Sant'Ippolito , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ex particella 10 frazionamento 1970
Coerenze: stessa ditta Via Valvagnesca, strada privato

c.d.u. rilasciato in data 04/10/2023 si allega in originale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 884,95 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 7.731,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 176.500,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 176.500,00 |
| Data della valutazione: | 16/02/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

fino al 10/01/24 l'amministratore era il sig. [REDACTED] deceduto in data 10/01/2024

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*



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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/11/2004 a firma di COLANGELI ai nn. 55459/18951 di repertorio, iscritta il 15/11/2001 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 9665/2769, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 75.000.

Importo capitale: 150.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a grava su tutti gli immobili oggetto di esecuzione

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/10/2005 a firma di COLANGELI ai nn. 57858/20498 di repertorio, iscritta il 13/10/2005 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 8004/2342, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 350.000.

Importo capitale: 700.000.

Durata ipoteca: 15 ANNI.

La formalità è riferita solamente a Grava su tutti gli immobili oggetto di esecuzione oltre su immobili non oggetto di questa esecuzione.

Annotazione ad iscrizione n. 6816/1067 del 31/12/2021, redatta dal notaio Colangeli in data 27/12/2012 rep. 76711/35892 con la quale si va a rinegoziare il mutuo che si estende per 15 anni a partire dal 30/11/2012 che avrà la durata fino al 30/10/2027.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/11/2010 a firma di COLANGELI ai nn. 71919/31933 di repertorio, iscritta il 11/11/2010 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 6860/1719, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 110.000.

Importo capitale: 220.000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a grava su tutti gli immobili oggetto di esecuzione

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/12/2012 a firma di COLANGELI ai nn. 76710/35891 di repertorio, iscritta il 03/01/2013 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 49/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 65.000.

Importo capitale: 130.000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Grava su tutti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliari..

Grava sugli immobili personali di [REDACTED] non inclusi nella esecuzione in oggetto.

ipoteca **legale**, stipulata il 22/02/2017 a firma di EQUITALE ai nn. 587/8217 di repertorio, iscritta il 27/02/2017 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 1262/144, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.



Importo ipoteca: 99.800.

Importo capitale: 199.600.

La formalità è riferita solamente a Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/07/2021 a firma di UFF. GIUD. TRIB. DI URBINO ai nn. 412 di repertorio, trascritta il 30/09/2021 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 5796/4390, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

pignoramento, stipulata il 08/07/2022 a firma di UFF. GIUD. TRIB. DI URBINO ai nn. 419 di repertorio, trascritta il 23/09/2022 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 5675/4275, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava sugli immobili oggetto di esecuzione.

Grava su immobili personali [REDACTED] non oggetto di tale esecuzione.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di ATTO PER MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE E RAGIONE SOCIALE (dal 28/12/2012), con atto stipulato il 28/12/2012 a firma di COLANGELI ai nn. 76729/35909 di repertorio, trascritto il 11/01/2013 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 288/192.

Il titolo è riferito solamente a Con trasferimento di tutti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di ATTO TRA VIVI DI COMPRAVENDITA (dal 16/01/2001), con atto stipulato il 16/01/2001 a firma di DE MARTINO ai nn. 94098 di repertorio, trascritto il 20/01/2001 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 309/395.

Il titolo è riferito solamente a LIMITATAMENTE PER IL TERRENO IN COMUNE DI SANT'IPPOLITO censito al N.C.T. F. 2 mapp. 195

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di ATTO TRA VIVI DI



COMPRAVENDITA (dal 16/01/2001), con atto stipulato il 16/01/2001 a firma di DI MARTINO ai nn. 94098 di repertorio, trascritto il 20/01/2001 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 310/396. Il titolo è riferito solamente a LIMITATAMENTE AGLI IMMOBILI IN COMUNE DI SANT'IPPOLITO CENSITI AL N.C.T. F. 2 mapp. 5-190-155, N.C.N.C. F. 2 MAPP. 188

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **16**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di piccolo capanno di ampliamento a quello esistente edificato prima del 1967., presentata il 06/07/1967 con il n. senza protocollo di protocollo

NULLA OSTA N. **nulla osta** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NULLA OSTA PER AMPLIAMENTO LABORATORIO ARTIGIANALE, presentata il 24/11/1970, rilasciata il 03/12/1970.

