



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

4/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:

IVG MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Dott.Ing.Matteo Maidani

CF:MDNMTT71A29B352Q

con studio in CAGLI (PU) Via Righi 7

telefono: 0721782636

email: Theos.ing@libero.it

PEC: matteo.maidani@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a TAVOLETO Via dell'Industria 14, della superficie commerciale di **1.200,32** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un Opificio Artiginale di fruizione indipendente formato da un Laboratorio e un Ala Uffici che si sviluppa su due piani corredato da un piazzale esclusivo e completamente circoscritto da una recinzione che si trova nella zona artigianale "Casinella" di Tavoleto in Via dell'Industria n.14.L'area del sito si trova posizionato ai margini della stessa lottizzazione artigianale e dista circa 35 km da Pesaro e 30 km dallo svincolo dell'Autostrada A14.Il Capannone è ampio complessivamente circa 1200 mq ed ha un'area esterna di circa 3300 mq.

Nel complesso il fabbricato si trova in buono stato di conservazione, possiede una apparecchiatura costruttiva in telai di travi e pilastri di cemento armato precompresso con copertura con travate e copponi a shed. La tamponatura esterna è in setti prefabbricati modulari dove sono organizzate finestre orizzontali a strisce continue.

L'area esclusiva è accessibile tramite un cancello principale da Via dell'Industria, la principale strada di lottizzazione che poi la collega alla Provinciale n.23 della Casinella verso monte ed un altro cancello secondario da area laterale.

Nell'ala occupata dagli uffici, che si sviluppano su due piani è possibile accedere attraverso una porta pedonale che si affaccia su una rampa di scale che collega i due piani. All'interno degli ambienti del Laboratorio si perviene dall'esterno attraverso due aperture carrabili disposte sul lato longitudinale ed una nel lato più piccolo del fabbricato. Il Laboratorio è collegato internamente agli ambienti del piano terra degli uffici e dello spogliatoio.

Nel piano terra oltre al vasto laboratorio di circa 800 mq vi è un'area dirigenziale di circa 160 mq dotata di Ingresso, due locali ufficio con bagno e ripostiglio, uno spogliatoio con due bagni per gli operai. Nel piano primo che si sviluppa per circa 150 mq vi sono quattro locali ufficio, un archivio, due vani bagno ed un corridoio.

L'ambiente Laboratorio si distribuisce su di un piano per circa 825 mq ed è formato da un ambiente unico privo di separazioni e comparti. L'altezza max dell'intradosso della copertura è di circa 7.50 m mentre il sottotrave ha una luce di circa 6,70.

Gli interni degli uffici di piano terra e piano primo sono tutti rifiniti con pavimenti in piastrelle in gres e con divisori in pannelli modulari in parte vetrati. I bagni sono tutti dotati di terminali igienico-sanitari. All'esterno nel lato nord e ad ovest l'unità immobiliare possiede due fasce esterne di area solo in parte asfaltata della superficie complessiva di circa 3300 mq che vengono utilizzate come parcheggio e rimessa.

L'illuminazione diurna del capannone è garantita da una striscia di finestre continue che si trova nella parte alta delle pareti della tamponatura e da aperture nel tetto, quella notturna avviene tramite una serie di lampade fluorescenti diffuse al neon inserite nell'intradosso della copertura. Sono presenti adeguati e funzionanti impianti idrici e fognari nonché un sufficiente sistema elettrico.

Il riscaldamento degli interni del Laboratorio avviene tramite generatori di aria calda mentre gli uffici sono riscaldati e raffrescati con dei termoconvettori. L'impianto termico dell'intero edificio risulta non funzionante in quanto non manutentato da circa una decina di anni per cui è da ritenere non più operante e da sostituire. Ai suoi tempi risultava alimentato da un serbatoio gpl presente a lato della corte esterna. Attualmente nel Fabbricato vi è un'attività di lavorazione di profilati di acciaio con diversi macchinari installati al loro interno.

