



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

29/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Vera Colella

CUSTODE:

IVG Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FERRUCCIO FARINI

CF:FRNFRC62P18A632Y

con studio in FERMIGNANO (PU) V. MONTE PETRANO 3

telefono: 0722332227

fax: 0722334119

email: ferruccio@arfa.it

PEC: ferruccio.farini@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a SASSOCORVARO Via Dell'Industria sn, della superficie commerciale di **12.322,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di opificio industriale costruito su lotto di terreno della superficie di mq. 19895,00 circa, formato tra tre porzioni adiacenti tra loro, edificate in periodi diversi (vedi capitolo pratiche edilizie) in modo da ottenere un unico spazio lavorativo (settore legno) a sagoma allungata ml.195.00x50.00 circa ed altezza interna variabile da ml.5.00a ml.6.50; la superficie produttiva occupata da laboratorio, magazzino e zona carico e scarico è di circa mq. 9.105,00, la superficie destinata ad uffici e servizi distribuita in diverse parti dell'opificio è di circa mq. 913,00, la superficie dedicata a locali accessori posta su corpo staccato a forma rettangolare e quella posta al piano primo allo stato grezzo con previsione ad uffici è di mq. 702,00, infine le aree scoperte di pertinenza pavimentate con soletta in cls ed in parte con asfalto hanno una superficie complessiva di mq. 10.060,00 circa; la struttura portante dei manufatti è in cls prafabbricata, i tamponamenti con pannelli prefabbricati con finitura liscia e tinteggiata internamente, con superficie graffiata di colore chiaro esternamente, le pavimentazioni con gettata di cemento al quarzo (pavimento industriale), serramenti costituiti in parte da finestre laterali a nastro ed in parte da lucernai in copertura, porte e due portoni carrabili sono in alluminio; nella zona uffici e servizi le pavimentazione sono in ceramica, resina e legno con rivestimento dei bagni e servizi in ceramica; la proprietà è completamente recintata con muri in cemento armato, con sovrastante ringhiera lato fronte e rete metallica sui fianchi e retro, l'accesso alla proprietà è garantito da due cancelli in metallo scorrevoli posizionati su Via Dell'Industria; gli spazi esterni sono in parte pavimentati con soletta in cls ed in parte asfaltati; è presente impianto antincendio collegato alla vasca dedicata interrata sotto piazzale; attualmente l'opificio è utilizzato per la produzione di materiali per settore legno. Sull'intera superficie della copertura dell'opificio è installato un impianto fotovoltaico di proprietà e godimento di altra ditta a fronte di atto di costituzione di diritto di superficie regolamentato da contratto stipulato in data 10-11-2011, che si allega.

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

- foglio 21 particella 249 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: Via Dell'Industria snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 249 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Dell'Industria snc, piano: 1
- foglio 21 particella 273 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 13.360,00 Euro, indirizzo catastale: Via Dell'Industria snc , piano: T-1
- foglio 21 particella 249 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 5.298,00 Euro, indirizzo catastale: Via Dell'Industria, piano: T
- foglio 21 particella 249 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 40,00 Euro, indirizzo catastale: Via Dell'industria snc , piano: T
- foglio 21 particella 249 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 20,00 Euro, indirizzo catastale: Via dell'Industria snc, piano: T
- foglio 21 particella 249 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 80,00 Euro, indirizzo catastale: Via dell'Industria snc, piano: T
- foglio 21 particella 262 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 160,00 Euro, indirizzo

catastale: Via dell'Industria snc, piano: T

- foglio 21 particella 262 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 10.052,00 Euro, indirizzo catastale: Via dell'Industria snc, piano: T-1
- foglio 21 particella 249 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.820,00 Euro, indirizzo catastale: Via Dell'Industria snc , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** Graffato con particella 262 sub. 5 e particella 273 sub. 4

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12.322,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.573.641,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.573.641,00
Data della valutazione:	26/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 8+8, registrato il 02/12/2013 a Urbino ai nn. 3271 serie 1T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento)

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:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 10/11/2011 a firma di Notaio Massimo Spinazzola ai nn. 33353 di repertorio, trascritta il 29/11/2011 a Urbino ai nn. 4545 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Servitù di passaggio a favore del lastrico solare a carico della corte di pertinenza del capannone industriale censito al Foglio 21 particella 249 sub. 8 particella 262 sub. 3 e servitù di elettrodotto interrato

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 attiva, iscritta il 12/10/2007 a Urbino ai nn. 1995 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 3.750.000,00.

