Studio **T**ecnico
Geom. Ugili Paolo
Via Clementina, 46
60033 Chiaravalle (AN)

PERIZIA DI STIMA N.3

'DRIVE-BY'

– FALLIMENTO 47/2019

TERRENO INDUSTRIALE - COMUNE DI ACQUALAGNA (PU)

FALLIMENTO : 47/2019

PROPRIETARIO : [redacted]

Destinazione : TERRENO INDUSTRIALE

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Comune: ACQUALAGNA (PU) **Località Bellaria Via Luigi Einaudi**



DATA SOPRALLUOGO: 29/09/2021 **DATA VALUTAZIONE:** 19/10/2021

RIEPILOGO VALORI	
Valore commerciale	**Valore di pronto realizzo (ribasso di circa il 25%)**
€ 127.000	**€ 90.000**

PREMESSA:

Il sottoscritto Geom. Ugili Paolo, con studio tecnico in Via Clementina n. 46 – Chiaravalle (AN), iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ancona al n. 1971, è stato incaricato in data 09/09/2021 dal curatore Dott. Vitali Marcello, di redigere la presente relazione tecnico estimativa per la determinazione del valore commerciale attuale del bene in oggetto. Si specifica che la presente valutazione è redatta esclusivamente in base alla documentazione fornita ed al solo sopralluogo esterno del 29/09/2021, di cui si allega documentazione fotografica; segue pertanto che la valutazione si basa esclusivamente sulle destinazioni catastale e quanto accertato in sede di sopralluogo e successivi approfondimenti per quanto possibile da parte del sottoscritto; si specifica che l'incarico non prevede alcun approfondimento urbanistico ed accesso agli atti presso i pubblici uffici.

CARATTERISTICHE DELLA LOCALITA'

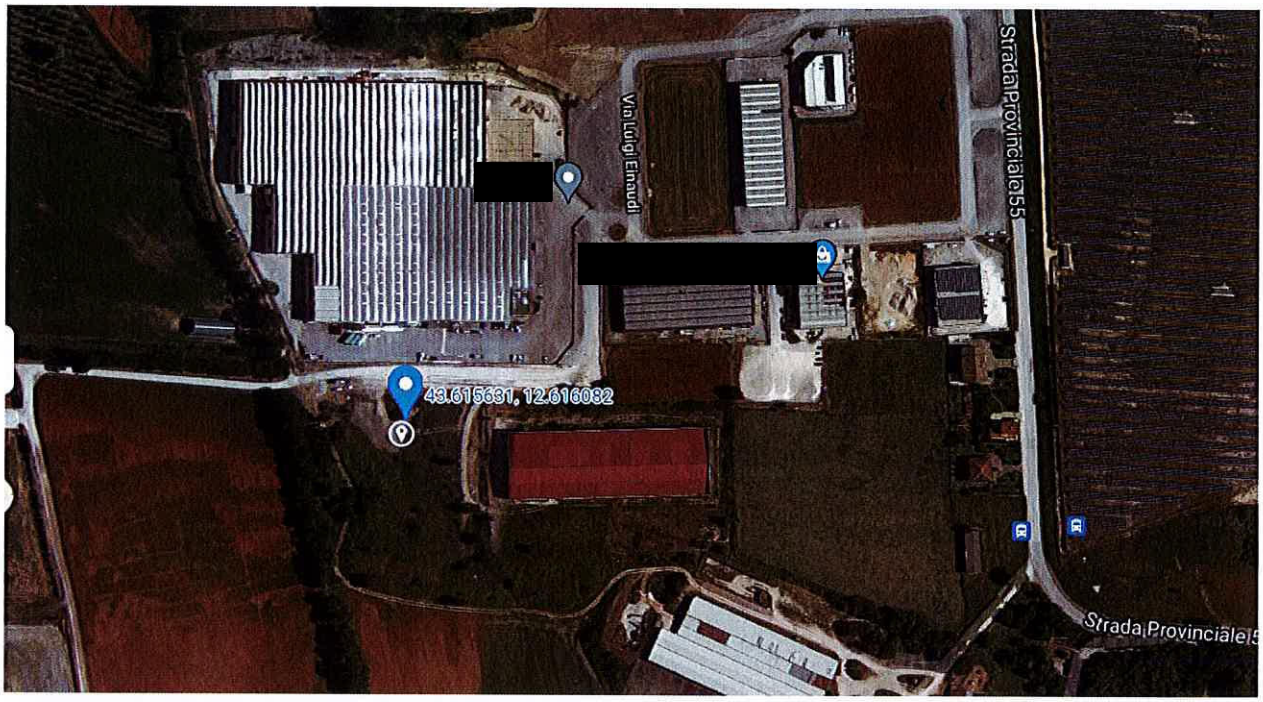
Il bene oggetto della presente valutazione è costituito da un terreno a destinazione industriale sito in località Bellaria Via Luigi Einaudi del Comune di Acqualagna (PU) e più precisamente in prossimità di un piccolo nucleo artigianale/industriale sito in posizione periferica ed ubicato lungo la SP 55, da cui è possibile raggiungere Acqualagna che dista circa 5 km.

Non soddisfacente l'esposizione e posizione sulla zona, in quanto seppur limitrofa all'antistante alla SP55 ed a seguire SP257, dista circa 45 km dall'uscita autostradale A/14 "Fano", così come la SS Adriatica posta a circa 50 km.

La zona è dotata dei principali servizi ed infrastrutture necessarie (acqua, gas, luce, telefono...), con opere di urbanizzazione apparentemente ancora da completare.

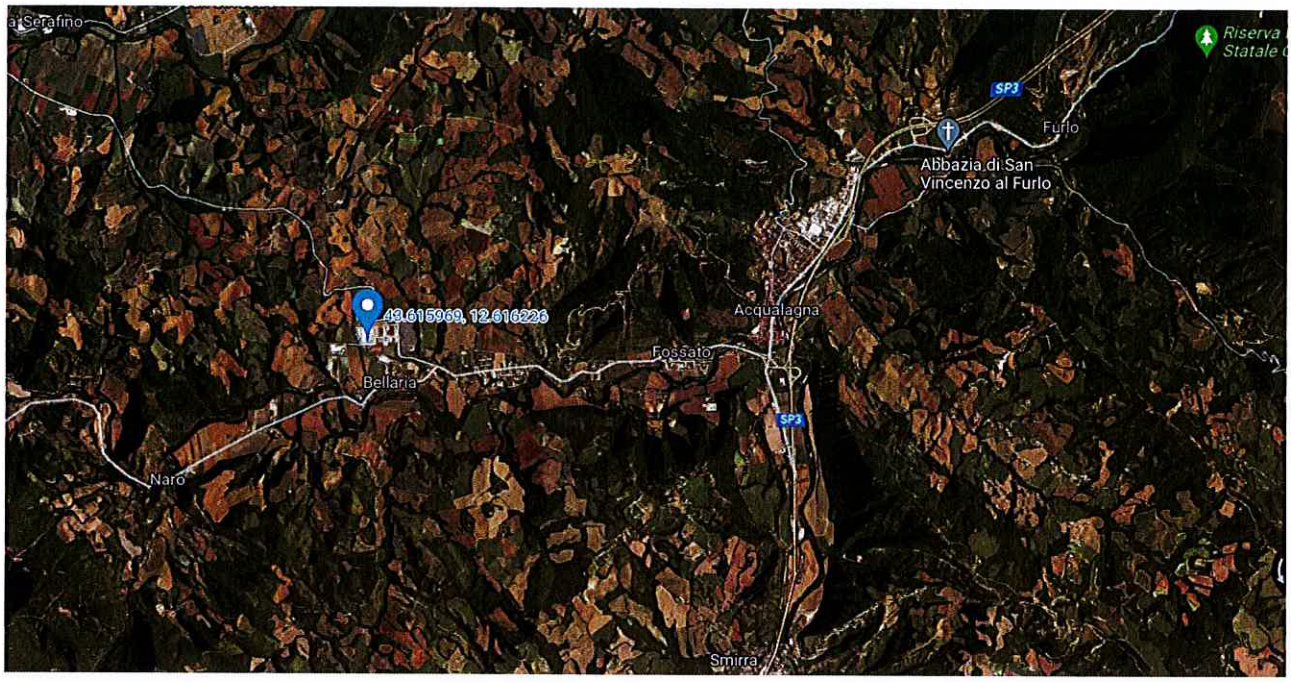
Per maggiori dettagli riferirsi all' individuazione aerofotogrammetrica di seguito riportata.