Nell'area esterna attualmente sono posizionati in un angolo un capanno posticcio non autorizzato,



un'altra struttura di copertura a protezione di un impianto ed una tettoia. Non risultando nessuna di esse autorizzata e non regolarizzabile se ne valuteranno in perizia i soli costi di demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 6.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 332 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 6.342,09 Euro, indirizzo catastale: Via Dell'Industria n.14, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/03/2001 Pratica n. 48264 in atti dal 29/03/2001 COSTITUZIONE (n. 436.1/2001)

Coerenze: L'area del fabbricato si affaccia verso oriente direttamente sulla strada di lottizzazione Via dell'industria. A sud confina con due aree di altrettanti fabbricati artigianali (Mapp. 397 e 334 del F.6). Ad ovest confina con area agricola e a sud con terreno di competenza comunale (mapp. 323,322 del F.6) ma ancora non acquisito da esso essendo un resume della lottizzazione degli anni 90' e oggi di altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.200,32 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 294.521,18
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 265.069,06
Data della valutazione:	22/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/07/2018, con scadenza il 05/12/2025, registrato il 05/07/2018 a Rimini ai nn. 2399 serie b (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 24000.

L'attuale locatario risulta essere una società il cui amministratore risulta lo stesso della società debitrice. Il contratto di sei anni scade il 05/12/2025 con possibilità di essere prorogato di ulteriori 6 anni con importo di 24.000,00 € adeguabile annualmente secondo gli indici Istat.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/05/2014 a firma di Marco Paladini ai nn. 25202 di repertorio, iscritta il 27/05/2014 a URBINO ai nn. 2219/339, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 400.000,00 €.

Importo capitale: 200.000,00 €.

Durata ipoteca: 6 anni.

La formalità è riferita solamente a intero bene oggetto di stima

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 13/01/2023 a Urbino ai nn. 10, trascritta il 28/02/2023 a Urbino ai nn. 1175/928, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto dell'ufficiale Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a intero bene oggetto di perizia

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:

Il fabbricato è stato costruito all'inizio degli anni 2000' su un lotto interno ad una lottizzazione artigianale. L'attuale proprietario acquisì il terreno così come accatastato ai terreni nel 1999 e poi successivamente ottenne i permessi per la edificazione del manufatto. Catastralmente fu costituito il 29/03/2001 Pratica n. 48264 in atti dal 29/03/2001 COSTITUZIONE (n. 436.1/2001).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di Atto di compravendita (dal 11/06/1999), con atto stipulato il 11/06/1999 a firma di Tomaso Bosi ai nn. 42008 di repertorio, trascritto il 14/06/1999 a Urbino ai nn. 3250/2175.

A suo tempo l'attuale società rilevò il terreno (un tempo iscritto al catasto terreni al F.6, Mapp.239 e 240 di complessiva area di 4300 mq) sul quale è oggi edificato il manufatto oggetto di stima. Catastralmente il fabbricato fu poi costituito il 29/03/2001 con Aggiornamento catastale con pratica



n.48264.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita (fino al 29/10/1998)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di Atto di compravendita (dal 29/10/1998 fino al 11/06/1999), con atto stipulato il 29/10/1998 a firma di ENRICO CAFIERO ai nn. 46382/4604 di repertorio, trascritto il 20/11/1998 a Urbino ai nn. 4693/4077

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato costruito all'inizio degli anni 2000' tramite Permesso n.1139/99 a cui seguì variante in corso d'opera n.1204/2001 che rappresenta l'ultimo stato legittimato del cespite.Catastalmente fu costituito il 29/03/2001 Pratica n. 48264 in atti dal 29/03/2001 COSTITUZIONE (n. 436.1/2001).Non risultano essere rinvenute altre pratiche relative ad esempio ai capannoni posticci esterni(che quindi sono da rimuovere) o altre richieste di autorizzazione dei piccoli macchinari interni al laboratorio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **1139/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un Capannone industriale, presentata il 26/10/1999, rilasciata il 13/11/1999 con il n. 3891/99 di protocollo

Concessione edilizia-Variante in corso d'opera alla precedente N. **1204/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un Capannone Industriale, presentata il 14/02/2001, rilasciata il 15/03/2001 con il n. 584/00 di protocollo, agibilità del 22/03/2001 con il n. 1052/2001 di protocollo.

