



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**96/2022**



PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2019 SRL



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

Dott. Lorenzo Pini



CUSTODE:  
Istituto Vendite Giudiziarie



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/02/2024



creata con Tribù Office 6

**ASTALEGAL.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Christian Marcolini**

CF:MRCCRS78P12G479P

con studio in MONTELABBATE (PU) VIA UNITA' D'ITALIA, 96

telefono: 0721490442

email: christian.marcolini@libero.it

PEC: christian.marcolini@ingpec.eu



tecnico incaricato: Ing. Christian Marcolini

Pagina 1 di 25





TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2022

## LOTTO 1

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

**A** opificio a MONDAVIO Via Kennedy 21, della superficie commerciale di **1.652,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Mondavio (PU) è un Comune di circa 3.600 abitanti situato a 280 metri s.l.m. nella Provincia di Pesaro Urbino. Sorge su di un colle, a circa 20 km dal mare Adriatico, da cui si può benissimo vedere il monte Catria ed il Nerone. Il paese si trova tra due fiumi marchigiani: il Metauro a nord e il Cesano a sud, in una posizione di dominanza di quota a cavallo delle omonime valli. Fa parte della comunità Montana del Metauro. Vicino al fiume Cesano, in posizione pianeggiante, sono presenti le frazioni di San Michele al Fiume e San Filippo sul Cesano, mentre le frazioni di Sant'Andrea di Suasa e di Cavallara si trovano in collina. Il territorio comunale include anche un'exclave, identificabile nella contrada Cavallara, compresa tra i comuni di Colli al Metauro e Terre Roveresche. Il paese di Mondavio, dove è ubicato il bene in questione, è dotato dei soli servizi essenziali; gli autobus lo collegano ai centri limitrofi maggiormente insediati, la stazione del treno più vicina è quella di Marotta e dista circa 20 km.

Trattasi di un capannone tipico di vecchia edificazione ubicato nel centro del paese con uffici ed esposizione.

#### Descrizione generale dell'immobile

Trattasi di un aggregato edilizio costituito sostanzialmente da due fabbricati edificati in momenti diversi e collegati fra loro.

L'opificio vero e proprio è stato edificato per successive modifiche ed ampliamenti. Nel 1967 venne costruita la prima arcata, nel 1971 la seconda, nel 1972 il deposito laterale poi ristrutturato nel 1994. Nell'anno 1989 l'immobile è caratterizzato da un ulteriore ampliamento, nel 1993 vengono costruite le tettoie metalliche e nel 2004 viene modificato ed ammodernato l'ingresso laterale agli uffici con una facciata di tipo vetrato. Le due arcate principali del capannone hanno struttura in c.a., copertura in latero cemento ad arco con catene metalliche e manto in tegole. La parte relativa all'ultimo ampliamento è stata realizzata anch'essa con struttura in c.a. e copertura latero cementizia piana. I tamponamenti perimetrali sono in laterizio intonacato, gli infissi esterni realizzati con telai in ferro e le pavimentazioni in battuto di cemento. Il deposito laterale è addossato alla struttura principale del capannone e sul confine è tamponato con lastre prefabbricate in c.a. della ditta Betontecnica s.r.l.; la copertura è metallica con pannello sandwich soprastante. Parte di questo deposito laterale è costituito invece da una struttura precaria.

La parte relativa agli uffici e all'esposizione sul fronte strada non è altro che il piano terra rialzato di un fabbricato indipendente costruito in aderenza all'opificio nel 1982 e reso comunicante. Gli altri piani dell'edificio sono costituiti da altre unità immobiliari destinate alla civile abitazione che non sono oggetto di questa procedura. La struttura è presumibilmente mista in c.a. e muratura, i solai sono latero cementizi, gli infissi della parte oggetto di perizia in alluminio e i pavimenti in ceramica.

Il tutto non ha mai subito degli interventi di manutenzione e le finiture esterne ed interne dell'immobile risalgono all'epoca della costruzione. I confini sono in parte delimitati da muretti con soprastante ringhiera in ferro, quello di valle è delimitato da una rete metallica. Sul fronte strada gli ingressi sono in parte delimitati da cancelli in ferro.

#### Descrizione immobile oggetto di pignoramento



L'opificio oggetto di pignoramento si sviluppa prevalentemente al piano terra e si accede ad esso con i mezzi da Via Kennedy. Una piccola parte di laboratorio è ubicata al piano primo sotto strada a cui si accede sia con rampa carrabile comune direttamente dalla strada pubblica che con una scala metallica interna comunicante con il capannone. L'esposizione e gli uffici sono comunicanti con l'opificio, il piano di calpestio è impostato circa 30 cm più in alto rispetto alla pavimentazione industriale; si può accedere ad essi direttamente dal fronte strada con una piccola scalinata in ferro oppure dallo scoperto sul fianco. In quest'area le tramezzature sono pochissime, quella che separa l'esposizione dagli uffici e quella che delimita il bagno sono in latero cemento mentre tutta la partizione degli uffici è realizzata con infissi in alluminio e vetrate.

L'opificio destinato prevalentemente a laboratorio ha un deposito laterale in cui sono ubicati anche i servizi igienici per i lavoratori. Esternamente il tutto è caratterizzato da un ampio scoperto. La parte di scoperto a valle è in pendenza ed è contenuta da una vecchia e precaria gabbionata a secco realizzata con cestoni di pietra.

Il riscaldamento dell'opificio era alimentato da una vecchia caldaia a gasolio attualmente non funzionante. L'acqua calda sanitaria e il riscaldamento a radiatori della zona uffici sono invece alimentati da una caldaia a gas ubicata nell'antibagno del capannone. La zona destinata all'esposizione sul fronte strada non è riscaldata. L'impianto idrico ed elettrico è sottotraccia nella zona uffici/esposizione mentre è realizzato con canaline esterne a vista all'interno dell'opificio. Da quanto emerso dai colloqui con la ditta proprietaria durante le fasi del sopralluogo, gli impianti, a parte la caldaia a gasolio che è stata dismessa, sono in stato di funzionamento ma risalgono all'epoca di costruzione dei fabbricati.

La struttura non è dotata di sistemi di protezione antincendio.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 289 sub. 3 graffato 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 4.131,66 Euro, indirizzo catastale: Via Kennedy n. 21, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 28/07/1987 Pratica n. 149312 in atti dal 19/12/2000 VAR. DEST. DA C/3 A D/1 (n. 8912.1/1987).

Coerenze: Dall'esame dell'estratto di mappa si evince che l'intero lotto su cui insiste il bene in oggetto confina a NORD con le particelle Foglio 6 nn. 288 - 648, a EST con le particelle Foglio 6 nn. 610 - 611 - 284 - 253 - 68 - 476, a SUD con Via Kennedy e le particelle Foglio 6 nn. 478 - 252 e a OVEST con le particelle Foglio 6 nn. 416 - 418 - 420 - 423. All'interno del lotto il bene in oggetto confina con le unità immobiliari censite al NCEU al Foglio 6 particella 289 sub. n. 1 graffato 5, sub. n. 2 graffato 7, sub. 4, parti comuni censite al NCEU al Foglio 6 particella 289 sub. n. 8, salvo altri.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **1.652,26 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 303.758,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 288.570,58**

Data della valutazione:

**24/02/2024**



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che l'immobile era libero e inattivo da molto tempo. Tuttavia è importante sottolineare che all'interno ci sono tutte le attrezature (macchinari, carrelli, scale, scaffali, banconi, veicoli, strumentazione da lavoro) e i materiali accatastati legati all'attività produttiva che veniva svolta all'interno. Anche gli uffici e l'esposizione sono arredati; ci sono ancora telefoni, computer, stampanti, fascicoli cartacei, cataloghi ecc. Tutte le attrezature, i macchinari, i veicoli, gli arredamenti, ecc, sono della ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (curatore fallimentare Dottore Commercialista \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

### 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 21/01/2015 a firma di Notaio Dott.ssa Morico Annunziata ai nn. 50009/21763 di repertorio, iscritta il 23/01/2015 a Pesaro ai nn. 108 RP 638 RG, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 460.000,00.

Importo capitale: Euro 230.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 19/12/2016 a Pesaro ai nn. 2567 RP 14454 RG, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Inguntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pesaro repertorio 1196/2016 del 15/12/2016.

Importo ipoteca: Euro 155.000,00.

Importo capitale: Euro 128.628,22

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 03/01/2017 a Pesaro ai nn. 17 RP 62 RG, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Inguntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pesaro repertorio 1730/2016 del 25/12/2016.