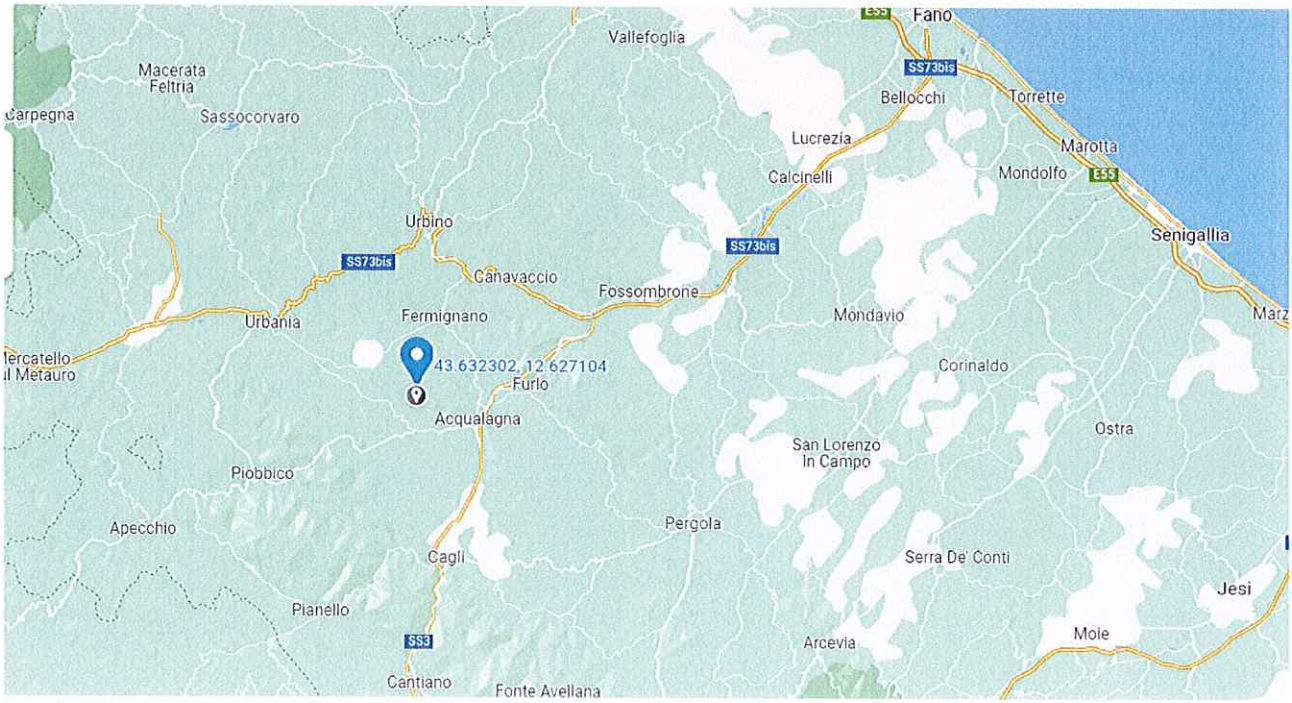
INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA





STUDIO TECNICO Geom. Ugili Paolo Via Clementina, 46 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel/Fax 071.7450361 - Cell 347.4180130 - e-mail: paolo.ugili@gmail.com


Riserva Statale
SP3
Furlo
Abbazia di San Vincenzo al Furlo
43.615969, 12.616226
Acqualagna
Fossato
Bellaria
SP3
Naro
Smirra

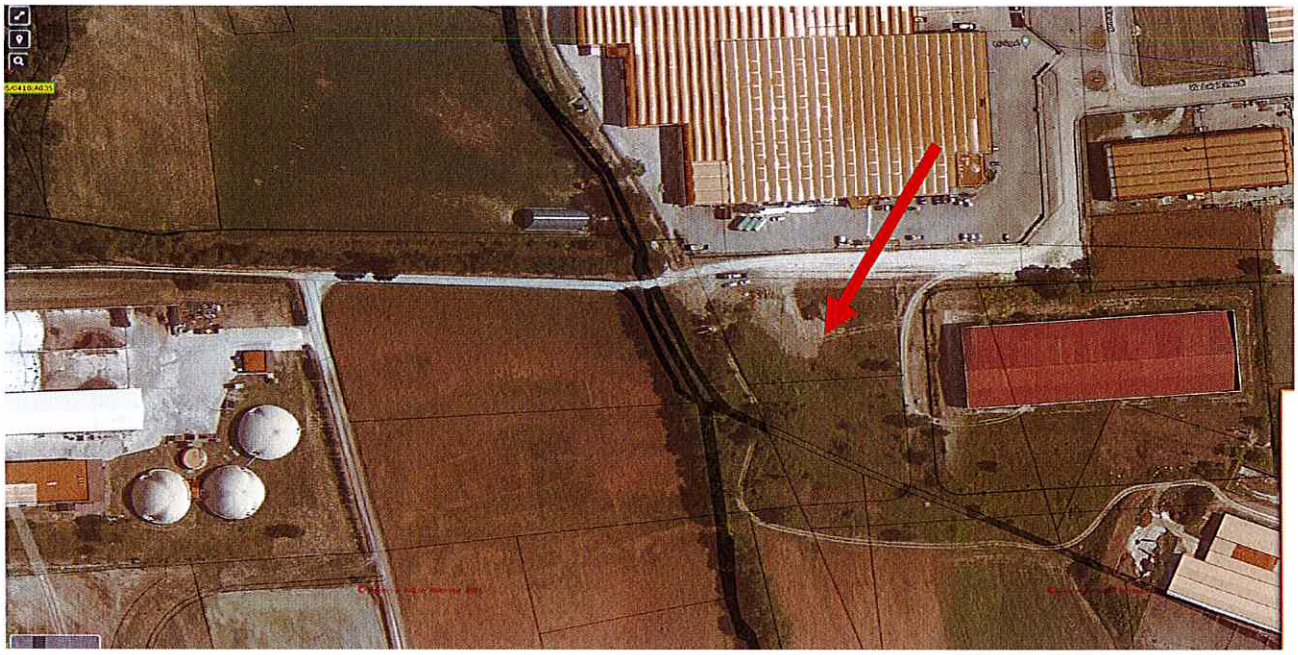

Fano
Vallefoglia
Macerata Feltria
SS73bis
Bellocchi
Torrette
Carpegna
Sassocorvaro
Lucrezia
Marotta
Calcinelli
Mondolfo
Urbino
SS73bis
SS73bis
Senigallia
Canavaccio
Fossombrone
Urbania
Fermignano
Mondavio
43.632302, 12.627104
Furlo
Corinaldo
Acqualagna
Ostra
San Lorenzo In Campo
Piobbico
Apecchio
Pergola
Cagli
Serra De' Conti
Jesi
Pianello
SS3
Arcevia
Mole
Cantiano
Fonte Avellana

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

Oggetto della presente perizia è un terreno a destinazione industriale *(*)* sito in località Bellaria del Comune di Acqualagna (PU) e distinto al CT al fg. 42 part. 658 per una superficie catastale di 3.956 mq. L'area risulta in leggero declivio e la strada di lottizzazione è da completare; al riguardo non si hanno informazioni specifiche sullo stato delle opere di urbanizzazione.

(*) La destinazione industriale è ripresa da interrogazione cartografica sul sito del Comune di Acqualagna di seguito meglio illustrata; al riguardo il sottoscritto è a consigliare la produzione di un CDU, approfondimento che esula dal presente incarico.

Per una migliore identificazione riferirsi allo stralcio dell'estratto di mappa di seguito riportato:





FUNGIBILITA' DELL'IMMOBILE

In considerazione dell'ubicazione, viabilità e quant'altro riportato sulla presente, il sottoscritto ritiene che il terreno in esame sopra descritto possieda un grado di fungibilità complessivamente scarso.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Il lotto ha una superficie catastale complessiva di mq. 3.956 che da interrogazione cartografica sul sito del Comune di Acqualagna ricade in 'Zone produttive di espansione di nuovo impianto D3'.

DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI (POTENZIALE EDIFICATORIO)

Considerato l'indice di utilizzazione territoriale ed il rapporto massimo di copertura previsti a PRG segue:

Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = mq/mq 0,70, da cui 2.769 mq (3.956 mq x 0,70);

Rc (Rapporto massimo di copertura) = 50%, da cui 1.978 mq (3.956 mq x 0,50);

In via cautelativa si considera un capannone sviluppato su un unico piano fuori terra, da cui una superficie commerciale del capannone stimata in 1.978 mq oltre alla corte esclusiva valutata al 5% (1.978 mq x 0,50= 99 mq), da cui una superficie commerciale complessiva stimata in 2.080 mq.

L'alternativa potrebbe essere è un fabbricato su 2 livelli per poter sfruttare interamente l'indice di utilizzazione territoriale, ma considerando gli extra-costi per tale tipologia di costruzione e la mancata richiesta di superfici direzionali, tale ipotesi risulterebbe, a parere dello scrivente, economicamente svantaggiosa; segue pertanto che la tipologia presa in considerazione è un capannone di un solo piano fuori terra.