Nella domanda di agibilità risultano inclusi il Collaudo statico e le certificazioni degli impianti a quel tempo richiesti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano di Lottizzazione adottato, in forza di delibera n.40 del del 30/06/1996,. Il titolo è riferito solamente al intero lotto su cui è stato realizzato il fabbricato.. Tramite convenzione urbanistica deliberata della Giunta municipale n.90 del 30.05.1998.veniva attuato il Piano di Lottizzazione dell'area industriale "Casinella" esaminato e approvato tramite delibera n.40 del del 30/06/1996. Nella convenzione è stata disciplinata edificazione dell'area tra i diversi lottizzanti ed il Comune di Tavoleto.A suo tempo relativamente alla porzione di terreno oggetto di perizia intervenì il vecchio intestatario del terreno non ancora costruito BCT di Tiboni & C. Come da schema di convenzione generica ai lottizzanti si concedeva l'edificazione a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come la realizzazione delle strade,fogne ed illuminazione. Da colloqui con l'ufficio tecnico non si è chiarito per mancanza di precise informazioni se tutti gli adempimenti urbanistici furono ottemperati dagli allora lottizzanti i cui oneri saranno ereditati da tutti gli aventi causa compresi i futuri acquirenti dei lotti.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CC n.71 del 1996, l'immobile ricade in zona D1-Zone artigianali e/o industriali esistenti o in via di completamento. Norme tecniche di



attuazione ed indici: In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni: a) impianti artigianali e industriali; b) servizi tecnici e amministrativi degli impianti artigianali e industriali; c) depositi e magazzini; d) attività commerciali e centri commerciali... e) ristorazione e bar; f) una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie utile massima di 120 mq , ad uso del custode o del titolare dell'azienda. In questa zona il PRG si attua per intervento diretto. Si applicano i seguenti indici e parametri: a) $I_f = \dots$ b) $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$ c) $SUL = Sc = 0,6 \text{ mq/mq}$ a prescindere dai piani intermedi d) Distanza dai confini ml 5,00; e) distanza tra edifici come previsto dal REC f) distanza dalle strade vedi art.18 delle presenti norme; g) $H_{max} = 8,00 \text{ ml}$ ad esclusione dei volumi tecnici;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Rispetto agli atti consegnati nell'ultima variante approvata nel 1999 si sono rilevate diverse difformità di carattere edilizio-urbanistica che dovranno essere sanate con pratiche specifiche (o tramite pratica unica) a cui dovrà seguire ulteriore Richiesta di Agibilità .

In particolare confrontando i disegni consegnati nell'ultima Variante n.1204/2001 da un punto di vista prospettico risulta differente solo il lato est che si affaccia sul retro (è presente una porta pedonale mai segnalata in funzione anti-incendio). All'interno invece si sono evidenziati differenze nella distribuzione degli interni, lievi nel piano terra degli uffici e più evidenti nel primo piano. Trattasi di modifiche non sostanziali che possono essere regolarizzate presentando un pratica di Scia in sanatoria.

Non sono regolarizzabili le due strutture posticce che si trovano nel piazzale, rispettivamente quella posizionata sull'angolo orientale perchè manca delle distanza minima dal confine nè quella appoggiata su lato sud del capannone in quanto posticcia. Per la stessa ragione è da rimuovere anche la piccola tettoia situata nello stesso lato lungo del manufatto.

Per via delle difformità catastali rilevate alla data del sopralluogo durante le operazioni della presente esecuzione immobiliare è stato richiesta autorizzazione ad eseguire aggiornamento catastale in quanto la planimetria attuale non riportava la totale distribuzione degli uffici. Allo stato attuale quindi la planimetria catastale risulta difforme e priva di alcune informazioni sullo stato dei locali. Nel caso la redazione della variazione catastale verrà autorizzata e consegnata sarà depositata un integrazione della perizia.

Negli interni dei locali Laboratorio si segnala la presenza di strutture temporanee e rimovibili come ad esempio scaffalature in metallo e macchinari vari. Data la natura mobile e temporanea delle strutture non sono da considerarsi come difformità urbanistiche.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto all'ultimo stato legittimato sono state rilevate lievi difformità non sostanziali e quasi impercettibili negli uffici del piano terra con piccoli spostamenti di tramezzi e modifiche nella posizione di alcune porte e nei locali degli uffici del piano primo con lievi modifiche nel posizionamento dei bagni, la scomparsa di uno sbroglio e il ridimensionamento dell'archivio a favore di un piccolo corridoio a servizio dei servizi igienici. Presente un'apertura non segnalata nel locale Laboratorio in funzione di sicurezza.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Scia in Sanatoria da parte di tecnico abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per professionista e Oblazioni, diritti di segreteria per Comune: € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



Questa situazione è riferita solamente a Intero fabbricato

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di due capanni posticci nel piazzale esclusivo e tettoia a riparo di macchinario industriale

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione dei capanni e tettoia non regolarizzabile: €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi

Questa situazione è riferita solamente a due capanni posticci siti nel piazzale esclusivo e tettoia a riparare impianti industriali

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria presente agli atti sono state rilevate lievi difformità non sostanziali e quasi impercettibili negli uffici del piano terra con piccoli spostamenti di tramezzi e modifiche nella posizione di alcune porte e nei locali degli uffici del piano primo con lievi modifiche nel posizionamento dei bagni, la scomparsa di uno sbroglio e il ridimensionamento dell'archivio a favore di un piccolo corridoio a servizio dei servizi igienici. Presente un'apertura non segnalata nel locale Laboratorio in funzione di sicurezza. Riguardo ai capanni non regolarizzabili rilevati nella corte del fabbricato non verranno segnalati in quanto non sanabili.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento Catastale con presentazione planimetria: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a Intero fabbricato.

Per la redazione dell'aggiornamento catastale è stata richiesta autorizzazione al Giudice con indicazione del prezzo. Se autorizzata verrà eseguita. Ad essa seguirà integrazione della perizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si guardi quanto già detto sulle difformità segnalate nel capitolo edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica Scia in sanatoria e rimozione dei capanni non autorizzati

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

Costi di regolarizzazione:

- Gli oneri sono stati già contabilizzati nel paragrafo precedente

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TAVOLETO VIA DELL'INDUSTRIA 14



CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a TAVOLETO Via dell'Industria 14, della superficie commerciale di **1.200,32** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un Opificio Artiginale di fruizione indipendente formato da un Laboratorio e un Ala Uffici che si sviluppa su due piani corredato da un piazzale esclusivo e completamente circoscritto da una recinzione che si trova nella zona artigianale "Casinella" di Tavoleto in Via dell'Industria n.14. L'area del sito si trova posizionato ai margini della stessa lottizzazione artigianale e dista circa 35 km da Pesaro e 30 km dallo svincolo dell'Autostrada A14. Il Capannone è ampio complessivamente circa 1200 mq ed ha un'area esterna di circa 3300 mq.

Nel complesso il fabbricato si trova in buono stato di conservazione, possiede una apparecchiatura costruttiva in telai di travi e pilastri di cemento armato precompresso con copertura con travate e copponi a shed. La tamponatura esterna è in setti prefabbricati modulari dove sono organizzate finestre orizzontali a strisce continue.

L'area esclusiva è accessibile tramite un cancello principale da Via dell'Industria, la principale strada di lottizzazione che poi la collega alla Provinciale n.23 della Casinella verso monte ed un altro cancello secondario da area laterale.

Nell'ala occupata dagli uffici, che si sviluppano su due piani è possibile accedere attraverso una porta pedonale che si affaccia su una rampa di scale che collega i due piani. All'interno degli ambienti del Laboratorio si perviene dall'esterno attraverso due aperture carrabili disposte sul lato longitudinale ed una nel lato più piccolo del fabbricato. Il Laboratorio è collegato internamente agli ambienti del piano terra degli uffici e dello spogliatoio.

Nel piano terra oltre al vasto laboratorio di circa 800 mq vi è un'area dirigenziale di circa 160 dotata di Ingresso, due locali ufficio con bagno e ripostiglio, uno spogliatoio con due bagni per gli operai. Nel piano primo che si sviluppa per circa 150 mq vi sono quattro locali ufficio, un archivio, due vani bagno ed un corridoio.

L'ambiente Laboratorio si distribuisce su di un piano per circa 825 mq ed è formato da un ambiente unico privo di separazioni e comparti. L'altezza max dell'intradosso della copertura è di circa 7.50 m mentre il sottotrave ha una luce di circa 6,70.

Gli interni degli uffici di piano terra e piano primo sono tutti rifiniti con pavimenti in piastrelle in gres e con divisori in pannelli modulari in parte vetrati. I bagni sono tutti dotati di terminali igienico-sanitari. All'esterno nel lato nord e ad ovest l'unità immobiliare possiede due fasce esterne di area solo in parte asfaltata della superficie complessiva di circa 3300 mq che vengono utilizzate come parcheggio e rimessa.

L'illuminazione diurna del capannone è garantita da una striscia di finestre continue che si trova nella parte alta delle pareti della tamponatura e da aperture nel tetto, quella notturna avviene tramite una serie di lampade fluorescenti diffuse al neon inserite nell'intradosso della copertura. Sono presenti adeguati e funzionanti impianti idrici e fognari nonché un sufficiente sistema elettrico.