Importo ipoteca: Euro 250.000,00.

Importo capitale: Euro 148.964,96

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 15/12/1990 a Pesaro ai nn. 1814 RP 10373 RG, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento. Pubblico Ufficiale Notaio Dott. Pasqualucci Forestieri Rinalducci Ruggero rep.



44707 del 06/12/1990.

Importo ipoteca: L. 300.000.000.

Importo capitale: L. 146.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

Iscrizione di ipoteca non riportata sulla certificazione Notarile depositata.

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 01/08/2022 ai nn. 7565 RP 11129 RG, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili. Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Pesaro repertorio 978 del 26/05/2022

#### *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
---	---------

Ulteriori avvertenze:

#### **Informazioni sul Condominio**

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale, i proprietari dell'immobile dichiarano che non è mai stato costituito il condominio, di conseguenza non risultano pendenze pregresse di natura condominiale. Non risulta nessun riferimento circa l'esistenza di un regolamento condominiale neppure negli atti di provenienza.

#### **Speciali vincoli connessi con il carattere storico-artistico**

Non ci sono speciali vincoli connessi con il carattere storico-artistico dei beni oggetto di pignoramento.

#### **Cause in corso**

Non sono emerse notizie sull'esistenza di procedimenti giudiziari gravanti sui beni oggetto di pignoramento oltre a quanto già in atti riguardante quello in questione. Nonostante i beni oggetto di perizia siano di proprietà della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , si segnala la Procedura di Fallimento riguardante la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (curatore fallimentare Dottore Commercialista \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) proprietaria delle attrezzature e dei materiali depositati nell'opificio in questione.

#### **Certificazioni Anagrafiche**

Si allega alla perizia la Visura Camerale della Ditta Esecutata.

#### **Certificazione notarile sostitutiva**

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dott. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro, alla data del 29/12/2023 non risultano per il bene in oggetto di pignoramento iscrizioni o trascrizioni successive a quelle già indicate dal Notaio ed indicate al fascicolo di pignoramento prodotto dal creditore precedente. Tuttavia nell'ispezione eseguita dal sottoscritto è emersa per l'immobile in questione una vecchia Iscrizione per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento non riportata nella certificazione notarile agli atti; trascrizione del 15/12/1990 al numero 1814 RP e 10373 RG (per gli ulteriori informazioni si veda l'apposito capitolo 4).



### **Considerazioni in merito all' Art. 10 D.P.R. 633/1972**

La cessione è esente da IVA in base ai nn. 8-bis e 8-ter dell'art. 10 co. 1 del D.P.R. 633/1972, come modificati dal D.L. 83/2012, convertito con modifiche dalla L. 134/2012, con effetto dal 26/06/2012, a condizione che il cedente non manifesti espressamente nell'atto di cessione l'opzione per l'imponibilità Iva.

### **Contratti d'affitto**

Per verificare l'esistenza di eventuali contratti d'affitto sul bene pignorato, è stato eseguito accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate. Alla data del 16/01/2024 non vi era alcun contratto in essere. Il contratto n. 456 serie 3 registrato in data 08/02/2008 presso l'Ufficio Territoriale di Fano risulta concluso il 13/01/2020. Il contratto n. 1833 serie 3T registrato il 26/07/2019 presso l'Ufficio Territoriale di Fano risulta risolto il 31/05/2020.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto notarile pubblico di mutamento di denominazione o ragione sociale, con atto stipulato il 06/05/2002 a firma di Notaio Dott. Sabbadini Luca ai nn. 7347 di repertorio, registrato il 17/05/2002 a Fano ai nn. 1035 serie 2, trascritto il 30/05/2002 a Pesaro ai nn. 3811 RP 6046 RG

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Scrittura privata di regolarizzazione di società (dal 28/12/1984 fino al 04/07/1991), con atto stipulato il 28/12/1984 a firma di Notaio Dott. Cioccia Paolo ai nn. 7212/843 di repertorio, registrato il 17/01/1985 a Fano ai nn. 335 mod. IIA vol. 6, trascritto il 25/06/1985 a Pesaro ai nn. 2543 RP 4080 RG

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Scrittura Privata per cessione di quote e mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 04/07/1991 fino al 06/05/2002), con atto stipulato il 04/07/1991 a firma di Notaio Dott. De Martino Alberto ai nn. 61913/10761 di repertorio, trascritto il 30/07/1991 a Pesaro ai nn. 4320 RP 6458 RG

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. 189, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di Costruzione Opificio, rilasciata il 31/10/1967 con il n. 1292 di protocollo, agibilità del 22/03/1971. Trattasi della costruzione della prima arcata del Capannone

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. 36, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di Ampliamento Opificio, rilasciata il 17/06/1971 con il n. 3289 di protocollo, agibilità del 12/09/1978. Trattasi della costruzione della seconda arcata del Capannone

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. 13, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di Ampliamento capannone ad uso artigianale e costruzione di un deposito materiali, rilasciata il 04/09/1972 con il n. 1384 di protocollo, agibilità del 12/09/1978.

Il progetto prevedeva sia l'ampliamento del capannone esistente che la costruzione di un deposito materiali lungo il confine Est e Sud. Parte della deposito è tutt'ora esistente seppur successivamente



modificato ma la seconda arcata dell'opificio non venne realizzata con questo titolo edilizio; si notano infatti appunti a matita negli elaborati di progetto depositati in comune. La seconda arcata venne edificata con Nulla Osta N. 36 del 17/06/1971.

Pratica Edilizia N. 377, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Installazione tettoia metallica a titolo precario ad uso del capannone esistente, presentata il 21/04/1976, rilasciata **non ancora rilasciata**.

La pratica è stata sospesa e il titolo edilizio non è mai stato rilasciato. La costruzione non è stata riscontrata durante le fasi di sopralluogo in sito.

Concessione Edilizia N. 624, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato in adiacenza al capannone artigianale esistente, presentata il 09/06/1977.

Il progetto è stato approvato dalla commissione edilizia con il verbale n. 14 del 17/06/1977 ma i lavori non sono mai stati iniziati. La C.E. è scaduta e successivamente è stata presentata una nuova pratica edilizia.



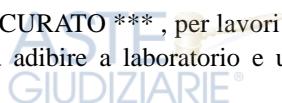
Concessione Edilizia N. 814, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di tettoia prefabbricata a titolo precario ad uso del capannone esistente, rilasciata il 09/09/1978 con il n. 2569 di protocollo.

La concessione era condizionata dalla seguente prescrizione: la tettoia doveva essere rimossa nel momento in cui fossero iniziati i lavori di costruzione della strada di PRG. Ad oggi ancora la strada non è stata realizzata ma la tettoia non è stata riscontrata in sito durante le fasi di sopralluogo.

Concessione Edilizia N. 849, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di gabbionata di controscarpa per il contenimento del terreno adiacente al capannone artigianale, rilasciata il 12/01/1979 con il n. 3983 di protocollo

Concessione Edilizia N. 775, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di ufficio ed esposizione con prefabbricato a titolo precario, rilasciata il 28/02/1981 con il n. 1154 di protocollo.

La costruzione è stata rimossa con l'ultimo ampliamento del capannone



Concessione Edilizia N. 1353, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato in adiacenza al capannone artigianale da adibire a laboratorio e uffici, rilasciata il 13/03/1982 con il n. 7048 di protocollo.

Trattasi della costruzione del fabbricato in cui insistono gli uffici e l'esposizione. Nell'archivio comunale all'interno della pratica edilizia è stato rintracciato un documento in cui si evince che durante i lavori, nell'area di sedime del fabbricato è stata intercettato un ramo della fogna comunale che è stato ripristinato a regola d'arte di comune accordo con il Comune di Mondavio. Nel documento si legge che la ditta proprietaria del fabbricato esenta il Comune da qualsiasi responsabilità futura in merito ad eventuali danni che possano verificarsi all'immobile. Si legge inoltre che la manutenzione della fognatura è invece a carico del Comune. L'agibilità è stata richiesta e rilasciata per le sole due unità immobiliari destinate alla civile abitazione che non sono oggetto di questa procedura.

Concessione Edilizia N. 1556, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. 1353 del 13/03/1982 per cambio di destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato e al piano primo, rilasciata il 15/03/1984 con il n. 6729 di protocollo.