Importo capitale: 2.500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 10/08/2015 a Urbino ai nn. 557 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 110.000,00.

Importo capitale: 83.012,01

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 30/07/2019 a Urbino ai nn. 505 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa/Risconnessione.

Importo ipoteca: 172.789,48.

Importo capitale: 87.706,94

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 30/07/2019 a Urbino ai nn. 506 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione.

Importo ipoteca: 102.083,44.

Importo capitale: 48.716,37

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 01/04/2019 a Urbino ai nn. 1284 Reg. Part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1999), con atto stipulato il 21/12/1999 a firma di Notaio Cafiero Enrico ai nn. 555222 di repertorio, trascritto il 28/12/1999 a Urbino ai nn. 4777

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/2001), con atto stipulato il 30/11/2001 a firma di Notaio Mancini Giuseppe ai nn. 84071 di repertorio, trascritto il 04/12/2001 a Urbino ai nn. 52221

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/1991), con atto stipulato il 28/12/1991 a firma di Notaio Mancini Giuseppe ai nn. 38314 di repertorio, trascritto il 17/01/1992 a Urbino ai nn. 642

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/05/1992), trascritto il 13/06/1992 a Urbino ai nn. 3190 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Particella 168

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **5/86**, rilasciata il 16/06/1986, agibilità del 09/10/1987

Variante alla Concessione n. 5/86 del 16/06/1986 N. **5/87**, rilasciata il 18/02/1987

Concessione N. **4/92**, per lavori di Costruzione di locali accessori , rilasciata il 11/02/1992

Variante alla Concessione 4/92 N. **17/92**, rilasciata il 22/07/1992

Concessione Edilizia N. **37 P.E. 804/96** e successive varianti, per lavori di Ampliamento - Successiva Variante con D.I.A. in data 11/11/1997, rilasciata il 30/11/1996

Concessione N. **18/2001** e successive varianti, per lavori di Costruzione di porzione di opificio , rilasciata il 19/06/2001

D.I.A. - Variante alla Concessione n. 18/2001 N. **Prot. 7757** e successive varianti, presentata il 26/10/2001

Permesso di Costruire N. **06/2003**, per lavori di Ampliamento opificio, rilasciata il 07/08/2003

Permesso di Costruire N. **19/2009**, per lavori di Variazione di destinazione d'uso con modifiche interne , rilasciata il 30/07/2009

Condono Edilizio N. **13/95**, presentata il 27/02/1995.

La presente pratica non ha avuto ancora definizione, l'importo dell'oblazione è stato interamente pagato, non sono stati corrisposti gli oneri concessori in quanto non dovuti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

E' stata verificata la conformità edilizia e catastale delle opere realizzate in base agli elaborati progettuali di cui alle pratiche edilizie sopra indicate. E' stata rilevata la presenza di una tettoia in ferro a sbalzo in prossimità del piazzale posto sul retro per la protezione di automezzi, manufatto che non risulta autorizzato ed accatastato ma che presenta caratteristiche di amovibilità.

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 SASSOCORVARO VIA DELL'INDUSTRIA SN

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a SASSOCORVARO Via Dell'Industria sn, della superficie commerciale di **12.322,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