NECESSITA' DI ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA
(D.lgs 29/12/2006 n. 311)

	NO

DATI CENSUARI

CATASTO TERRENI: Comune ACQUALAGNA (PU)				
Foglio	**Mappale**	**Superficie MQ**	**Redd. Dom.**	**Redd. Agr.**
42	**658**	**3956**	**€ 23,50**	**€ 18,39**

La documentazione catastale alla reale consistenza dell'immobile.		**Non si attesta**
Eventuali commenti	**La presente tipologia di perizia non richiede tale attestazione; al riguardo andrebbe eseguito un rilievo topografico, attività che esula dal presente incarico.**	

PROVENIENZA

Da visura catastale risulta che il bene è di proprietà della Ditta "[redacted]

[redacted]

DESTINAZIONE URBANISTICA E CONSISTENZE

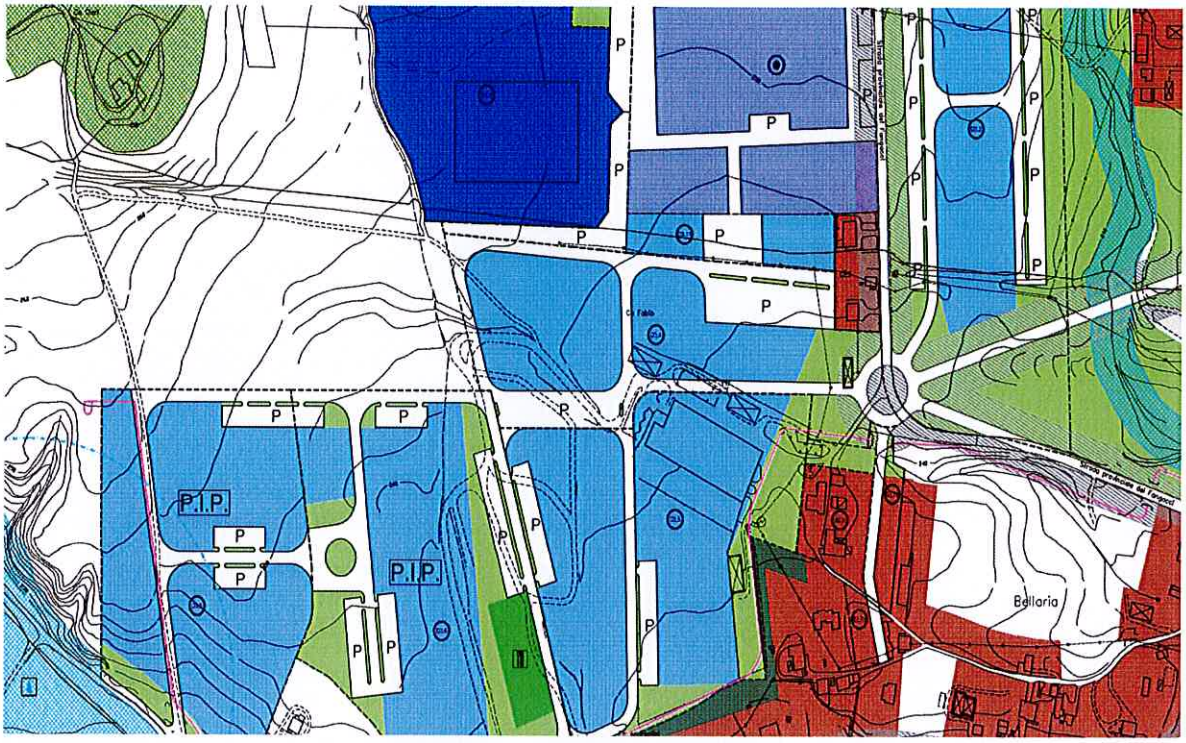
La destinazione urbanistica di detta area, si prende da interrogazione cartografica sul sito del Comune di Acqualagna (http://www.comune.acqualagna.ps.it/lamministrazione/amministrazione-trasparente/pianificazione-governo-del-territorio) da cui si evince che l'area in oggetto ricade in '*Zone produttive di espansione di nuovo impianto D3';* segue stralcio:

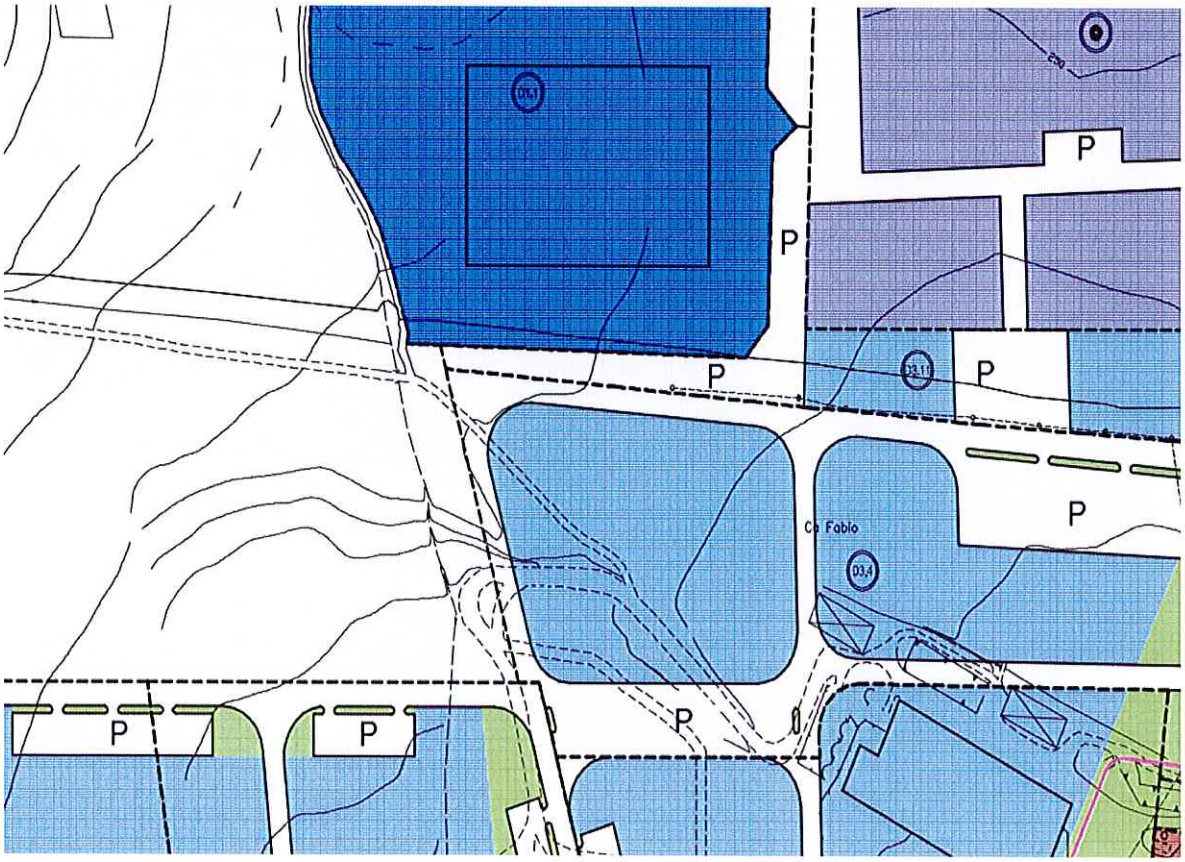
PIANO REGOLATORE GENERALE

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le

Decreto Presidenziale n. 243/2018

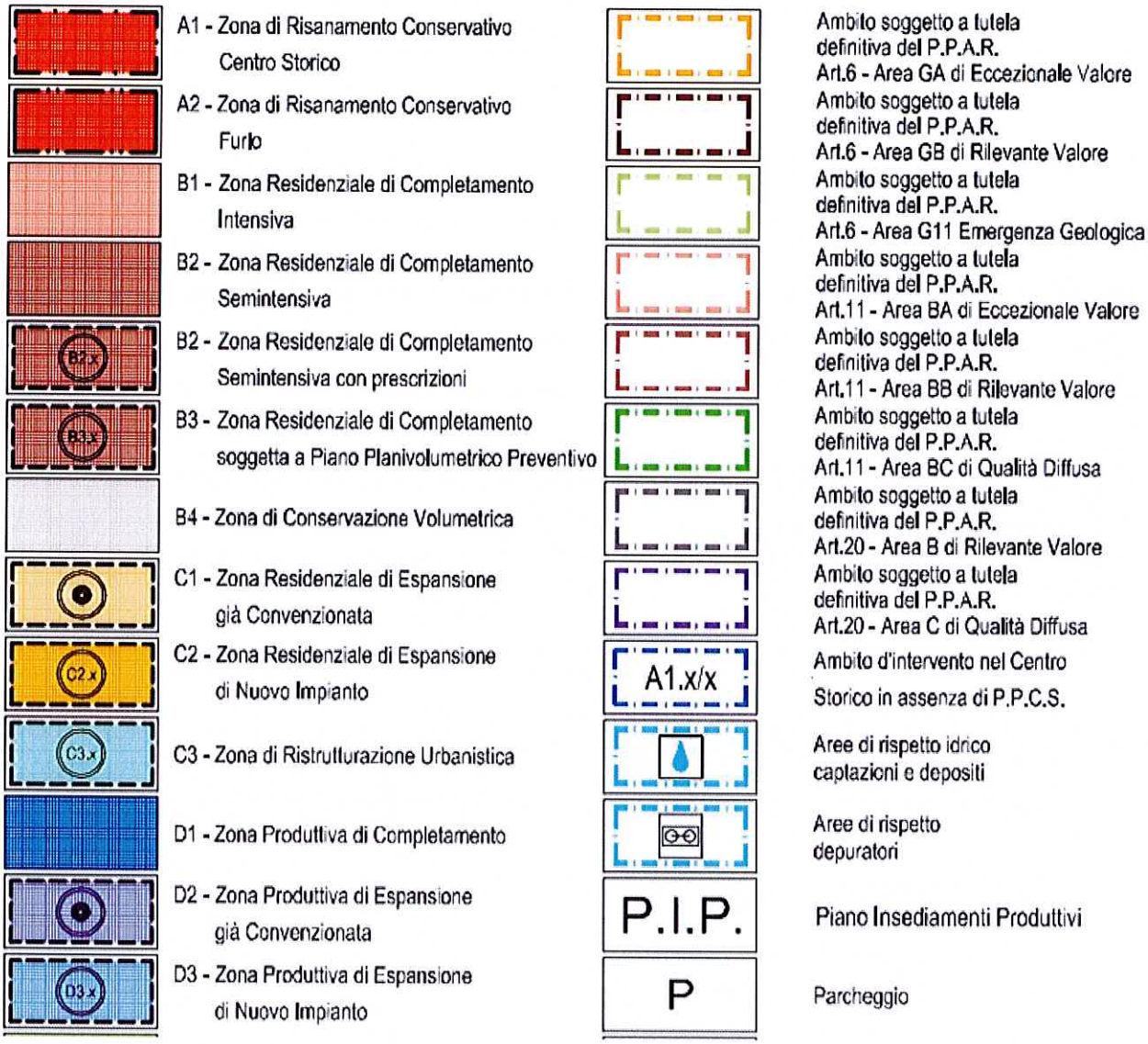
Oggetto: Progetto Urbanistico P.R.G. Zonizzazione dei Centri Bellaria - Pole	Tavola P1.02c
Data: Settembre 2018	Scala: 1:2.000
Delibera di Adozione del C.C. N. 63 del 18.12.2017	Delibera di Adozione definitiva N. 19 del 24.04.2018
Progettista: STUDIO D'ARCHITETTURA Dott. Arch. Marco Tonino Marchetti	
Il Responsabile Ufficio Tecnico	Il Segretario Generale