Il titolo è riferito solamente a SANT'IPPOLITO SORBOLONGO F. 2 MAPP. 5-128

CONCESSIONE IN SANATORIA L. 47/85 N. **48/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO FABBRICATO SUL FRONTE E ACCESSORIO SUL FIANCO SINISTRO, TUTTO REALIZZATO NEL 1968 COME DICHIARATO IN RELAZIONE TECNICA. , presentata il 28/03/1986 con il n. 1039 di protocollo, rilasciata il 07/02/2003 con il n. 545 di protocollo, agibilità del 07/02/2003 con il n. 545 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a OPIFICIO ARTIGIANALE CENSITO AL N.C.E.U. IN COMUNE DI SANT'IPPOLITO SORBOLONGO F. 2 MAPP. 188 COME DA PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA IL 31/12/1985 PROT. 7648

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **31/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di INSTALLAZIONE CARTELLI STRADALI DI SEGNALETICA PUBBLICITARIA E CARTELLO PUBBLICITARIO, presentata il 20/09/1988 con il n. PROT. 2846 di protocollo, rilasciata il 18/01/1989 con il n. 31/88 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **91/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI PORZIONE DI OPIFICIO ARTIGIANALE IN NEGOZIO/BOTTEGA., presentata il 29/12/2000 con il n. PROT. 5392 di protocollo, rilasciata il 15/02/2001 con il n. 91/2000 di protocollo

DIA N. **44/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE ESTERNA E RIFACIMENTO TETTO , presentata il 17/07/1995 con il n. 2671 di protocollo, rilasciata il 17/07/1995 con il n. 44/95 di protocollo.

Verbali di sopralluogo del Comune di Sant'Ippolito redatti il 23/09/1995 risultano regolarmente eseguiti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera C.C. N. 31 DEL 23/04/2009 PRG VARIANTE 2009-2012,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



Allo sopralluogo il c.t.u., ha riscontrato una superficie aperta adibita a tettoia/stoccaggio merce non inserita in mappa ne accatastata, previa autorizzazione del giudice a regolarizzare lo stato catastale si è provveduto ad eseguire tipo mappale e aggiornamento catastale di nuovo insediamento.

la relazione verrà redatta con i dati catastali aggiornanti in cui si aggiunge l'immobile rilevato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

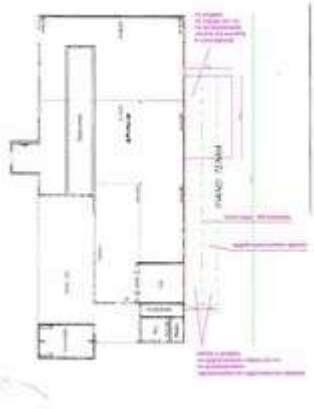
Sono state rilevate le seguenti difformità: porzione di volume non autorizzato che sconfinava su terreno agricolo. (normativa di riferimento: l. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione : €3.000,00

Tale volume va demolito.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di inserimento in mappa di tettoia e aggiornamento catastale della stessa

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

Regolarizzato con tipo mappale e aggiornamento catastale autorizzato dal Giudice delle Esecuzioni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: 380/2001)

L'immobile risulta conforme

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta conforme

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA VALVAGNESCA 9, FRAZIONE SORBOLONGO

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

opificio a SANT'IPPOLITO VIA VALVAGNESCA 9, frazione SORBOLONGO, della superficie commerciale di **884,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Opificio Artigianale edificato nei primi anni 60 e ampliamento negli anni 68, condono edilizio per



sistemazioni interne e realizzazione di tettoia negli anni 83/84.