Il riscaldamento degli interni del Laboratorio avveniva tramite generatori di aria calda mentre gli uffici sono riscaldati e raffrescati con dei termoconvettori. L'impianto termico dell'intero edificio risulta non funzionante in quanto non mantenuto da circa una decina di anni per cui è da ritenere non più operante e da sostituire. Ai suoi tempi risultava alimentato da un serbatoio gpl presente a lato della corte esterna. Attualmente nel Fabbricato vi è un'attività di lavorazione di profilati di acciaio con diversi macchinari installati al loro interno.

Nell'area esterna attualmente sono posizionati in un angolo un capanno posticcio non autorizzato, un'altra struttura di copertura a protezione di un impianto ed una tettoia. Non risultando nessuna di esse autorizzata e non regolarizzabile se ne valuteranno in perizia i soli costi di demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 6.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 332 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 6.342,09 Euro, indirizzo catastale: Via Dell'Industria n.14, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,



derivante da COSTITUZIONE del 29/03/2001 Pratica n. 48264 in atti dal 29/03/2001 COSTITUZIONE (n. 436.1/2001)

Coerenze: L'area del fabbricato si affaccia verso oriente direttamente sulla strada di lottizzazione Via dell'industria. A sud confina con due aree di altrettanti fabbricati artigianali (Mapp. 397 e 334 del F.6). Ad ovest confina con area agricola e a sud con terreno di competenza comunale (mapp. 323,322 del F.6) ma ancora non acquisito da esso essendo un resume della lottizzazione degli anni 90' e oggi di altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

buono 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Uffici(piano terra)	160,00	x	100 %	=	160,00
Uffici(primo piano)	150,00	x	100 %	=	150,00
Laboratorio	824,00	x	100 %	=	824,00
Area esterna esclusiva(4300 mq -984)	3.316,00	x	2 %	=	66,32
Totale:	4.450,00				1.200,32

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/08/2020

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/86027044/>

Descrizione: Capannone artigianale indipendente

Indirizzo: Via Amandoli, Mondaino (RN)

Superfici principali e secondarie: 1069

Superfici accessorie: 100

Prezzo richiesto: 380.000,00 pari a 325,06 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 323.000,00 pari a 276,30 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/104899935/>

Descrizione: Capanone Indipendente

Indirizzo: Via San Pietro 1, Montegridolfo

Superfici principali e secondarie: 5420

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 750.000,00 pari a 138,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 675.000,00 pari a 124,54 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101080037/>

Descrizione: Capannone indipendente

Indirizzo: Via Strada provinciale Tavoletto, Ca' Gallo, Urbino

Superfici principali e secondarie: 1200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 154,17 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 166.500,00 pari a 138,75 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede al calcolo del Valore di Mercato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Dopo l'opportuna analisi del mercato si è definito il segmento di mercato attraverso i parametri economici estimativi del fabbricato in oggetto quali la 1) Localizzazione (Zone Artigianali del Comune di Tavoletto o comuni limitrofi), 2) Destinazione (Laboratorio artigianale), 3) Tipo di



Contratto (Compravendita), 4) Tipologia immobiliare ed Edilizia (Laboratorio Usato come Opificio),5) Dimensione (Fabbricati di Media dimensione 1000-2000 mq) e 6) Forma di mercato(Concorrenza monopolistica).In seguito ad una scrematura di dati immobiliari disponibili si sono scelti 3 immobili ad esso comparabili rilevando le loro caratteristiche quantitative (Prezzo,superficie commerciale,superficie uffici e superficie esterna) e qualitative (qstato Manutenzione,impiantistica, posizione). Per quanto riguarda la caratteristica "data" dall'analisi dei Valori Omi dei Semestri degli anni 2022 e 2023 si è rilevato che i prezzi negli ultimi due anni dei Capannoni Tipici dell' area produttiva di Tavoleto non hanno subito nessuna variazione di mercato per cui il saggio di variazione temporale annuale dei prezzi è nullo come il derivante prezzo marginale (Valori Omi registrati nella zona (R1) per i prezzi di vendita/mq per Capannoni Tipici con stato di manutenzione Normale risultano 145/240 €/mq).