STUDIO TECNICO Geom. Ugili Paolo Via Clementina, 46 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel/Fax 071.7450361 - Cell 347.4180130 - e-mail: paolo.ugili@gmail.com

LEGENDA



Segue estratto NTA

Art. 64 - Zone produttive di espansione di nuovo impianto D3

Sono le Zone territoriali D dell'art. 2 del D.M. n. 1444/68 rappresentanti le nuove aree produttive previste dal PRG. Il Piano individua n. 10 ambiti aventi ognuno specificità produttive, in particolare: - Nell'ambito n. D3.1 in località Ponte di Ferro si potranno insediare unicamente attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio, artigianato di servizio e terziario in genere; - Nell'ambito n. D3.2 in località Bellaria si potranno insediare unicamente attività artigianali, industriali e terziarie in genere; - Negli ambiti dalla D3.4 alla D3.10 in località Bellaria si potranno insediare unicamente attività artigianali ed industriali; - Nell'ambito n. D3.6 in località Bellaria verrà riservata un' apposita area per la realizzazione di servizi comuni (mensa, ristoro, sala polivalente ecc.). In tali zone il Piano si attua per Piano Particolareggiato d'iniziativa privata o Piano di Lottizzazione e/o in caso di inerzia prolungata per almeno anni cinque a decorrere dalla data di entrata in

vigore del presente P.R.G., può essere realizzato interamente con intervento urbanistico d'iniziativa pubblica (P.I.P.) applicando sull'ambito individuato dal Piano i seguenti indici:

Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = mq/mq 0,70
H (Altezza massima) = ml 10,00
Dc (Distanza dai confini) = ml 7,50
Ds (Distanza dalle strade) = ml 7,50 Df (Distanza dai fabbricati) = ml 15,00
N (Numero massimo dei piani realizzabili) = n 2
Rc (Rapporto massimo di copertura) = 50%
P (Aree private per parcheggi) = mq/mc 1/10

L'indice Ut sopra indicato va' calcolato tenuto conto esclusivamente della sola superficie contraddistinta con la campitura specifica "produttiva", escludendo, dal suddetto calcolo, le aree campite, all'interno del perimetro di lottizzazione, e destinate a verde, strade e parcheggi. Per ogni area produttiva di nuova previsione dovrà essere garantita una superficie pubblica minima a standard (verde e parcheggi) pari al 10% della superficie territoriale. Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi delle aree con destinazione del tipo commerciale e con superficie di vendita maggiore di 150 mq., si dovrà fare riferimento alle disposizioni della L.R. 26/99. Nell'ambito D3.1 l'altezza massima dei fabbricati viene limitata a ml. 9,00. Gli ambiti D3.6 - D3.7 - D3.8 - D3.9 - D3.10, pur essendo soggetti a Piano Particolareggiato d'iniziativa privata o Piano di Lottizzazione, dovranno riservare una quota di S.U.L., pari al 20% di quella consentita, ad intervento P.I.P., precisamente: - lo strumento urbanistico attuativo prevedrà la suddivisione in lotti individuando quelli che rappresentano la quota di competenza P.I.P.; - tali lotti, a far data dalla sottoscrizione della Convenzione, saranno formalmente messi a disposizione dell'Amministrazione Comunale la quale avrà ampia discrezionalità e facoltà di assegnare, dietro specifico Bando Pubblico e graduatoria, gli stessi alle aziende risultate vincenti; - il corrispettivo, a metro quadrato, di cessione dei lotti suindicati, sarà pari al valore minimo, ai fini I.C.I., definito dall'Amministrazione Comunale con apposita Deliberazione e riferito all'annualità cui avverrà il Rogito Notarile di Cessione; - il formale Rogito Notarile, dietro espressa Autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione Comunale, avverrà, nei termini di Legge, direttamente tra la ditta lottizzante e la ditta risultata assegnataria di ogni singolo lotto P.I.P.

VINCOLI E CONVENZIONI

Vincoli di ogni genere, gravami ed oneri pendenti:

[X] Immobile **non compreso** in un regolamento condominiale

[X] ***Immobile attualmente NON occupato***

GIUDIZIO TECNICO SULLA COMMERCIABILITA'

ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE/SVALUTAZIONE

(in funzione di ubicazione, dimensioni, specificità, ecc.)

ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE:

- Lotto di forma regolare;
- Facile accessibilità dalla strada di lottizzazione.

ELEMENTI DI SVALUTAZIONE

- Mancanza di informazioni e documentazione dovute al tipo di incarico;
- Lotto inserito all'interno di un piccolo nucleo artigianale/industriale di scarso interesse;
- Ubicazione periferica;
- Declivio del lotto che lo rende oneroso nell'edificazione;
- La precarietà che ancora contraddistingue in mercato immobiliare. Infatti se da un lato sia nel corso degli ultimi anni si sono manifestate le prime avvisaglie di una lenta ripresa (unita a timidi segnali di risveglio dell'economia del paese) è altrettanto vero che i tempi della svolta potrebbero dilatarsi con il rischio anche di impreviste battute d'arresto anche alla luce degli ultimi aumenti dello spread che potrebbero portare in tempi brevi a una risalita dei tassi dei mutui e una contrazione del credito da parte delle banche. Comunque ad oggi i segnali di ripresa hanno riguardato più che altro il numero delle compravendite mentre i prezzi sono, seppure in maniera contenuta, ancora in flessione o nella migliore delle ipotesi invariati. Questa situazione di incertezza ovviamente va ad interferire con eventuali trattative in quanto i potenziali acquirenti tenderanno sempre e comunque a proporre delle offerte inferiori (a volte anche in maniera significativa) al valore richiesto anche se stimato con riferimento alle quotazioni minime di mercato cercando di massimizzare future plusvalenze.

Per le sopra descritte caratteristiche, pur senza aver effettuato un sopralluogo interno, si ritiene che all'immobile oggetto di valutazione si possa comunque attribuire comunque nel complesso un grado di valorizzazione scarso.

VALORE DI MERCATO

Preliminarmente si ricorda che in base alla specifica normativa per ***Valore di Mercato*** si intende *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggetto a costrizioni".*

Nel caso in esame data la tipicità del mercato e della situazione non è stato possibile adottare il metodo della "Comparazione" con aree similari ma esclusivamente il metodo della "Trasformazione" ed i valori IMU per aree industriali.

Seguono i criteri applicati:

1.metodo della "Trasformazione"

2.valori IMU Comunali per aree industriali.

1.Metodo della Trasformazione

L'immobile è stato valutato impiegando il criterio di stima del valore di trasformazione (valore dell'area = valore di mercato del fabbricato su di essa realizzabile a cui sottrarre tutti i costi di costruzione incluso un utile lordo d'impresa), segue procedura:

Calcolo del valore di mercato al finito

Tale valore è dato dal prodotto della superficie commerciale per il valore commerciale unitario al nuovo.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato al nuovo si è eseguita un'indagine consultando sia siti specializzati, indagini in loco nonché utilizzando i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI) e quelli forniti dal sito del Borsino immobiliare.it.