Cambio d'uso di porzione di superficie per creare una esposizione/negoziato dei prodotti realizzati, completa la superficie un piccolo ufficio, bagno, ripostiglio.

La struttura del tipo leggero, con copertura in latero cemento in una zona e la restante parte con bendoni in lamiera.

Tettoia tutta in ferro, imbulonata a terra con gettata di cemento e bicchieri di ferro ancorati al suolo. copertura in onduline di pvc.

Zona forno vecchio inutilizzabile in quanto l'impianto non è funzionante, tant'è che il forno è stato posizionate parte sotto la tettoia in ferro che fuoriesce sconfinando in zona agricola, a protezione dello stesso è stato realizzato un abuso in muratura leggera e copertura in latero cemento.

nell'insieme il fabbricato verte in condizioni discrete, esternamente il fabbricato risulta essere piacevole, mentre all'interno è evidente che la costruzione dell'intero complesso è stato fatto al risparmio.

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

- foglio 2 particella 188 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana S, categoria D/7, rendita 1.291,14 Euro, indirizzo catastale: Via Valvagnasca n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da F. 2 MAPP. 188
Coerenze: STESSA DITTA SU PIU' LATI E VIA VALVAGNESCA
B.C.N.C. SUB. 4 CORTE COMUNE CON SUB. 1-2-5
- foglio 2 particella 188 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana S, categoria C/1, classe 1, consistenza 136 mq, rendita 1.397,74 Euro, indirizzo catastale: VIA VALVAGNESCA N. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da F. 2 MAPP. 188
Coerenze: STESSA DITTA SU PIU' LATI E VIA VALVAGNESCA
B.C.N.C. SUB. 4 AI SUB. 1-2-5
- foglio 2 particella 188 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana S, categoria C/2, classe 1, consistenza 67 mq, rendita 86,51 Euro, indirizzo catastale: Via Valvagnasca snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da F. 2 MAPP. 188 SUB. 3
Coerenze: STESSA DITTA SU PIU' LATI E VIA VALVAGNESCA
UNITA' AFFERENTE EDIFICATA SU AREA DI CORTE. B.C.N.C. SUB. 4 AI SUB. 1-2-5

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1968.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

classe energetica sub. 2 negozio/esposizione : G, Kwh/mq/anno 311.34, numero certificato 20230520-041058-75494 del 20/05/2023.

- impianto elettronico conforme al momento della realizzazione con adeguamenti per essere a norma;
- impianto termico inesistente nell'opificio, risulta essere installato un piccolo split con pompa di calore nella zona ufficio ed una stufa a legna piccola nella zona del laboratorio creativo. L'esposizione non ha impianto termico.
- impianto idrico minimo presente solo nel bagno.





CLASSE ENERGETICA:



[358,48 KWh/m²/anno]



Certificazione APE N. 20230520-041058-75492 registrata in data 20/05/2023

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|-----------------|---|--------|---|---------------|
| opificio sub. 1 e 2 (ufficio+esposizione+ laboratorio) | 783,00 | x | 100 % | = | 783,00 |
| tettoia (stoccaggio merce) sub. 5 | 65,00 | x | 33 % | = | 21,45 |
| terreno scoperto lotto | 805,00 | x | 10 % | = | 80,50 |
| Totale: | 1.653,00 | | | | 884,95 |