Trattasi della costruzione del fabbricato in cui insistono gli uffici e l'esposizione. L'agibilità è stata richiesta e rilasciata per le sole due unità immobiliari destinate alla civile abitazione che non sono oggetto di questa procedura.



Concessione Edilizia N. 1244, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di tettoia prefabbricata a titolo precario, rilasciata il 06/04/1983 con il n. 2643 di protocollo.

La tettoia non è stata riscontrata in sito durante le fasi di sopralluogo. Successivamente sono stati





presentati altri progetti e pertanto questo è da ritenersi superato.



Concessione Edilizia N. **1765**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di ampliamento al capannone ad uso artigianale, rilasciata il 18/01/1989 con il n. 4023 di protocollo, agibilità del 10/08/1990.

Trattasi dell'ultimo ampliamento dell'opificio sul retro

Concessione Edilizia N. **1765/2**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. n. 1765 del 18/01/1989 per la costruzione di ampliamento al capannone ad uso artigianale, rilasciata il 24/07/1989 con il n. 3178 di protocollo, agibilità del 10/08/1990.

Trattasi dell'ultimo ampliamento dell'opificio sul retro

Autorizzazione N. **396**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Installazione insegna pubblicitaria, rilasciata il 10/01/1991 con il n. 7465 di protocollo.

L'insegna pubblicitaria è stata rimossa, non è stata riscontrata in sito durante le fasi di sopralluogo

Autorizzazione N. **417**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Spostamento insegna pubblicitaria, rilasciata il 07/07/1991 con il n. 3458 di protocollo.

L'insegna pubblicitaria è stata rimossa, non è stata riscontrata in sito durante le fasi di sopralluogo

Concessione Edilizia N. **1775**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento del deposito esistente da erigersi a titolo precario e da adibirsi a deposito materiali ad uso del laboratorio artigianale, rilasciata il 19/12/1988 con il n. 4782 di protocollo.

Nel titolo edilizio si leggono le seguenti condizioni: 1) la C.E. ha validità tre anni dall'inizio lavori ma al termine è necessario richiedere il rinnovo che il Sindaco potrebbe anche non concedere; 2) Presentazione di atto di impegno alla demolizione su richiesta del Sindaco e di rinuncia al plusvalore a favore del Comune; 3) Versamento della somma di L. 200.000 per la eventuale demolizione da parte del Comune.

Concessione Edilizia N. **1775/2**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rinnovo C.E. n. 1775 del 19/12/1988 inerente l'ampliamento del deposito esistente da erigersi a titolo precario e da adibirsi a deposito materiali ad uso del laboratorio artigianale, rilasciata il 27/02/1993 con il n. 281/93 di protocollo.

Validità concessione di due anni rinnovabili. C.E. vincolata dalle stesse condizioni della C.E. n. 1775 del 19/12/1988

Autorizzazione N. **502**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Tinteggiatura, rilasciata il 08/04/1993 con il n. 740/93 di protocollo.

Tinteggiatura del fabbricato relativo all'esposizione ed uffici

Concessione Edilizia N. **1970**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di due pensiline con pilastri d'acciaio, rilasciata il 28/05/1993 con il n. 2614/93 di protocollo.

Trattasi della costruzione delle tettoie metalliche sul retro dell'opificio

Autorizzazione N. **564**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione di un locale adibito a deposito materiale, ripostiglio e bagno, rilasciata il 10/10/1994 con il n. 3011/94 di protocollo.

Trattasi della ristrutturazione del deposito materiali addossato al capannone e realizzato sul confine ad est.

Autorizzazione N. **557**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Installazione insegna pubblicitaria, rilasciata il 15/02/1995 con il n. 3033 di protocollo.

L'insegna pubblicitaria è stata rimossa, non è stata riscontrata in sito durante le fasi di sopralluogo

Concessione Edilizia N. **2497**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Progetto nuovo





ingresso per gli uffici, rilasciata il 09/11/2000 con il n. 10286 di protocollo.

Trattasi del nuovo ingresso agli uffici e della realizzazione della facciata vetrata. I lavori non sono stati iniziati entro i termini di validità della C.E.

Concessione Edilizia N. 2497/2, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Progetto nuovo ingresso per gli uffici, rilasciata il 26/06/2003 con il n. 6467 di protocollo.

Rinnovo C.E. n. 2497 del 09/11/2000 con riproposizione dello stesso progetto per il nuovo ingresso agli uffici e la facciata vetrata.

D.I.A. del 06/08/2004 - Pratica Edilizia N. 3046, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione nuovo ingresso per gli uffici della ditta eseguita e consolidamento strada di accesso, presentata il 06/08/2004 con il n. 8698 di protocollo.

Pratica relativa alla realizzazione del nuovo ingresso agli uffici.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Approvato con Decreto del Commissario ad Acta n. 2 del 03/04/2006 e n. 4 del 20/09/2006, variante parziale n. 1 approvata con delibera C.C. n. 44 del 17/11/2009, variante parziale n. 3 approvata con delibera C.C. n. 40 del 09/11/2015, variante parziale n. 4 approvata con delibera C.C. n. 55 del 25/11/2016, variante parziale n. 5 approvata con delibera C.C. n. 24 del 07/06/2019 e variante parziale n. 6 approvata con delibera G.C. n. 100 del 07/12/2022. Il mappale in questione della superficie catastale complessiva di 3215 mq ricade in parte in zona di completamento "B1 - sottozona 1" con PPL (Piano Planivolumetrico) ed in parte in zona di completamento "B1 - sottozona 3". L'area è inoltre all'interno dell'Area "C" (valore diffuso). Per l'utilizzo dell'area dal punto di vista urbanistico ed edilizio si richiede un progetto unitario per tutto il comparto. Prescrizioni generali: l'area è soggetta alle prescrizioni imposte dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e ricade in zona dichiarata sismica ai sensi della Legge n. 64 del 02/02/1974. Avvertenze Generali: sono fatti salvi i vincoli posti in essere dal "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale" (PAI) approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio regionale n. 116 del 21/01/2004. Per il quadro completo delle informazioni sull'area in questione si rimanda alla consultazione di tutti gli elaborati grafici e di tutte le Norme Tecniche di Attuazione del PRG. Si segnalano di seguito gli articoli delle NTA di maggiore rilievo: Art. 2 - Art. 5 - Art. 6 - Art. 9 - Art. 10 - Art. 11 - Art. 12 - Art. 13 - Art. 15 - Art. 22.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### Conformità urbanistica

L'immobile oggetto di perizia è un aggregato edilizio costituito sostanzialmente da due fabbricati edificati in momenti diversi e collegati fra loro:

- gli Uffici con l'esposizione;
- l'opificio.

Va sottolineato che nei vari titoli edilizi reperiti all'Ufficio Urbanistica del Comune di Mondavio non viene mai rappresentato un quadro di insieme dell'intero immobile ma i progetti riguardano ogni volta le singole parti oggetto di ampliamento o modifica; inoltre nel passare da un progetto all'altro, probabilmente per errori grossolani di distrazione, le stesse misure non sono state neppure riportate con coerenza. Questo ha reso particolarmente complesso lo studio della conformità urbanistica dell'immobile.

L'unico progetto che rappresenta graficamente l'immobile nella sua interezza è quello relativo all'ampliamento della prima arcata sul retro realizzato con C.E. n. 1765 del 18/01/1989 e successiva



variante con C.E. n. 1765/2 del 24/07/1989. Negli elaborati grafici vengono riportate le misure relative al solo ampliamento, tuttavia nella tavola grafica è stato possibile riscontrare il calcolo dei rapporti piano volumetrici in cui vengono specificate in maniera dettagliata le misure planimetriche di contorno e le altezze di tutte le parti che costituiscono l'immobile nella sua interezza.

#### Uffici con esposizione

Gli Uffici e l'esposizione costituiscono l'intero piano terra di una palazzina residenziale costruita in aderenza al capannone con C.E. n. 1353 del 13/03/1982 e successiva C.E. in variante n. 1556 del 15/03/1984.

L'intero edificio si sviluppa su più livelli ed è costituito anche da due appartamenti che non sono oggetto di questa procedura.

Nel modulo di richiesta per la concessione edilizia le strutture portanti del fabbricato vengono dichiarate in muratura con solai latero cementizi. In data 15/12/1983 la Regione Marche ha rilasciato il certificato n. 77/28 relativo alle costruzioni in corso prima dell'entrata in vigore del D.M. 10/02/1983 di aggiornamento delle zone sismiche della Regione Marche (Legge 2/2/1974 n. 64 – Art. 30). Si legge nel certificato che i lavori iniziarono prima dell'entrata in vigore del Decreto, che alla data del sopralluogo le strutture portanti erano ultimate, che la ditta non era tenuta al rispetto delle norme di cui alla legge 64/74 e che il Comune, una volta accertata la rispondenza della costruzione alle previsioni progettuali, poteva rilasciare l'agibilità.