Per comodità di consultazione sono di seguito riportate le varie fonti da cui sono stati ricavati ed analizzati i dati, suddivise per paragrafi:

1.QUOTAZIONI OMI
2.QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE
3.COMPARABILI
4.SOMMARIO

1.QUOTAZIONI OMI

Le quotazioni OMI del secondo semestre 2020 relative alla zona di riferimento 'D1' riporta i seguenti valori, come riscontrabile nell'allegato OMI:

TIPOLOGIA	Valore di mercato min. €/mq	Valore di mercato max. €/mq	Valore di mercato medio €/mq
CAPANNONI TIPICI (stato normale)	210	325	268

Considerato che per la valutazione si prenderà a riferimento un capannone ultimato, sono presi in considerazione i valori massimi riferibili comunque ad un fabbricato in normali condizioni; pertanto si ritiene opportuno adottare un valore di riferimento **OMI pari a 325 €/mq.**
Per i dettagli riferirsi all'allegato 'ALLEGATO OMI'.

2.QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE

Le quotazioni del Borsino Immobiliare forniscono per la zona di riferimento i seguenti valori unitari:

TIPOLOGIA	Valore di mercato min. €/mq	Valore di mercato max. €/mq	Valore di mercato medio €/mq
Capannoni	130	235	183
Capannoni Industriali	120	240	180
Magazzini	126	233	180
Laboratori	153	273	213
	132	245	189

Considerato che per la valutazione si prenderà a riferimento un capannone ultimato, sono presi in considerazione i valori massimi; pertanto si ritiene opportuno adottare un valore di riferimento per il **Borsino immobiliare pari a 245 €/mq.**

3.COMPARABILI

Si sono poi presi in esame alcuni comparabili di prezzo (relativi a prezzi richiesti così come desumibili dai siti in rete) di immobili per quanto possibile assimilabili al cespite oggetto di valutazione. Segue scheda per la determinazione del prezzo medio dei comparabili, la quale ha tenuto conto di un coefficiente riduttivo pari al 10% per la determinazione di un probabile valore commerciale rispetto ai valori delle proposte di vendita oltre ad altri coefficienti funzione dello stato manutentivo/grado di finitura/tipologia ed ubicazione.

Per i dettagli riferirsi all'allegato 'comparabili' di seguito riportato.

Comparabile	Prezzo di offerta	Superficie mq	Prezzo unitario offerto (€/mq)	Coeff. correttivo x proposta di vendita	Coeff. correttivo x stato manutentivo/grado di finitura/tipologia	Coeff. correttivo x ubicazione	Valore commerciale unitario (€/mq)
Comp.1	220.000 €	757	291	0,9	1,00	1,00	262
Comp.2	135.000 €	519	260	0,9	1,30	1,00	304
Comp.3	650.000 €	2.100	310	0,9	1,00	0,90	251
Media							**272**

Segue un valor medio tra i 3 comparabili utilizzati pari a **272 €/mq.**

4.SOMMARIO

Il valore commerciale unitario tiene in considerazione i seguenti valori di riferimento:

- valore commerciale unitario OMI adottato pari a €. 325/mq
- valore commerciale unitario BORSINO IMMOBILIARE adottato pari a €. 245/mq
- valore commerciale unitario da comparabili pari a €. 272/mq

Segue un valore medio pari a circa €. 280/mq riferito ad un capannone in normali condizioni di manutenzione; segue pertanto, in considerazione dei valori riscontrati che un capannone nuovo potrebbe essere venduto ad un **valore di mercato di 500 €/mq.**

Segue determinazione di tutti i costi oltre ad utile lordo d'impresa:

- costo di costruzione pari ad un costo unitario 330 €/mq ripreso da tabella sottostante - sezione stabilimenti industriali con superficie compresa tra 1.000 - 2.000 mq ed altezza fino a 6 metri
  Segue un costo di costruzione unitario pari a 360 €/mq;

Con delibera del Consiglio del 16.02.2009 sono stati aggiornati i costi forfettari di riferimento per la nuova edificazione e la ristrutturazione degli edifici da assumere, ai fini del calcolo delle parcelle per i collaudi statici, per valutare l'importo delle opere strutturali in assenza di contabilità dei lavori a consuntivo. La nuova tabella, riportata in allegato, vale per tutte le parcelle che perverranno successivamente alla data di inoltro della presente.

A) - COSTRUZIONI DI NUOVI EDIFICI	costo di mercato Euro/ m^3	% indic. delle strutture	costo di mercato Euro/ m^2		
Abitazioni di lusso, uffici, alberghi, case albergo, case di riposo, edifici commerciali di particolare importanza, ospedali, cliniche e case di cura	**450,00**	25%			
Abitazioni	**340,00**	30%			
Scuole	**280,00**	35%			
Stabilimenti industriali:			0-1000 m^2	1000-5000 m^2	>5000 m^2
fino 6 ml. di altezza, per ogni piano		70%	**380,00**	**360,00**	**320,00**
oltre 6 ml. fino a 8 ml. di altezza, per ogni piano		70%	**390,00**	**370,00**	**330,00**
oltre 8 ml di altezza, per ogni piano		70%	**420,00**	**380,00**	**360,00**

- Costo progettazioni e spese tecniche pari ad un 4% dei costi di cui sopra, da cui un costo unitario di circa 14 €/mq riferito alla superficie commerciale;
- Oneri urbanistici e commisurati al costo di costruzione stimati in 30 €/mq riferito alla superficie commerciale;
- Oneri finanziari pari al 5 % dei costi di cui sopra, da cui un costo unitario di circa 17 €/mq riferito alla superficie commerciale;
- Utile lordo d'impresa pari al 7% dei costi di cui sopra, da cui un costo unitario di circa 29 €/mq riferito alla superficie commerciale.

Segue un costo complessivo incluso utile lordo pari a circa 450 €/mq, che sottratto al valore commerciale al finito (500 €/mq) determina un **valore commerciale unitario allo stato attuale del lotto pari a 50 €/mq riferito alla superficie commerciale.**

VALORE COMMERCIALE ATTUALE

SUPERFICIE COMM.LE	VAL.COMM.LE UNIT. €/MQ	VAL.COMM.LE
2.080	50	€ 104.000

valore di mercato attuale complessivo criterio n.1 pari a € 104.000.

2.VALORI IMU PER AREE INDUSTRIALI.

Il sito del Comune di Acqualagna riporta i VALORI TABELLARI IMU previsti; segue tabella per la determinazione di tali valori



Comune di Acqualagna
Provincia di Pesaro e Urbino

ZONA INDUSTRIALE

Zona Urbanizzata (D1 - D2 – D3 Conv.)	€./Mq. 37,95
Zona soggetta a Piano Attuativo (D3)	€./Mq. 22,43

Piazza Mattei, 9 - 61041 Acqualagna (PU) Piva 00152230413 - tel. 0721.79671 fax 0721.799044
http: www.comune.acqualagna.ps.it e.mail: comune.acqualagna@provincia.ps.it

acqualagna
capitale del tartufo

In considerazione della superficie catastale pari a 3.956 mq si determina considerando la zona urbanizzata D3 quanto segue:

SUP. TERRITORIALE	VALORI TABELLARI IMU €/MQ	VALORI TABELLARI IMU
3956	37,95	150.130 €

valore di mercato attuale complessivo criterio n.2 pari a € 150.000.

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato è stimato come media dei 2 criteri:

valore di mercato attuale complessivo criterio n.1 pari a € 104.000.

valore di mercato attuale complessivo criterio n.2 pari a € 150.000.

valore di mercato attuale complessivo pari a € 127.000.

VALORE DI PRONTO REALIZZO

In linea generale per Valore di realizzo si intende un valore di mercato condizionato da alcune assunzioni in quanto il trasferimento dell'immobile avviene a delle condizioni non conformi a quelle che definiscono il Valore di Mercato
In particolare viene previsto che la vendita debba avvenire entro un tempo massimo di sei mesi con la conseguenza che prezzo potrebbe non essere adeguato stante la necessità del venditore di giungere a concludere la compravendita in un lasso di tempo ridotto senza poter attendere eventuali variazioni a lui favorevoli del mercato immobiliare e senza che sia stata fatta una adeguata *"promozione commerciale"*.
Nel caso in esame tenuto conto delle considerazioni sopra esposte in merito alla commerciabilità del bene si ritiene di applicare, anche in via cautelativa per il mancato sopralluogo, una riduzione di circa il 30% rispetto al prezzo di mercato come sopra determinato.