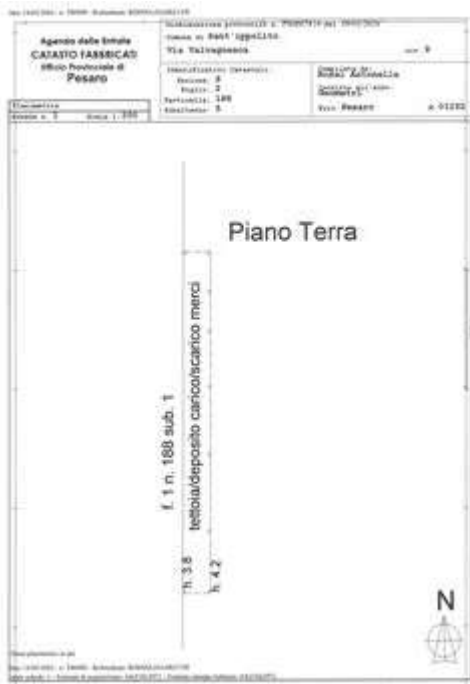


f. 2 n. 188 sub. 1

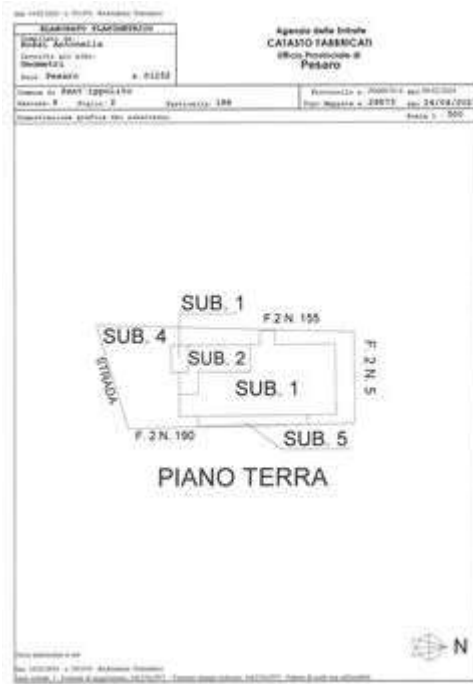


f. 2 n. 188 sub. 2





f. 2 n. 188 sub. 5



elaborato planimetrico


 Comune di Pesaro e Ancona
 Direzione Provinciale di Pesaro e Ancona
 Ufficio Provinciale - Territoriale
 Servizi Catastrali

Tel. 0432/204
 Or. 10.30-18
 Numero Verde 19997
 Fax 0432/1

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune | Sezione | Foglio | Particella | Tip. Massima | SR |
|---------|----------------------|--------|------------|--------------|---------|
| PESSARO | 5 | 2 | 188 | 2001 | 2154202 |
| Sub | IMMOBILIZIONE URBANA | 2 | 188 | 188 | 2154202 |
| 1 | VALUABILE | 2 | 188 | 188 | 2154202 |
| 2 | VALUABILE | 2 | 188 | 188 | 2154202 |
| 3 | VALUABILE | 2 | 188 | 188 | 2154202 |
| 4 | VALUABILE | 2 | 188 | 188 | 2154202 |
| 5 | VALUABILE | 2 | 188 | 188 | 2154202 |

Il Piano Catastrale

elenco subalterni

ACCESSORI:

terreno agricolo, composto da lotto di terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 5 (catasto terreni), sezione urbana s, qualita/classe semin. arb. , superficie



1763, reddito agrario 6,37 €, reddito dominicale 8,19 €, indirizzo catastale: loc. Sorbolongo, Comune Sant'ippolito, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa ditta su più lati, strada comunale la corte del monte di Vergineto

- foglio 2 particella 155 (catasto terreni), sezione urbana s, qualita/classe semin, arb. , superficie 3320, reddito agrario 12,00 €, reddito dominicale 15,43 €, indirizzo catastale: loc. Sorbolongo, Comune di Sant'ippolito, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: STESSA DITTA SU PIÙ LATI, STRADA COMUNALE

- foglio 2 particella 190 (catasto terreni), sezione urbana S, qualita/classe seminativo , superficie 2648, reddito agrario 10,94 €, reddito dominicale 12,31 €, indirizzo catastale: loc. Sorbolongo, comune di Sant'Ippolito , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ex particella 10 frazionamento 1970

Coerenze: stessa ditta Via Valvagnesca, strada privato

c.d.u. rilasciato in data 04/10/2023 si allega in originale.