Per il piano terra oggetto di perizia, destinato a laboratorio ed esposizione, non è stata rilasciata l'agibilità; infatti è stata richiesta e rilasciata per la sola parte abitativa dell'edificio.

Dal mese di Agosto 2023 al mese di Gennaio 2024 sono stati condotti diversi sopralluoghi presso i luoghi di causa. Dal confronto dello stato di fatto dei soli beni oggetto di perizia con gli elaborati grafici urbanistici è emerso quanto segue:

- Sul fronte strada, come si può notare dall'estratto di mappa, a confine con il lotto in questione, c'è la particella n. 478 di altra proprietà. Trattasi di un frustolo di terreno creato con frazionamento del 25/03/1977 n. 2381. Attualmente la particella è al di fuori della recinzione del lotto e ricade nell'ingombro della strada. Nella planimetria di progetto è possibile constatare che i cinque metri dal confine fronte strada sono comprensivi anche della particella n. 478. La distanza dal confine misurata sul fronte strada risulta comunque inferiore a quella indicata nella planimetria di progetto.

Anche il confine sul lato della rampa carrabile comune presenta delle irregolarità. Negli elaborati grafici relativi alla DIA del 06/08/2004 per il nuovo ingresso uffici con struttura vetrata viene raffigurata anche la posizione del muro di contenimento della rampa carrabile. Il grafico sembra rappresentare la situazione reale riscontrata sul luogo ma il muro risulta essere completamente al di fuori del confine del lotto indicato nei vari progetti che si sono susseguiti negli anni e pertanto va riportato all'interno dei limiti di confine.

Sul confine ad est sono garantiti i 5.00 m dal confine come indicato in progetto ma la linea di confine ad un certo punto restringe e per gli ultimi 4.00 m la distanza dal confine si riduce e non rispetta il distacco indicato in progetto; la circostanza è ben visibile anche nell'estratto di mappa.

- Nell'elaborato di progetto la destinazione è in parte esposizione ed in parte laboratorio. Durante il sopralluogo è stato possibile riscontrare invece che il piano terra della costruzione è adibito ad esposizione ed uffici.
- Le misure totali di contorno del fabbricato sono sostanzialmente conformi o comunque rientrano nelle tolleranze. La linea di contorno fronte strada, caratterizzata da rientranze e sporgenze, è qualitativamente conforme ma dai rilievi effettuati è stato possibile notare che per le misure parziali non c'è una simmetria perfetta rispetto allo spallone centrale.
- Sul fronte strada ci sono due cassonetti che riguardano presumibilmente due canne fumarie non rappresentate nel progetto.
- Il piano terra a livello progettuale doveva risultare alla stessa quota del pavimento del



capannone mentre in realtà risulta circa 30 cm più alto. Nonostante ciò, sul fronte, il dislivello con il piano stradale risulta inferiore a quello indicato nel progetto; le alzate della scala esterna sono meno di quelle rappresentate negli elaborati.

- L'altezza del fabbricato dalla strada, misurata al cornicione sul fronte al centro del lotto, risulta inferiore a quella indicata negli elaborati.
- L'altezza interna del piano terra riscontrata in situ è circa 2.95 m al posto dei 3.20 m indicati nel progetto.
- Ad EST, sul muro perimetrale, nella zona adibita ad uffici, c'è una porta che comunica con lo scoperto di altra proprietà realizzato ad una quota maggiore rispetto quanto indicato nel progetto. La bucatura della porta non compare negli elaborati presentati.
- Al piano terra, lungo il lato aderente all'opificio non è stato riscontrato il muro indipendente indicato negli elaborati di progetto e si nota che il fabbricato è stato collegato al capannone sfruttando la tamponatura già esistente. Negli elaborati di progetto allegati alle Concessioni Edilizie rilasciate successivamente per l'ampliamento del capannone (n. 1765 del 18/01/1989 e n. 1765/2 del 24/07/1989), per quanto riguarda il muro in questione, viene rappresentata la situazione riscontrata in situ.
- Nella pianta di progetto relativa alla C.E. n. 1556 del 15/03/1984 non sono indicati i muri divisorii interni e neppure i servizi igienici. In situ invece l'area è sostanzialmente divisa in due parti comunicanti fra loro: l'esposizione sul lato fronte strada e la zona destinata ad uffici sul retro in adiacenza al capannone. La tramezzatura in laterizio che delimita le due aree è in linea con la seconda fila dei pilastri. Nella zona destinata ad uffici, le partizioni sono realizzate con infissi in alluminio e vetrare, inoltre è stato riscontrato un bagno delimitato da una tramezzatura in laterizio.

Successivamente con C.E. n. 1765 del 18/01/1989 e C.E. n. 1765/2 del 24/07/1989 rilasciate dal Comune di Mondavio per la costruzione dell'ampliamento al capannone, viene presentato lo stato di fatto dell'intero immobile oggetto di perizia (capannone con uffici ed esposizione). Negli elaborati approvati sono indicate parte delle tramezzature interne precedentemente descritte anche se la pianta di riferimento non è corrispondente allo stato attuale dei luoghi.

- Nella pianta di progetto relativa alla C.E. n. 1556 del 15/03/1984 non sono indicate le porte di collegamento fra opificio e uffici ma sono indicate negli elaborati di progetto presentati successivamente per l'ampliamento del capannone (C.E. n. 1765 del 18/01/1989 e C.E. n. 1765/2 del 24/07/1989).

#### Opificio

L'intero opificio è costituito da più parti edificate in momenti diversi; l'immobile è stato infatti oggetto di successive modifiche e ampliamenti che si sono susseguiti negli anni. Di seguito viene riportata la cronologia delle pratiche edilizie di riferimento che si sono susseguite negli anni:

- con Nulla Osta N. 189 del 31/10/1967 viene edificata la prima arcata del capannone; in data 22/03/1971 viene rilasciata l'agibilità;
- con Nulla Osta N. 36 del 17/06/1971 viene edificata la seconda arcata del capannone; in data 12/09/1978 viene rilasciata l'agibilità;
- con Nulla Osta N. 13 del 04/09/1972 viene edificato parte del deposito materiali lungo il confine ad Est; in data 12/09/1978 viene rilasciata l'agibilità;
- con C.E. n. 1765 del 18/01/1989 e successiva variante con C.E. n. 1765/2 del 24/07/1989 viene edificato l'ampliamento della prima arcata sul retro; in data 10/08/1990 viene rilasciata l'agibilità;
- con C.E. n. 1775 del 19/12/1988 successivamente rinnovata con C.E. n. 1775/2 del 27/02/1993 viene realizzato a titolo precario l'ampliamento del deposito materiali lungo il





confine ad Est;

- con C.E. n. 1970 del 28/05/1993 vengono realizzate le tettoie metalliche sul retro dell'opificio;
- con Autorizzazione n. 564 del 10/10/1994 viene ristrutturato parte del deposito materiali realizzato lungo il confine ad Est;
- con C.E. n. 2497 del 09/11/2000, C.E. n. 2497/2 del 26/06/2003 e successiva DIA del 06/08/2004, viene presentato il progetto per la realizzazione del nuovo ingresso per gli uffici e per il consolidamento della strada di accesso.

Dal mese di Agosto 2023 al mese di Gennaio 2024 sono stati condotti diversi sopralluoghi presso i luoghi di causa. Dal confronto dello stato di fatto dei soli beni oggetto di perizia con gli elaborati grafici urbanistici è emerso quanto segue:

Parte del Deposito laterale sul confine ad est costruito a titolo precario

- per la parte del deposito materiali realizzato a titolo precario con C.E. n. 1775 del 19/12/1988, dal 1993 non è più stata rinnovata la Concessione. Questa porzione non è attualmente regolare e pertanto va rimossa.

Parte del Deposito laterale sul confine ad est costruito con Nulla Osta N. 13 del 04/09/1972 e successivamente ristrutturato con Autorizzazione n. 564 del 10/10/1994

- la larghezza indicata nella sezione del progetto originario del 1972 è pari a 4.00 m mentre nel progetto di ristrutturazione del 1994 viene indicata una larghezza al centro del manufatto pari a 3.80 m. Per la costruzione del manufatto è stato necessario seguire delle linee di confine non del tutto regolari e pertanto la larghezza dello stesso non è costante. La larghezza riscontrata è infatti variabile fra le estremità da 4.00 m a 3.70 m.