RIEPILOGO VALORI ALLO STATO ATTUALE	
Valore commerciale	**Valore di pronto realizzo (ribasso di circa il 30%)**
€ 127.000	**€ 90.000**

Chiaravalle, lì 19/10/2021

Geom. UGILI PAOLO
Iscritto all'Albo dei Geometri della Prov. di Ancona al N. 1971
MONTE SAN VITO

Il Tecnico
Geom. Ugili Paolo

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- [X] Documentazione fotografica (sopralluogo del 29/09/2021)
- [X] Documentazione catastale
- [X] Schede OMI, Borsino Immobiliare, comparabili
- [X] Scheda PRG e Tabella_Valori_Aree_Fabbricabili











Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CARMINE CASO

Vis. tel.(0.90 euro)



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

22-Set-2021 21:18:14
Prot. n. T386488/2021

Comune: ACQUALAGNA
Foglio: 42

1 Particella: 658

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2021

Data: 22/09/2021 - Ora: 21.17.45 Fine

Visura n.: T386453 Pag: 1

Dati della richiesta	**Denominazione:** [redacted]
	Terreni e Fabbricati siti nel comune di ACQUALAGNA (Codice: A035) Provincia di PESARO E URBINO
Soggetto individuato	[redacted]

1. Immobili siti nel Comune di ACQUALAGNA(Codice A035) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	42	658		-	SEMINATIVO	1	39 56		Euro 23,50	Euro 18,39	FRAZIONAMENTO del 08/10/2004 protocollo n. PS0198756 in atti dal 08/10/2004 (n. 198756.1/2004)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

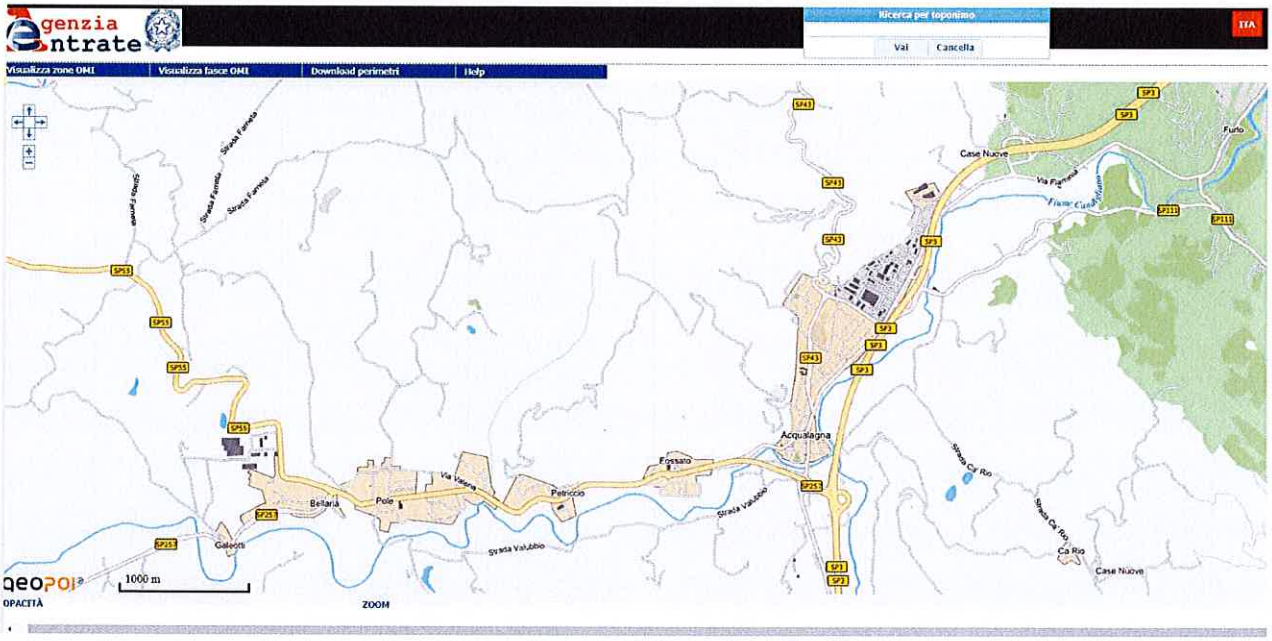
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/06/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/06/2019 Repertorio n.: 11788 Rogante: COLANGELI DARIO Sede: FANO Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 2301.1/2019)		

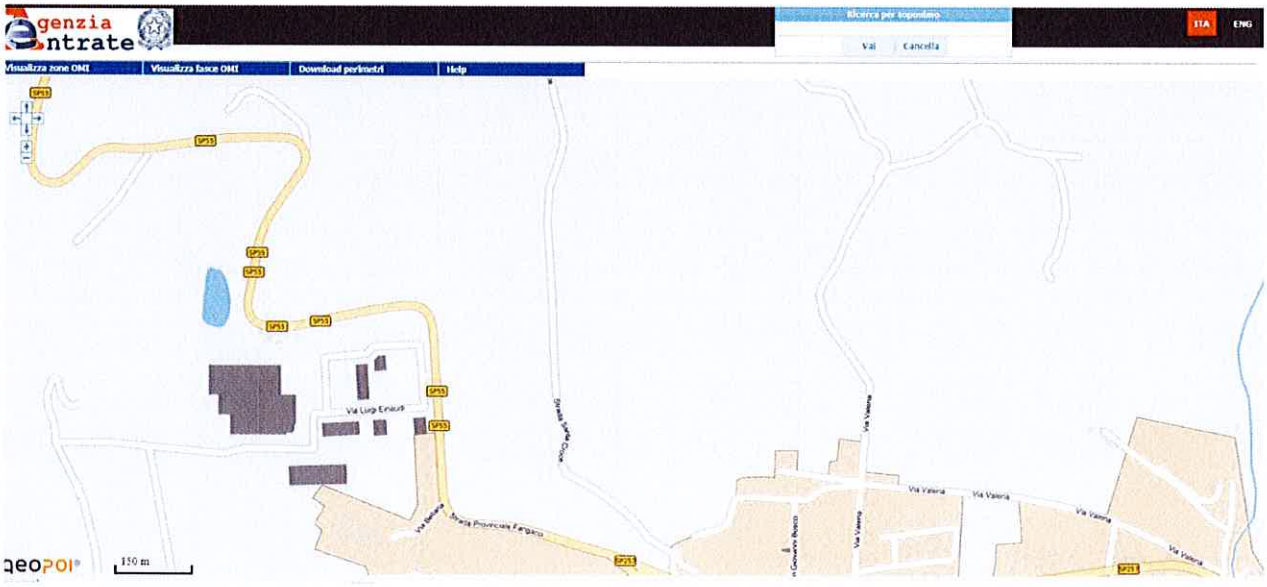
Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

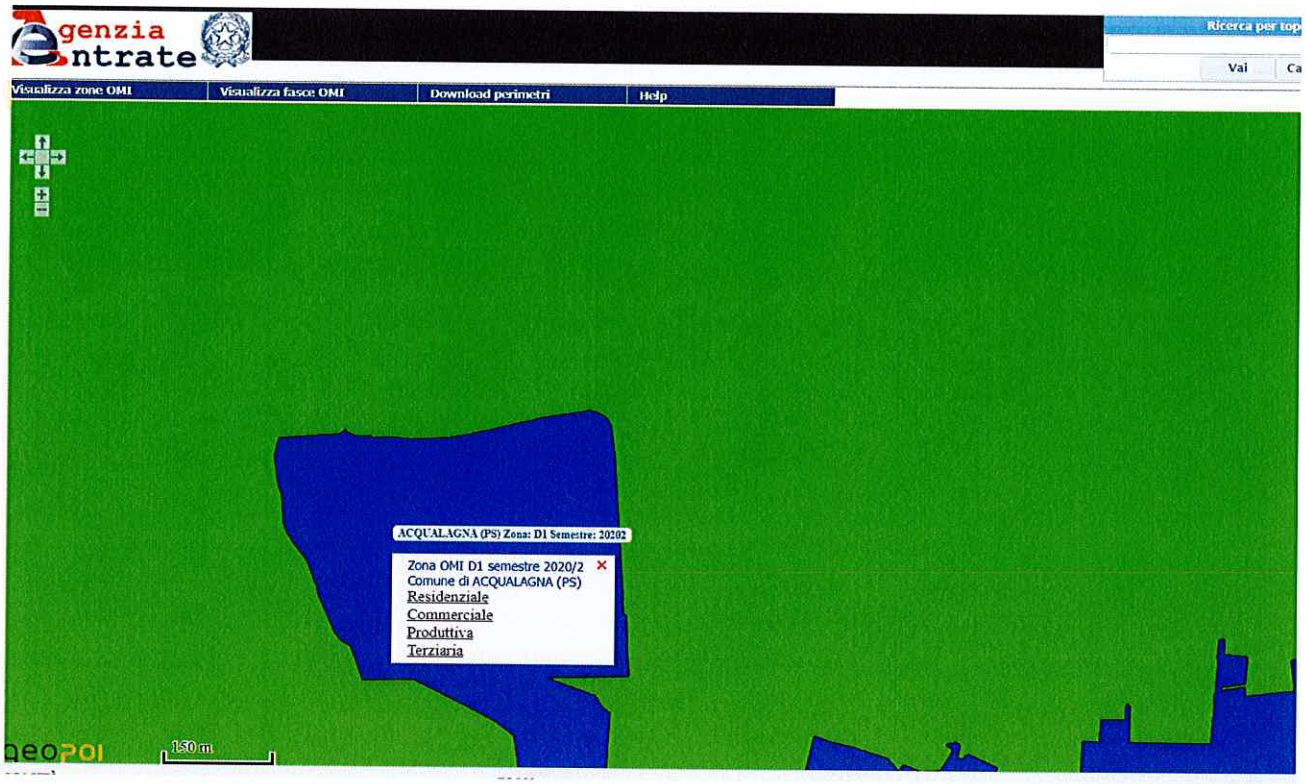
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO VALORI OMI







Agenzia Entrate

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: PESARO

Comune: ACQUALAGNA

Fascia/zona: Periferica/BELLARIA-POLE-PETRICCIO-FOSSATO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	210	325	L	0,9	1,4	L

borsinoPRO
piattaforma professionale valutazione immobili

Novità → Nuova sezione compravendite con valori dichiarati.