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| terreno agricolo (espresso in mq) | 1.763,00 | x | 100 % | = | 1.763,00 |
| terreno agricolo (espresso in mq) | 3.320,00 | x | 100 % | = | 3.320,00 |
| terreno agricolo recintato (espresso in mq) | 2.648,00 | x | 100 % | = | 2.648,00 |
| Totale: | 7.731,00 | | | | 7.731,00 |





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi pesaro (01/02/2024)

Domanda: minima

Offerta: buona

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2 anni

Valore minimo: 165,00

Valore massimo: 225,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

1) OPIFICIO LAVORATORIO ARTIGIANALE comprendete:

A) elenco superficie dei locali al netto: ufficio mq. 27.77, deposito mq. 11.00 , bagno mq. 4.73, spogliatoio mq. 8.76

laboratorio creativo, opificio mq. 467.93, essicatoi vecchio non funzionante mq. 56.79, tettoia mq. 65.00, esposizione mq. 136.00

scoperto non occupato dall'immobile edificato mq. 805.00 in parte a parcheggio e parte a deposito ed esposizione.

2) TERRENI AGRICOLI CIRCOSTANTI:

B) F. 2 MAPP. 190 di mq. 2648 tutti recintati e trattato con stabilizzato a formare zona esposizione;

F. 2 mapp. 155 parte di mq. 1400 recentato e trattato con stabilizzato a formare zona esposizione + mq. 1920 terreno agricolo non recintato

F. 2 map. 5 do mq. 1763 terreno agricolo non recintato



3) VALUTAZIONE CON SUPERIFICIE COMMERCIALE:

| | | |
|--|--|------------|
| a) Opificio artigianale comprendente : laboratorio, opificio, accessori, esposizione e ufficio | mq. | |
| 783.00 | | |
| b) tettoia | mq. 65 /3 (coefficiente di ragguaglio) | mq. |
| 21.45 | | |
| c) terreno del lotto | mq. 805.00/10 | <u>mq.</u> |
| <u>80.50</u> | | |
| | totale | mq. |
| 884.95 | | |
| | mq. 884.95 x €/mq. 185,00 = | € € |

163.715,75**4) VALUTAZIONE COMMERCIALE TERRENO AGRICOLO**

- terreno recintato mq. 2648 + 1400 = mq. 4.048,00 x €/mq. 2,50 (pari ad euro 20.000 ad HA) = € **10.120,00**
- terreno agricolo mq. 1920 + 1763 = mq. 3.683,00 x €/mq. 1,60 (pari ad euro 16.000 ad HA) = € **5.892,80**

complessivamente valore commerciale € 179.728,55 arrotondamento euro 179.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **179.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 179.500,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 179.500,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazioni dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendite avvenute per beni simili nella zona.



Sono state valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione e se sono avvenuti ammodernamenti, l'accessibilità ed altro. Si è tenuto in forte considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare produttivo e la scarsa domanda, dovuta anche al luogo dove l'edificio è stato edificato nel nostro caso un piccolo centro urbano. Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al mq. pari ad €/mq 170.00 (euri cent60settanta/00 al metroquadro) Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino , conservatoria dei registri immobiliari di Urbino , ufficio tecnico di Mercatello sul Metauro , agenzie: del posto , osservatori del mercato immobiliare OMI PESARO , ed inoltre: conoscenze personali Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di SANT'IPPOLITO, agenzie: IN LOCO , osservatori del mercato immobiliare PESARO, ed inoltre: CONOSCENZA PERSONALE

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 | opificio | 884,95 | 7.731,00 | 179.500,00 | 179.500,00 |
| | | | | 179.500,00 € | 179.500,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 176.500,00**

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 **€. 176.500,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 16/02/2024

il tecnico incaricato
Antonella Rossi