La lunghezza complessiva rilevata è circa 18.50 m. Nella tabella dei calcoli piano volumetrici relativa alla C.E. n. 1765/2 del 24/07/1989, per il deposito in questione è indicato un ingombro in pianta di 18.57 m x 4.00 m. La misura esterna indicata nel progetto di ristrutturazione del 1994 è 18.20 m, ma se si sommano tutte quelle indicate internamente e si considera lo spessore dei muri si giunge a 18.46 m circa; potrebbe pertanto trattarsi di un errore di trascrizione.

Considerato che trattasi di vecchi progetti a parere del sottoscritto le differenze sulle misure di contorno riscontrate possono rientrare nelle tolleranze.

- L'altezza interna del deposito laterale nel punto più basso è conforme mentre la maggiore nel punto in adiacenza al capannone è circa 2.80 m; nella sezione di progetto l'altezza massima indicata è 3.00m.
- La suddivisione degli ambienti interni è conforme ma le dimensioni interne delle stanze sono leggermente diverse: la lunghezza interna dell'antibagno è 5.25 m invece che 5.00 m e quella dello spogliatoio è 2.88 m invece che 3.10 m. Le larghezze interne degli ambienti seguono invece l'ingombro complessivo del manufatto e sono variabili come già illustrato in precedenza.
- Fra spogliatoio e deposito materiale c'è una porta di collegamento non rappresentata negli elaborati grafici di riferimento.
- Le finestre dei quattro wc ci sono ma le dimensioni non sono conformi. La finestra dell'antibagno è conforme. Delle altre finestre non sono indicate le misure nel progetto.
- Nel prospetto relativo al lato sul confine ad est vengono rappresentate le finestre con dimensioni e passo regolare ma nella realtà alcune sono più larghe ed altre più strette.
- Nell'elaborato di progetto per l'antibagno e lo spogliatoio viene dichiarato il rispetto dei rapporti aereo illuminanti; per lo spogliatoio non sono rispettati.
- Lo spogliatoio ha la pavimentazione in battuto di cemento e non in ceramica come indicato



nella relazione tecnica.



#### Prima e seconda arcata del capannone costruite nel 1967 e nel 1971

- La seconda arcata ha una lunghezza leggermente maggiore rispetto quella indicata nel progetto di costruzione originario. Tuttavia nella tabella dei calcoli piano volumetrici relativa alla C.E. n. 1765/2 del 24/07/1989 vengono riportate le misure aggiornate in pianta anche del costruito e per l'arcata in questione si legge un ingombro pari a 40.52 m x 12.80 m; tali misure rappresentano sostanzialmente la situazione riscontrata in sito.
- Le misure totali di contorno e le altezze delle due arcate in questione sono sostanzialmente conformi o comunque rientrano nelle tolleranze.
- L'immobile negli anni ha subito delle evoluzioni continue e per lo studio della conformità delle partizioni interne e dei prospetti viene preso come riferimento l'elaborato grafico di progetto allegato alla C.E. n. 1765/2 del 24/07/1989.
- Internamente al capannone sono state realizzate delle pareti in cartongesso da rimuovere in quanto realizzate senza alcun titolo edilizio.
- E' stato realizzato un controsoffitto a livello delle catene per isolare termicamente l'opificio ma anche questo risulta non legittimato dai titoli edilizi.
- Gli infissi nella parete centrale fra le due arcate sono stati rimossi;
- Il muro di divisione fra le due arcate non è continuo; sono stati demoliti due campi per rendere comunicanti le due arcate;
- Nella prima arcata, nella parete a confine con i servizi igienici c'è un ufficio prefabbricato appoggiato a terra in vetro e alluminio che deve essere rimosso: non compare nei progetti edilizi.
- Nell'elaborato grafico d'insieme, nella tamponatura esterna della prima arcata adiacente al deposito laterale, vengono indicate tre porte di comunicazione; in sito ne sono state riscontrate solamente due.
- La tamponatura della prima arcata adiacente con la porzione riguardante l'ultimo ampliamento sul retro è stata completamente demolita; non è rimasto lo spallone indicato nel grafico.
- Esternamente sul retro e sul fianco ad Est sono installate delle tettoie metalliche costruite con C.E. n. 1970 del 28/05/1993; sullo scoperto ad ovest ci sono invece delle tettoie collegate al capannone realizzate senza alcun titolo edilizio che devono essere rimosse.
- Sullo scoperto ad ovest, in prossimità della porta d'ingresso laterale del capannone, è stata costruita una scaletta in calcestruzzo di 4 gradini per entrare a piedi all'interno dell'opificio; ai fini della stima si considera la rimozione in quanto è da ritenersi non regolare.
- Nella stessa zona, in adiacenza al capannone, è stata riscontrata una vasca interrata che, come indicato dalla proprietà, veniva utilizzata come raccoglitore per i rifiuti della produzione; non essendoci progetti a riguardo e considerato che il coperchio di chiusura superiore in lamiera è piegato ed inutilizzabile, va chiusa.
- Il prospetto ad ovest è caratterizzato da una canna fumaria che arriva fino al tetto non indicata negli elaborati grafici di progetto.
- Nel progetto di costruzione originario della seconda arcata, per il piano interrato, non sono indicate le misure planimetriche e pertanto non è stato possibile confrontarle con quelle riscontrate in sito. Considerato che lo schema del manufatto riscontrato in sito è qualitativamente corrispondente a quello del grafico di progetto, che l'altezza è conforme a quella indicata, che il numero delle bucature corrisponde a quelle di progetto e che la posizione di partenza della scala interna di collegamento è la stessa, è possibile ritenere che





per la parte di opificio interrata non ci siano difformità sostanziali da segnalare.

- Sul retro la distanza dal confine è maggiore di 5.00 m ma non arriva a 6.00 m come indicato nel progetto relativo alla C.E. n. 1765/2 del 24/07/1989.

#### Tettoie metalliche realizzate con C.E. n. 1970 del 28/05/1993

- Le tettoie sono conformi al progetto ma non sono rispettate le distanze dei pilastri dai confini. Mentre sul retro la distanza riscontrata in situ è maggiore di quella dichiarata, sul confine ad Est le putrelle in ferro sono distanti 4.60 m dal confine invece che 5.00 m come indicato nel progetto. Considerato che trattasi di una struttura indipendente, si considera ai fini della stima la rimozione della porzione di tettoia lungo il confine ad Est.

#### Ampliamento sul retro edificato con C.E. n. 1765 del 18/01/1989 e successiva C.E. n. 1765/2 del 24/07/1989

- Le misure totali di contorno e l'altezza totale della parte ampliata sono sostanzialmente conformi o comunque rientrano nelle tolleranze.
- La porta d'ingresso ha una larghezza inferiore rispetto a quella progettata.
- Nel progetto di variante relativo alla costruzione del manufatto sulla facciata d'ingresso non compaiono le finestre; con successiva C.E. n. 1970 del 28/05/1993 viene presentato un elaborato grafico per la costruzione della tettoia adiacente e sul prospetto di riferimento vengono correttamente indicate le aperture. Da confronto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondavio è emerso che tale progetto, essendo successivo, possa comunque legittimare le bucature.
- Da accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Sismico della Regione Marche è emerso che per l'ampliamento in questione è stato presentato il progetto strutturale iniziale con Denuncia N. 364/89 cod. NI (riferito alla C.E. n. 1765 del 18/01/1989) ma non è mai stata presentata la variante strutturale relativa a quanto effettivamente costruito con C.E. in variante n. 1765/2 del 24/07/1989; il progetto urbanistico iniziale e quello di variante sono sostanzialmente diversi, cambiano le misure planimetriche di contorno, l'altezza ed anche le distanze dal confine. È stata depositata la relazione a strutture ultimate ma nella pratica non è stato riscontrato il collaudo statico; è necessario procedere alla chiusura della pratica strutturale con il deposito dei documenti mancanti. In data 10/08/1990 viene rilasciato comunque il certificato di agibilità.
- Il progetto urbanistico prevedeva la realizzazione del solo piano terra mentre in situ è stato riscontrato un piano primo realizzato con un solaio intermedio in struttura metallica. C'è anche la presenza di una scala a chiocciola in metallo che collega il piano terra al primo. Visto quanto precedentemente detto sulla questione strutturale, al momento, ai fini della stima si considera lo smontaggio del soppalco per rispristinare lo stato legittimato.
- Dall'esame dell'estratto di mappa, sul retro, risulta evidente che sul confine del lotto a Nord/Est c'è una porzione di terreno appartenente alla particella confinante. Dall'esame dell'elaborato planimetrico si nota che il frustolo di terreno ricade catastalmente all'interno dello scoperto dell'immobile distinto al NCEU al Foglio n. 6 P.I.La n. 288 sub. 1 che è anch'esso attualmente di proprietà della stessa ditta esecutata. In realtà il terreno ricade all'interno del confine reale dell'immobile oggetto di questa procedura come rappresentato negli elaborati grafici urbanistici che si sono susseguiti negli anni. Anche le fotografie allegate alle pratiche edilizie, concluse con il rilascio delle relative C.E., confermano come effettivamente quella porzione di terreno sia sempre stata compresa all'interno dei confini del capannone da periziare. Ai fini della vendita è necessario procedere con la regolarizzazione catastale dell'anomalia riscontrata.