ACQUALAGNA (PU)

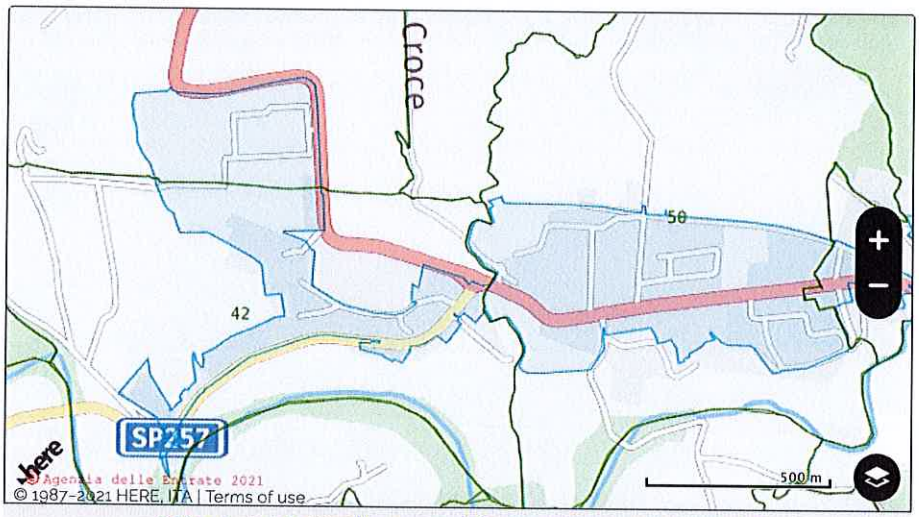
Frazione › Galeotti

Ogni territorio comunale è suddiviso in: centro principale, frazioni o località ed aree non urbanizzate (case sparse). Nei grandi centri sono presenti anche delle ulteriori ripartizioni del centro principale (Circoscrizioni, Decenteramento Municipi). In questa sezione sono riportarti i microdati della ripartizione comunale dove è ubicato l'immobile.

Abitanti Frazione	32
Numero edifici	9 (11,0% inutiliz.)
Abitanti per edificio	4.56
Edifici residenziali	78 %
Edifici produttivi-commerciali	11 %
N° abitazioni Frazione	16
Abitazioni inutilizzate o 2° case	38 %

Quotazioni zona › Bellaria Pole Petriccio Fossato

Posizione zona immobiliare	Tipologia prevalente	Nr. abitazioni in zona
Semiperiferia	Abitazioni civili	Dati visibili solo versione Pro



↑ Mappa catastale interattiva: muovendo il cursore cambiano i dati catastali ↑

☑ Perimetro Fogli ☑ Area Particelle ☑ Sagoma Edifici ☑ Nr. Particelle Vista Normale

Quotazioni della zona

Abitazioni e Ville | Uffici e Negozi | Box e Posti auto | Locali e Capannoni

	QUOTAZIONI VENDITA €URO / M²			QUOTAZIONI AFFITTO €URO / M² / MESE		
	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
Capannoni	130	183	235			
Capannoni Industriali	120	180	240			
Magazzini	126	180	233			
Laboratori	153	213	273			

Livelli ed Andamenti quotazioni di zona

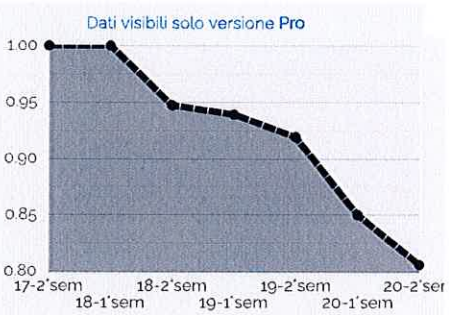
Livello quotazioni Residenziali	Livello quotazioni commerciali (negozi)	Livello quotazioni Pertinenziali (box)
Dati visibili solo versione Pro	Dati visibili solo versione Pro	Dati visibili solo versione Pro

Per livello quotazioni si intende lo scostamento fra la quotazione media di zona e la quotazione media comunale. Il dato è un indicatore del grado di attrattività della zona.

Andamento quotazioni Residenziali (abitazioni) | Andamento quotazioni Commerciali (negozi) | Andamento quotazioni Pertinenziali (box)

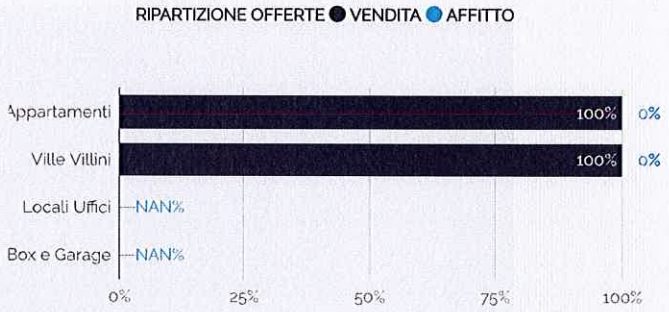






New Analisi offerte immobiliari di zona





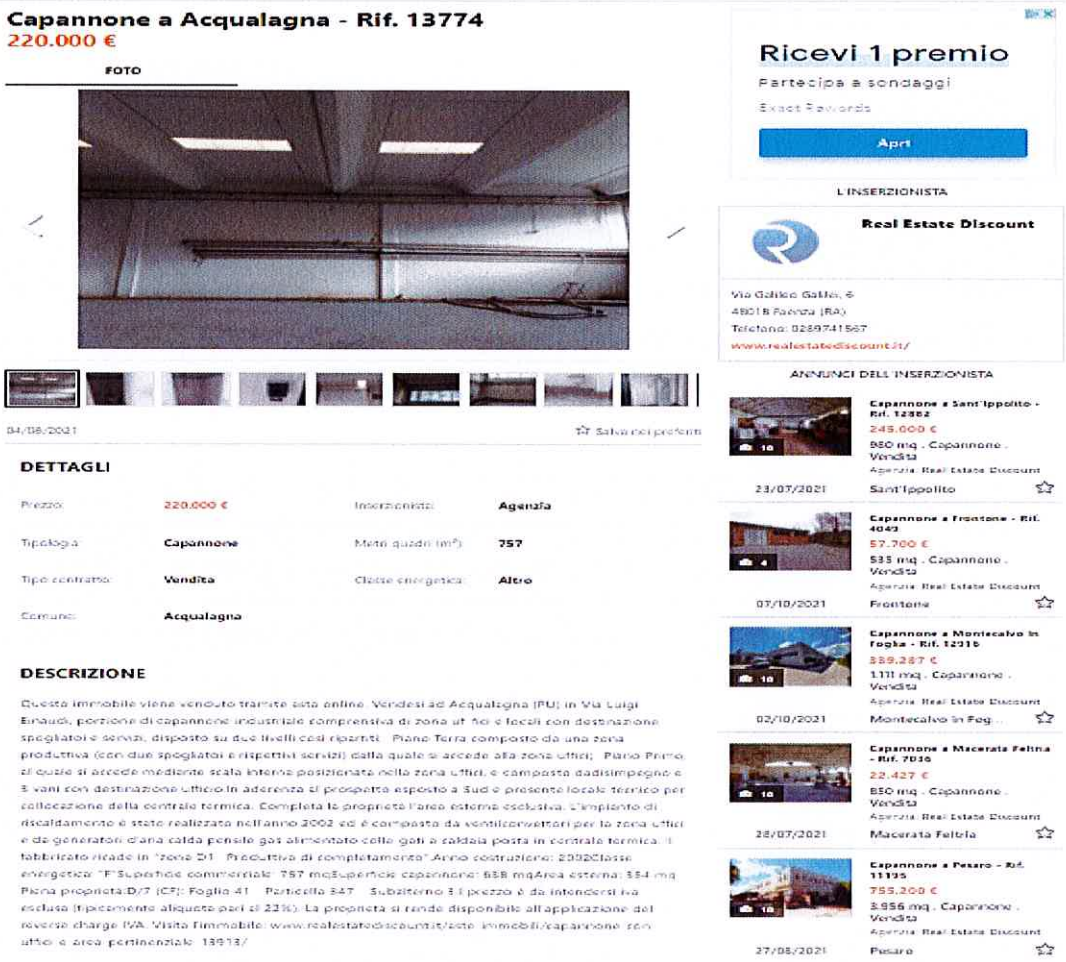
Vuoi scoprire i vantaggi esclusivi e le innovative funzionalità della Versione PRO ?

Richiedi la Demo Gratuita.