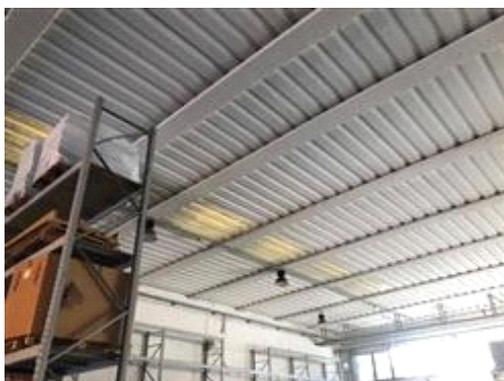
Trattasi di opificio industriale costruito su lotto di terreno della superficie di mq. 19895,00 circa, formato tra tre porzioni adiacenti tra loro, edificate in periodi diversi (vedi capitolo pratiche edilizie) in modo da ottenere un unico spazio lavorativo (settore legno) a sagoma allungata ml.195.00x50.00 circa ed altezza interna variabile da ml.5.00a ml.6.50; la superficie produttiva occupata da laboratorio, magazzino e zona carico e scarico è di circa mq. 9.105,00, la superficie destinata ad uffici e servizi distribuita in diverse parti dell'opificio è di circa mq. 913,00, la superficie dedicata a locali accessori posta su corpo staccato a forma rettangolare e quella posta al piano primo allo stato grezzo con previsione ad uffici è di mq. 702,00, infine le aree scoperte di pertinenza pavimentate con soletta in cls ed in parte con asfalto hanno una superficie complessiva di mq. 10.060,00 circa; la struttura portante dei manufatti è in cls prefabbricata, i tamponamenti con pannelli prefabbricati con finitura liscia e tinteggiata internamente, con superficie graffiata di colore chiaro esternamente, le pavimentazioni con gettata di cemento al quarzo (pavimento industriale), serramenti costituiti in parte da finestre laterali a nastro ed in parte da lucernai in copertura, porte e due portoni carrabili sono in alluminio; nella zona uffici e servizi le pavimentazione sono in ceramica, resina e legno con rivestimento dei bagni e servizi in ceramica; la proprietà è completamente recintata con muri in cemento armato, con sovrastante ringhiera lato fronte e rete metallica sui fianchi e retro, l'accesso alla proprietà è garantito da due cancelli in metallo scorrevoli posizionati su Via Dell'Industria; gli spazi esterni sono in parte pavimentati con soletta in cls ed in parte asfaltati; è presente impianto antincendio collegato alla vasca dedicata interrata sotto piazzale; attualmente l'opificio è utilizzato per la produzione di materiali per settore legno. Sull'intera superficie della copertura dell'opificio è installato un impianto fotovoltaico di proprietà e godimento di altra ditta a fronte di atto di costituzione di diritto di superficie regolamentato da contratto stipulato in data 10-11-2011, che si allega.

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

- foglio 21 particella 249 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: Via Dell'Industria snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 249 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Dell'Industria snc, piano: 1
- foglio 21 particella 273 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 13.360,00 Euro, indirizzo catastale: Via Dell'Industria snc , piano: T-1
- foglio 21 particella 249 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 5.298,00 Euro, indirizzo catastale: Via Dell'Industria, piano: T
- foglio 21 particella 249 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 40,00 Euro, indirizzo catastale: Via Dell'industria snc , piano: T
- foglio 21 particella 249 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 20,00 Euro, indirizzo catastale: Via dell'Industria snc, piano: T
- foglio 21 particella 249 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 80,00 Euro, indirizzo catastale: Via dell'Industria snc, piano: T
- foglio 21 particella 262 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 160,00 Euro, indirizzo catastale: Via dell'Industria snc, piano: T
- foglio 21 particella 262 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 10.052,00 Euro, indirizzo catastale: Via dell'Industria snc, piano: T-1
- foglio 21 particella 249 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.820,00 Euro,

indirizzo catastale: Via Dell'Industria snc , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Graffato con particella 262 sub. 5 e particella 273 sub. 4

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cls prefabbricato

nella media ★★☆☆☆☆

travi: costruite in cls prefabbricato

nella media ★★☆☆☆☆

solai: pannelli in cls prefabbricato

nella media ★★☆☆☆☆

copertura: pannelli ondulit

nella media ★★☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in cls prefabbricato

nella media ★★☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: finestre a nastro realizzate in alluminio

nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in cemento industriale

nella media ★★☆☆☆☆

portone di ingresso: realizzato in alluminio

nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in cemento e asfalto

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

termico: presente

nella media ★★☆☆☆☆

elettrico: presente

nella media ★★☆☆☆☆

antincendio: presente

nella media ★★☆☆☆☆

aria compressa: presente

nella media ★★☆☆☆☆



**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	9.105,00	x	100 %	=	9.105,00
piazzali esclusivi	10.060,00	x	10 %	=	1.006,00
Uffici e servizi	913,00	x	150 %	=	1.369,50
Locale accessori e allo stato grezzo	702,00	x	120 %	=	842,40
Totale:	20.780,00				12.322,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile prezzo 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, scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi; il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo, dove il parametro di riferimento è il prezzo a mq. di superficie; l'indagine per il reperimento dei dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'agenzia del territorio, prezzi di compravendita di beni simili avvenute nella zona; si è posta a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti gli standards urbanistici, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità.

Sulla base dei fattori e dati riscontrati si determina in € 290,00 il valore a mq. della superficie commerciale dell'immobile in oggetto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12.322,90 x 290,00 = **3.573.641,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **3.573.641,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **3.573.641,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	12.322,90	0,00	3.573.641,00	3.573.641,00
				3.573.641,00 €	3.573.641,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **3.573.641,00****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: € **3.573.641,00**

data 26/09/2022

il tecnico incaricato
FERRUCCIO FARINI