### Nuovo ingresso uffici con struttura vetrata

- Per la realizzazione del nuovo ingresso agli uffici sono state rilasciate n. 2 Concessioni Edilizie: C.E. n. 2497 del 9/11/2000 e successiva C.E. n. 2497/2 del 26/6/2003.
- I lavori non vengono iniziati e in data 6/8/2004 viene presentata una DIA per la realizzazione dell'ingresso e per il consolidamento della strada di accesso.
- Nel frattempo è cambiato il PRG e la destinazione urbanistica del lotto in questione. Viene pertanto richiesto dal Comune di Mondavio di modificare il progetto della scala esterna in quanto quello presentato non poteva più essere realizzato. Viene richiesto di rimanere con le opere murarie all'interno del filo del prolungamento dell'attuale strada di accesso. Le tavole di progetto vengono modificate a penna dai progettisti secondo quanto richiesto e viene rilasciata la presa d'atto della DIA.
- La scala esterna è stata realizzata senza tener conto delle prescrizioni sopra illustrate e pertanto è da ritenersi non regolare; viene considerata la sua rimozione.
- La struttura vetrata realizzata in adiacenza alla parete degli uffici risulta più lunga di circa 80 cm di quella indicata in progetto.
- La larghezza del manufatto in vetro è leggermente maggiore di quella progettata.
- All'ingresso degli uffici, sul lato sinistro, nella tamponatura del capannone, c'è un cassonetto esterno fino al cornicione realizzato presumibilmente per proteggere la porta scorrevole del nuovo ingresso; la riquadratura non è rappresentata negli elaborati grafici.
- Alcune misure riportate negli elaborati di progetto non corrispondono alla realtà e risultano in contrasto con quelle indicate nei progetti precedenti.
- Da accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Sismico della Regione Marche è emerso che per la realizzazione del nuovo ingresso uffici e del consolidamento della strada di accesso è stato presentato il progetto strutturale con Denuncia N. 2178/04 cod. NIJ. Non è stata riscontrata nessuna variante e non sono ancora stati depositati la relazione a struttura ultimate e il collaudo; è necessario procedere alla chiusura della pratica strutturale con il deposito dei documenti mancati.

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mondavio, si è accertata l'ammissibilità ad una sanatoria delle difformità sopra elencate.

Tuttavia, considerata la complessità della situazione precedentemente descritta risulta del tutto evidente che in questa fase non è possibile escludere con certezza tutti i possibili scenari che possano verificarsi per procedere alla regolarizzazione delle difformità; infatti alcune questioni potranno essere valutate e studiate dettagliatamente solo al momento dell'effettivo inoltro della richiesta.

### I costi di regolarizzazione comprensivi di spese tecniche, sanzioni e lavori per i ripristini sopra indicati, vengono stimati complessivamente in € 53.000,00.

La porta riscontrata sul muro perimetrale della zona adibita ad uffici è stata aperta sul muro portante del fabbricato ma in questa fase non è possibile conoscere con certezza l'epoca dell'abuso. Come già detto trattasi di struttura in muratura o mista edificata nel 1982 per la quale è stato rilasciato il certificato relativo alle costruzioni in corso prima dell'entrata in vigore del D.M. 10/02/1983 di aggiornamento delle zone sismiche della Regione Marche (Legge 2/2/1974 n. 64 – Art. 30). Se l'abuso fosse stato realizzato contestualmente alla realizzazione del fabbricato occorrerà produrre una dichiarazione di idoneità statica all'Ufficio Urbanistica a corredo della richiesta di sanatoria; se così non fosse potrebbero risultare necessari interventi di adeguamento o ripristino. L'effettiva data degli abusi viene dichiarata dal proprietario dell'immobile contestualmente all'inoltro della richiesta.

Tenuto anche conto che alcune pratiche strutturali relative ai successivi ampliamenti dell'opificio non sono ancora state concluse con il deposito del collaudo strutturale, ad oggi non è possibile neppure escludere che possano rendersi necessarie ulteriori opere di adeguamento per giungere alla complessiva regolarizzazione dell'immobile.



Nonostante il sottoscritto abbia già considerato di rimuovere alcune opere realizzate in difformità dai titoli edilizi (i costi sono compresi nell'importo sopra stimato), verrà applicato un ulteriore deprezzamento del valore dell'immobile per tenere conto di queste incertezze, impossibili da escludere fino al momento dell'effettivo inoltro della richiesta (vedere punto n. 9 della perizia).

### Conformità catastale

La documentazione catastale non è conforme.

Dall'esame dell'estratto di mappa, sul retro, risulta evidente che sul confine del lotto a Nord/Est c'è una porzione di terreno appartenente alla particella confinante. Dall'esame dell'elaborato planimetrico si nota che il frustolo di terreno ricade catastalmente all'interno dello scoperto dell'immobile distinto al NCEU al Foglio n. 6 P.la n. 288 sub. 1 che è anch'esso attualmente di proprietà della stessa ditta esecutata. In realtà il terreno ricade all'interno del confine reale dell'immobile oggetto di questa procedura come rappresentato negli elaborati grafici urbanistici che si sono susseguiti negli anni. Anche le fotografie indicate alle pratiche edilizie, concluse con il rilascio delle relative C.E., confermano come effettivamente quella porzione di terreno sia sempre stata compresa all'interno dei confini del capannone da periziare.

**In primo luogo ai fini della vendita occorre regolarizzare l'anomalia riscontrata sul confine del lotto a Nord/Est con:**

- frazionamento al Catasto Terreni della p.la confinante 288 per attribuire al frustolo di terreno un numero autonomo;
- pratica DOCFA al Catasto Fabbricati per la creazione di un'area urbana avente lo stesso numero. Per l'inserimento della stessa all'interno del procedimento si rimanda agli organi della procedura.

Il sottoscritto si rende da subito disponibile per un eventuale incarico per la regolarizzazione catastale dell'anomalia riscontrata.

La planimetria catastale in atti con il corrispondente elaborato planimetrico è quella con prot. N. 10973 del 09/10/1987. L'accatastamento non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto non è stato aggiornato con le modifiche avvenute negli anni; non compare neanche l'ultima parte ampliata dell'immobile.

Le ultime porzioni ampliate non compaiono neanche nell'estratto di mappa.

Successivamente, dopo la sanatoria, è opportuno riaggiornare completamente l'accatastamento del fabbricato oggetto di questa procedura con tipo mappale e pratica docfa in modo che ci sia corrispondenza fra stato dei luoghi, urbanistica e rappresentazione catastale.

**In tutto si stimano Euro 5.000,00 comprensivi di spese tecniche e catastali.**

### Conformità impiantistica

Gli impianti posti al servizio dell'immobile oggetto di pignoramento, a parte la caldaia a gasolio che è stata dismessa, sono in stato di funzionamento ma risalgono all'epoca della costruzione dei fabbricati; non è stato riscontrato nessun certificato di conformità e pertanto sono da ritenersi non in regola con le disposizioni di legge.