Si è compilato l'opportuna Tabella dei Dati da cui si sono desunti i prezzi marginali di ogni caratteristica (vedi Tabella) per poi ottenere la Tabella di Valutazione ed ottenere gli aggiustamenti e i prezzi corretti di ogni immobile comparabile.I prezzi marginali delle caratteristiche Uffici e Area Esterna sono stati determinati dal prodotto tra gli specifici indici mercantili e il prezzo medio minimo calcolato nella tabella dei prezzi marginali.

Dopo avere verificato che la divergenza dei valori ottenuti dalla Tabella di Valutazioni è minore del 10% il valore di mercato dell'immobile in oggetto (subject) si è ottenuto dalla media aritmetica dei prezzi corretti degli immobili comparabili.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	323.000,00	675.000,00	166.500,00
Consistenza	1.200,32	1.169,00	5.420,00	1.200,00
Data [mesi]	0	44,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	325,06	138,38	154,17
Stato di Manutenzione/anzianità	8,00	4,00	4,00	1,00
Impiantistica	4,00	5,00	3,00	2,00
Posizione	6,00	8,00	6,00	3,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	124,54	124,54	124,54
Stato di Manutenzione/anzianità	5 %	16.150,00	33.750,00	8.325,00
Impiantistica	4 %	12.920,00	27.000,00	6.660,00
Posizione	10 %	32.300,00	67.500,00	16.650,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		323.000,00	675.000,00	166.500,00



Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	3.900,55	-525.513,65	39,85
Stato di Manutenzione/anzianità	64.600,00	135.000,00	58.275,00
Impiantistica	-12.920,00	27.000,00	13.320,00
Posizione	-64.600,00	0,00	49.950,00
Prezzo corretto	313.980,55	311.486,35	288.084,85

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **304.517,25**

Divergenza: 8,25% < **10%**

Il Metodo del Market Comparison Approach ha permesso di ottenere una media di prezzi corretti la cui divergenza è risultata minore del 10% (quindi compatibili con l'esigenze della procedura) e ha definito un Valore di Mercato comunque compreso nel range indicato dai valori empirici pubblicati dall'Osservatorio OMI che nella Zona R1 di Tavoletto ha registrato nel secondo semestre del 2023 prezzi di vendita/mq per Capannoni Tipici con stato di manutenzione Normale compresi tra 145 e 240 €/mq.

Il Valore ottenuto risulta quindi possedere sia criteri analitici sia ragguagli empirici consoni alla realtà contestuale della perizia e al segmento di mercato di appartenenza del bene in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.200,32 x 253,70 = **304.521,18**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 304.521,18

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 304.521,18

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Avendo provveduto a diversi tentativi di valutazione analitica del fabbricato oggetto di esecuzione, si è ritenuto, dopo una analisi dei Valori ottenuti, di procedere al calcolo del Valore di Mercato tramite il procedimento MCA.

Con il Metodo del Market Comparison Approach i dati ottenuti sono stati compresi nel range indicato dai valori empirici pubblicati dall'Osservatorio OMI che per le Zone R1/Extraurbana/AGRICOLA-COLLINARE SCARSAMENTE INSEDIATA ha registrato nel secondo semestre del 2023 prezzi di vendita/mq per Capannoni Tipici con stato di manutenzione Normale compresi tra 145 e 240 €/mq. Il Valore ottenuto dalla media dei comparabili aggiustati risulta quindi possedere sia criteri analitici sia ragguagli realistici consoni alla realtà contestuale della perizia.

Per concludere, dato il discreto stato di manutenzione del Fabbricato, la sua localizzazione, il suo contesto ambientale e il futuro andamento del mercato si ritiene che attualmente il bene possa possedere una Commercialità DISCRETA.

Per ottenere il Valore Forzato di Vendita, in considerazione dell'andamento del mercato e alla convenienza da parte di acquirenti di partecipare ad aste immobiliari con somme anticipate, depositi, tasse ecc., si ritiene di ridurre forfettariamente del 10% il Valore di Mercato Commerciale,

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Tavoletto, osservatori del mercato immobiliare OMI



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Tavoleto, agenzie: Immobiliare.it, Idealista.it, osservatori del mercato immobiliare Omi, ed inoltre: Agenzia delle Entrate

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	capannone artigianale	1.200,32	0,00	304.521,18	304.521,18
				304.521,18 €	304.521,18 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 294.521,18**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 29.452,12**

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: **€. 265.069,06**

data 22/04/2024

il tecnico incaricato
Dott.Ing.Matteo Maidani