## **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta ..

Vedi sopra (p.to n. 8)



## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**





Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedere descrizione dettagliata sopra al p.to n. 8

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costi totali di regolarizzazione catastale comprensivi di spese tecniche e catastali (vedere p.to n. 8): €.5.000,00



Anomalia riscontrata sul confine del lotto a Nord/Est



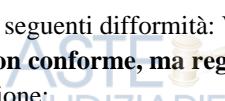
### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedere descrizione dettagliata sopra al p.to n. 8

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costi di regolarizzazione comprensivi di spese tecniche, sanzioni e lavori per i ripristini precedentemente indicati: €.53.000,00



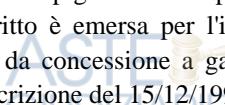
### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme..**

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio. Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro, alla data del 29/12/2023 non risultano per il bene in oggetto di pignoramento iscrizioni o trascrizioni successive a quelle già indicate dal Notaio ed indicate al fascicolo di pignoramento prodotto dal creditore precedente. Tuttavia nell'ispezione eseguita dal sottoscritto è emersa per l'immobile in questione una vecchia Iscrizione per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento non riportata nella certificazione notarile agli atti; trascrizione del 15/12/1990 al numero 1814 RP e 10373 RG.



### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedere descrizione dettagliata sopra al p.to n. 8

L'immobile risulta ..

Risulta non conforme



BENI IN MONDAVIO VIA KENNEDY 21





## OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**opificio** a MONDAVIO Via Kennedy 21, della superficie commerciale di **1.652,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Mondavio (PU) è un Comune di circa 3.600 abitanti situato a 280 metri s.l.m. nella Provincia di Pesaro Urbino. Sorge su di un colle, a circa 20 km dal mare Adriatico, da cui si può benissimo vedere il monte Catria ed il Nerone. Il paese si trova tra due fiumi marchigiani: il Metauro a nord e il Cesano a sud, in una posizione di dominanza di quota a cavallo delle omonime valli. Fa parte della comunità Montana del Metauro. Vicino al fiume Cesano, in posizione pianeggiante, sono presenti le frazioni di San Michele al Fiume e San Filippo sul Cesano, mentre le frazioni di Sant'Andrea di Suasa e di Cavallara si trovano in collina. Il territorio comunale include anche un'exclave, identificabile nella contrada Cavallara, compresa tra i comuni di Colli al Metauro e Terre Roveresche. Il paese di Mondavio, dove è ubicato il bene in questione, è dotato dei soli servizi essenziali; gli autobus lo collegano ai centri limitrofi maggiormente insediatati, la stazione del treno più vicina è quella di Marotta e dista circa 20 km.

Trattasi di un capannone tipico di vecchia edificazione ubicato nel centro del paese con uffici ed esposizione.

### Descrizione generale dell'immobile

Trattasi di un aggregato edilizio costituito sostanzialmente da due fabbricati edificati in momenti diversi e collegati fra loro.

L'opificio vero e proprio è stato edificato per successive modifiche ed ampliamenti. Nel 1967 venne costruita la prima arcata, nel 1971 la seconda, nel 1972 il deposito laterale poi ristrutturato nel 1994. Nell'anno 1989 l'immobile è caratterizzato da un ulteriore ampliamento, nel 1993 vengono costruite le tettoie metalliche e nel 2004 viene modificato ed ammodernato l'ingresso laterale agli uffici con una facciata di tipo vetrato. Le due arcate principali del capannone hanno struttura in c.a., copertura in latero cemento ad arco con catene metalliche e manto in tegole. La parte relativa all'ultimo ampliamento è stata realizzata anch'essa con struttura in c.a. e copertura latero cementizia piana. I tamponamenti perimetrali sono in laterizio intonacato, gli infissi esterni realizzati con telai in ferro e le pavimentazioni in battuto di cemento. Il deposito laterale è addossato alla struttura principale del capannone e sul confine è tamponato con lastre prefabbricate in c.a. della ditta Betontecnica s.r.l.; la copertura è metallica con pannello sandwich soprastante. Parte di questo deposito laterale è costituito invece da una struttura precaria.

La parte relativa agli uffici e all'esposizione sul fronte strada non è altro che il piano terra rialzato di un fabbricato indipendente costruito in aderenza all'opificio nel 1982 e reso comunicante. Gli altri piani dell'edificio sono costituiti da altre unità immobiliari destinate alla civile abitazione che non sono oggetto di questa procedura. La struttura è presumibilmente mista in c.a. e muratura, i solai sono latero cementizi, gli infissi della parte oggetto di perizia in alluminio e i pavimenti in ceramica.

Il tutto non ha mai subito degli interventi di manutenzione e le finiture esterne ed interne dell'immobile risalgono all'epoca della costruzione. I confini sono in parte delimitati da muretti con soprastante ringhiera in ferro, quello di valle è delimitato da una rete metallica. Sul fronte strada gli ingressi sono in parte delimitati da cancelli in ferro.

### Descrizione immobile oggetto di pignoramento

L'opificio oggetto di pignoramento si sviluppa prevalentemente al piano terra e si accede ad esso con i mezzi da Via Kennedy. Una piccola parte di laboratorio è ubicata al piano primo sotto strada a cui si accede sia con rampa carrabile comune direttamente dalla strada pubblica che con una scala metallica interna comunicante con il capannone. L'esposizione e gli uffici sono comunicanti con l'opificio, il piano di calpestio è impostato circa 30 cm più in alto rispetto alla pavimentazione industriale; si può accedere ad essi direttamente dal fronte strada con una piccola scalinata in ferro oppure dallo scoperto sul fianco. In quest'area le tramezzature sono pochissime, quella che separa l'esposizione dagli uffici e quella che delimita il bagno sono in latero cemento mentre tutta la partizione degli uffici



è realizzata con infissi in alluminio e vetrate.

L'opificio destinato prevalentemente a laboratorio ha un deposito laterale in cui sono ubicati anche i servizi igienici per i lavoratori. Esternamente il tutto è caratterizzato da un ampio scoperto. La parte di scoperto a valle è in pendenza ed è contenuta da una vecchia e precaria gabbionata a secco realizzata con cestoni di pietra.

Il riscaldamento dell'opificio era alimentato da una vecchia caldaia a gasolio attualmente non funzionante. L'acqua calda sanitaria e il riscaldamento a radiatori della zona uffici sono invece alimentati da una caldaia a gas ubicata nell'antibagno del capannone. La zona destinata all'esposizione sul fronte strada non è riscaldata. L'impianto idrico ed elettrico è sottotraccia nella zona uffici/esposizione mentre è realizzato con canaline esterne a vista all'interno dell'opificio. Da quanto emerso dai colloqui con la ditta proprietaria durante le fasi del sopralluogo, gli impianti, a parte la caldaia a gasolio che è stata dismessa, sono in stato di funzionamento ma risalgono all'epoca di costruzione dei fabbricati.

La struttura non è dotata di sistemi di protezione antincendio.



Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 289 sub. 3 graffato 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 4.131,66 Euro, indirizzo catastale: Via Kennedy n. 21, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 28/07/1987 Pratica n. 149312 in atti dal 19/12/2000 VAR. DEST. DA C/3 A D/1 (n. 8912.1/1987).

Coerenze: Dall'esame dell'estratto di mappa si evince che l'intero lotto su cui insiste il bene in oggetto confina a NORD con le particelle Foglio 6 nn. 288 - 648, a EST con le particelle Foglio 6 nn. 610 - 611 - 284 - 253 - 68 - 476, a SUD con Via Kennedy e le particelle Foglio 6 nn. 478 - 252 e a OVEST con le particelle Foglio 6 nn. 416 - 418 - 420 - 423. All'interno del lotto il bene in oggetto confina con le unità immobiliari censite al NCEU al Foglio 6 particella 289 sub. n. 1 graffato 5, sub. n. 2 graffato 7, sub. 4, parti comuni censite al NCEU al Foglio 6 particella 289 sub. n. 8, salvo altri.



Accesso esposizione da Via Kennedy



Accesso opificio e uffici



tecnico incaricato: Ing. Christian Marcolini

Pagina 19 di 25



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Opificio e scoperto esclusivo



Deposito laterale realizzato a confine addossato  
al capannone

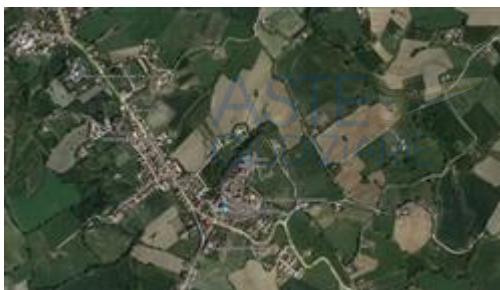


Tettoie metalliche sul retro del capannone



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Marotta a circa 20 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Rocca Roveresca.



Mappa Mondavio (PU)



Mappa con localizzazione dei beni in questione



SERVIZI  
municipio  
farmacie  
polizia



nella media      ★★★★★★★★★★★  
nella media      ★★★★★★★★★★★  
nella media      ★★★★★★★★★★★

tecnico incaricato: Ing. Christian Marcolini

Pagina 20 di 25





scuola per l'infanzia  
scuola elementare

## COLLEGAMENTI

autobus

autostrada distante 20 Km

ferrovia distante 20 Km



nella media

nella media



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

al di sotto della media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

al di sotto della media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vedere la descrizione dei beni al punto 1 "identificazione dei beni immobili oggetto di vendita". La predisposizione dell'**Attestato di Prestazione Energetica** non rientra tra i quesiti posti dal Giudice.



Esposizione



Opificio



Opificio

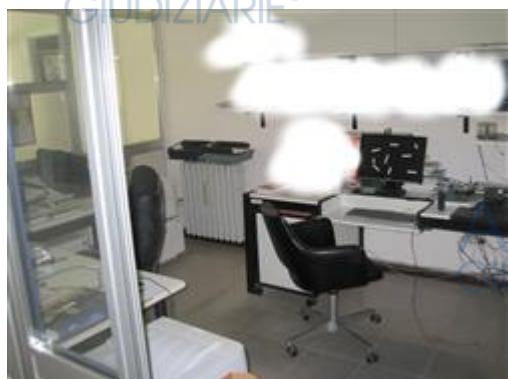


Deposito laterale





Servizi igienici opificio



Uffici

**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
Opificio Piano Piano terra	1.006,74	x 100 % =	1.006,74
Opificio Piano Sottostrada	128,55	x 50 % =	64,28
Magazzino laterale con servizi igienici (porzione regolare)	72,16	x 100 % =	72,16
Scoperto esclusivo adiacente all'opificio	1.477,93	x 10 % =	147,79
Uffici/Esposizione	345,62	x 100 % =	345,62
Nuovo ingresso pedonale realizzato con facciata vetrata	9,17	x 100 % =	9,17
Scoperto esclusivo di fronte all'esposizione	65,03	x 10 % =	6,50
<b>Totale:</b>	<b>3.105,20</b>		<b>1.652,26</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Considerato che trattasi di un opificio con uffici ed esposizione, il CTU non ritiene possibile la formazione di più lotti ai fini della stima e procede alla stima commerciale del bene come unico lotto.

Il metodo di stima maggiormente affidabile laddove sia possibile ottenere utili dati di confronto (comparabili), secondo gli IVS, è il Market Comparison Approach (MCA). L'applicazione di tale metodo richiede almeno un numero minimo di tre comparabili certi.

La tipologia dei beni da valutare, le loro caratteristiche costruttive, l'epoca, il loro stato di



manutenzione generale, l'esiguo mercato immobiliare locale, il fatto che trattasi di un capannone tipico ubicato al centro del paese e che ricade secondo l'attuale PRG in una zona di completamento residenziale con PPL, rendono difficile o praticamente impossibile la ricerca dei comparabili (compravendite recenti di immobili simili a quelli oggetto di valutazione riferiti più o meno alla stessa zona).

Per le ragioni sopra esposte l'aspetto economico del bene da valutare che interessa la presente stima è "il più probabile valore di mercato" la cui determinazione viene eseguita con il metodo della "stima sintetico comparativa".

La valutazione tiene conto della consistenza, della vetustà, ubicazione, caratteristiche igieniche ed estetiche, destinazione, grado di commerciabilità del bene, condizioni intrinseche ed estrinseche nonchè l'attuale andamento del mercato immobiliare. La stima commerciale dei beni in oggetto è basata sulla ricerca del valore medio unitario al metro quadrato di superficie commerciale equivalente e la consistenza è determinata secondo le consuetudini del mercato locale.

Considerata la differenza sostanziale che c'è fra la tipologia costruttiva (comprese le finiture) della zona esposizione/uffici e quella del capannone, ai fini della stima è necessario procedere alla determinazione di un valor medio unitario da attribuire all'intera superficie commerciale dell'immobile per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

A seguito di precise indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari di zona, dopo aver esaminato con attenzione gli attuali prezzi di contrattazione di immobili simili nelle vicinanze e analizzando il borsino immobiliare OMI pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, riferito al primo semestre 2023 per il Comune di Mondavio (PU), si può affermare che:

- il borsino immobiliare OMI per il primo semestre 2023, in zona centrale, per capannoni tipici in stato di conservazione normale indica che non sono disponibili le quotazioni;
- il borsino immobiliare OMI per il primo semestre 2023, in zona periferica, per capannoni tipici in stato di conservazione normale attribuisce un valore di mercato da un minimo di € 225,00/mq ad un massimo di € 300,00/mq di superficie commerciale;
- il borsino immobiliare OMI per il primo semestre 2023, in zona centrale, per uffici in stato di conservazione normale attribuisce un valore di mercato da un minimo di € 690,00/mq ad un massimo di € 880,00/mq di superficie commerciale;
- il borsino immobiliare OMI per il primo semestre 2023, in zona periferica, per uffici in stato di conservazione normale attribuisce un valore di mercato da un minimo di € 690,00/mq ad un massimo di € 880,00/mq di superficie commerciale;
- il fatto che l'opificio è ubicato al centro del paese e che ha l'accesso da una via secondaria, costituisce una penalizzazione particolarmente significativa in un periodo di stagnazione del mercato immobiliare come quello attuale;
- il mercato immobiliare locale è estremamente limitato e conferma il trend negativo degli ultimi anni;
- i prezzi di contrattazione in questo momento sono molto instabili e possono subire repentine variazioni nell'arco di poco tempo.

Considerato che:

- l'immobile oggetto di perizia è un aggregato edilizio costruito con successivi ampliamenti negli anni;
  - l'epoca di costruzione della prima arcata del capannone risale al 1967;
  - l'epoca di costruzione della seconda arcata del capannone risale al 1971;
  - l'ultimo ampliamento dell'opificio è del 1989;
  - il fabbricato non ha mai subito degli interventi manutenzione straordinaria e tutte le finiture risalgono alle epoche di costruzione;
  - la struttura non è dotata di sistemi di protezione antincendio;
- si ritiene equo e congruo utilizzare ai fini della stima, per la zona relativa al capannone, il valore di €



215,00 per mq di superficie commerciale.



Nonostante il borsino immobiliare OMI, come già riportato in precedenza, per uffici in stato di conservazione normale in zona centrale, attribuisca un valore di mercato minimo di € 690,00/mq di superficie commerciale, per la zona esposizione/uffici è doveroso analizzare anche i seguenti ulteriori aspetti:

- l'accesso avviene da una via secondaria;
- la zona relativa all'esposizione attualmente è un unico salone privo di impianto di riscaldamento;
- la zona è dotata di un solo bagno nonostante abbia un'estensione di circa 345 mq;
- le finiture risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e precisamente al 1982;
- in questo momento storico, i costi per l'esecuzione di lavori che dovessero risultare necessari per una eventuale riorganizzazione interna sarebbero elevati;
- che comunque l'area è da considerarsi a servizio per la normale attività che si svolge all'interno dell'opificio;

si ritiene equo e congruo utilizzare ai fini della stima, per la zona esposizione/uffici, il valore di € 255,00 per mq di superficie commerciale.

Valore medio unitario = (1290,97 mq x 215,00 €/mq + 361,29 mq x 255,00 €/mq) / (1290,97 mq + 361,29 mq) = € 223,75 arrotondabile a € 225,00/mq di superficie commerciale.

Per quanto sopra esposto si ritiene equo e congruo utilizzare, ai fini della stima, il valor medio unitario di € 225,00 per mq di superficie commerciale.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.652,26 x 225,00 = **371.758,50**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 371.758,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 371.758,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto riguarda il criterio di stima utilizzato si veda il precedente paragrafo sullo "sviluppo della valutazione".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Mondavio (PU), agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare OMI.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	opificio	1.652,26	0,00	371.758,50	371.758,50

tecnico incaricato: Ing. Christian Marcolini

Pagina 24 di 25



371.758,50 €

371.758,50 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
adeguamento relativo alle incertezze precedentemente trattate (p.to 8) che possono incidere sulla fase di regolarizzazione e che ad oggi non si possono escludere con certezza.	-10.000,00
	10.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 58.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 303.758,50

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** 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:

€. 15.187,93

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:

€. 288.570,58

data 24/02/2024



il tecnico incaricato  
Ing. Christian Marcolini