Richiesta demo gratuita
06.21.12.9687

ALLEGATO COMPARABILI IMMOBILI IN VENDITA

IMMOBILE PROPOSTO IN VENDITA N.1



Capannone a Acqualagna - Rif. 13774
220.000 €

FOTO

04/08/2021

DETTAGLI

Prezzo:	220.000 €	Inserzionista:	Agenzia
Tipologia:	Capannone	Metri quadri (m²):	757
Tipo contratto:	Vendita	Classe energetica:	Altro
Comune:	Acqualagna		

DESCRIZIONE

Questo immobile viene venduto tramite asta online. Vendesi ad Acqualagna (PU) in Via Luigi Einaudi, porzione di capannone industriale comprensiva di zona uf fici e locali con destinazione spogliatoi e servizi, disposto su due livelli così ripartiti: - Piano Terra composto da una zona produttiva (con due spogliatoi e rispettivi servizi) dalla quale si accede alla zona uffici; - Piano Primo, al cuzzi si accede mediante scala interna posizionata nella zona uffici, e composta dadisimpegno e 3 vani con destinazione ufficio.In aderenza al prospetto esposto a Sud è presente locale tecnico per collocazione della centrale termica. Completa la proprietà l'area esterna esclusiva. L'impianto di riscaldamento è stato realizzato nell'anno 2002 ed è composto da ventilconvettori per la zona uffici e da generatori d'aria calda pensile gas alimentato colle gati a caldaia posta in centrale termica. Il fabbricato ricade in "zona D1 - Produttiva di completamento".Anno costruzione: 2002Classe energetica: "F"Superficie commerciale: 757 mqSuperficie capannone: 638 mqArea esterna: 554 mq Piena proprietà:D/7 (CF): Foglio 41 - Particella 347 - Subalterno 3 Il prezzo è da intendersi iva esclusa (tipicamente aliquota pari al 22%). La proprietà si rende disponibile all'applicazione del reverse charge IVA. Visita l'immobile: www.realestatediscount.it/aste-immobili/capannone-con-uffici-e-area-pertinenziale-13913/

Ricevi 1 premio
Partecipa a sondaggi
Exact Reviews
Apri

L'INSERZIONISTA

Real Estate Discount

Via Galileo Galilei, 6
48018 Faenza (RA)
Telefono: 0289741567
www.realestatediscount.it/

ANNUNCI DELL'INSERZIONISTA

Capannone a Sant'Ippolito - Rif. 12382
245.000 €
860 mq . Capannone . Vendita
Agenzia: Real Estate Discount
23/07/2021 Sant'Ippolito

Capannone a Frontone - Rif. 4043
57.700 €
535 mq . Capannone . Vendita
Agenzia: Real Estate Discount
07/10/2021 Frontone

Capannone a Montecalvo in Foglia - Rif. 12315
339.287 €
1.111 mq . Capannone . Vendita
Agenzia: Real Estate Discount
02/10/2021 Montecalvo in Feg...

Capannone a Macerata Feltria - Rif. 7036
22.427 €
850 mq . Capannone . Vendita
Agenzia: Real Estate Discount
28/07/2021 Macerata Feltria

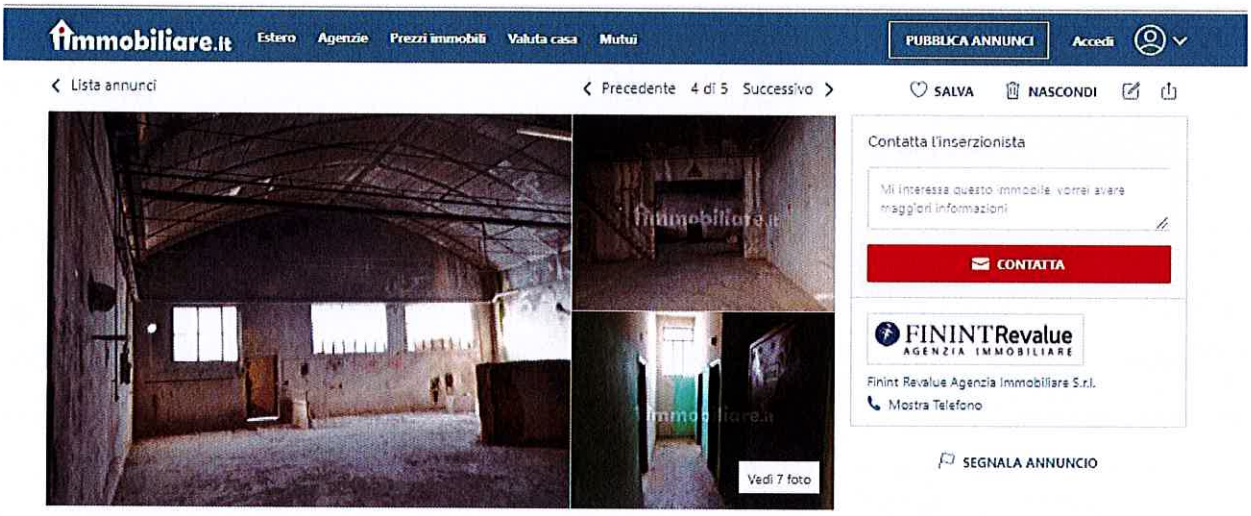
Capannone a Pesaro - Rif. 11195
755.200 €
3.956 mq . Capannone . Vendita
Agenzia: Real Estate Discount
27/08/2021 Pesaro

DESCRIZIONE

Questo immobile viene venduto tramite asta online. Vendesi ad Acqualagna (PU) in Via Luigi Einaudi, porzione di capannone industriale comprensiva di zona uf-fici e locali con destinazione spogliatoi e servizi, disposto su due livelli così ripartiti:- Piano Terra composto da una zona produttiva (con due spogliatoi e rispettivi servizi) dalla quale si accede alla zona uffici;- Piano Primo, al quale si accede mediante scala interna posizionata nella zona uffici, e composto dadisimpegno e 3 vani con destinazione ufficio.In aderenza al prospetto esposto a Sud è presente locale tecnico per collocazione della centrale termica. Completa la proprietà l'area esterna esclusiva. L'impianto di riscaldamento è stato realizzato nell'anno 2002 ed è composto da ventilconvettori per la zona uffici e da generatori d'aria calda pensile gas alimentato colle-gati a caldaia posta in centrale termica. Il fabbricato ricade in "zona D1 – Produttiva di completamento".Anno costruzione: 2002Classe energetica: "F"Superficie commerciale: 757 mq. Superficie capannone: 638 mqArea esterna: 554 mq Piena proprietà:D/7 (CF): Foglio 41 - Particella 347 – Subalterno 3Il prezzo è da intendersi iva esclusa (tipicamente aliquota pari al 22%). La proprietà si rende disponibile all'applicazione del reverse charge IVA. Visita l'immobile: www.realestatediscount.it/aste-immobili/capannone-con-uffici-e-area-pertinenziale-13913/

ALLEGATO COMPARABILI IMMOBILI IN VENDITA

IMMOBILE PROPOSTO IN VENDITA N.2



Laboratorio in Vendita
Acqualagna • Flaminia

€ 135.000 | 5+ locali | 519 m² superficie | 2 bagni

Troviamo il mutuo ideale per te — Rata mutuo da € 319/mese

Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile. Vorrei avere maggiori informazioni

CONTATTA

FININTRevalue AGENZIA IMMOBILIARE

Finint Revalue Agenzia Immobiliare S.r.l.

Mostra Telefono

SEGNALA ANNUNCIO

Descrizione

CAPANNONE INDUSTRIALE AD ACQUALAGNA (PU)

ID 3071: ACQUALAGNA (PU) - VIA FLAMINIA N. 239

Finint Revalue Agenzia Immobiliare S.r.l. propone in vendita un capannone industriale/artigianale edificato con struttura mista, ubicata in corrispondenza di un'area produttiva servita da una buona viabilità, a circa 700 m dall'uscita della SP3 - Flaminia, a circa 37 km dal casello autostradale di Fano lungo la A14 Bologna-Taranto.

Il bene si sviluppa su un unico livello al piano terra, accessibile dalla corte esterna, in cui sono ubicati due uffici, due servizi igienici, uno spazio espositivo posto sul fianco destro del fabbricato e vari locali ad uso laboratorio collegati fra loro.
Completa il tutto un ampia corte esterna.

Internamente il bene si presenta con pavimentazione mista: in battuto di cemento nel laboratorio, piastrelle in graniglia negli uffici e in gres nello spazio espositivo e nei servizi igienici. Alcuni punti richiedono opere di ristrutturazione.

Per maggiori informazioni contattare il nostro Contact Center al numero 0438/404752.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	Dismissione3071 - 12/10/2021

ALLEGATO COMPARABILI IMMOBILI IN VENDITA

IMMOBILE PROPOSTO IN VENDITA N.3

Capannone In Vendita Commerciale A Cagli Pesaro E Urbino

650.000 €

Cagli, Pesaro E Urbino - Vendita - **Capannone** - 2.100 m² - 1 bagno

Vendesi capannone industriale/artigianale indipendente su due livelli in zona industriale a Smirra di Cagli (PU) con lotto proprietario di 5100mq.L'immobile, visibile anche dalla superstrada che da Acqualagna

03 apr 2021 in Cambiocasa - Cambiocasa.it

Contact

COMUNE DI ACQUALAGNA

PIANO REGOLATORE GENERALE

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le
Decreto Presidenziale n. 243/2018

Oggetto: Progetto Urbanistico P.R.G. Zonizzazione dei Centri Bellaria - Pole	Tavola: P1.02c
Data: Settembre 2018	Scala: 1:2.000
Delibera di Adozione del C.C. N. 63 del 18.12.2017	Delibera di Adozione definitiva N. 19 del 24.04.2018
Progettista: STUDIO DI PROGETTURA Dott. Arch. Mario Tiziano Marchetti	
Il Responsabile Ufficio Tecnico: Dott. Ing. Gerardo Generale	

LEGENDA

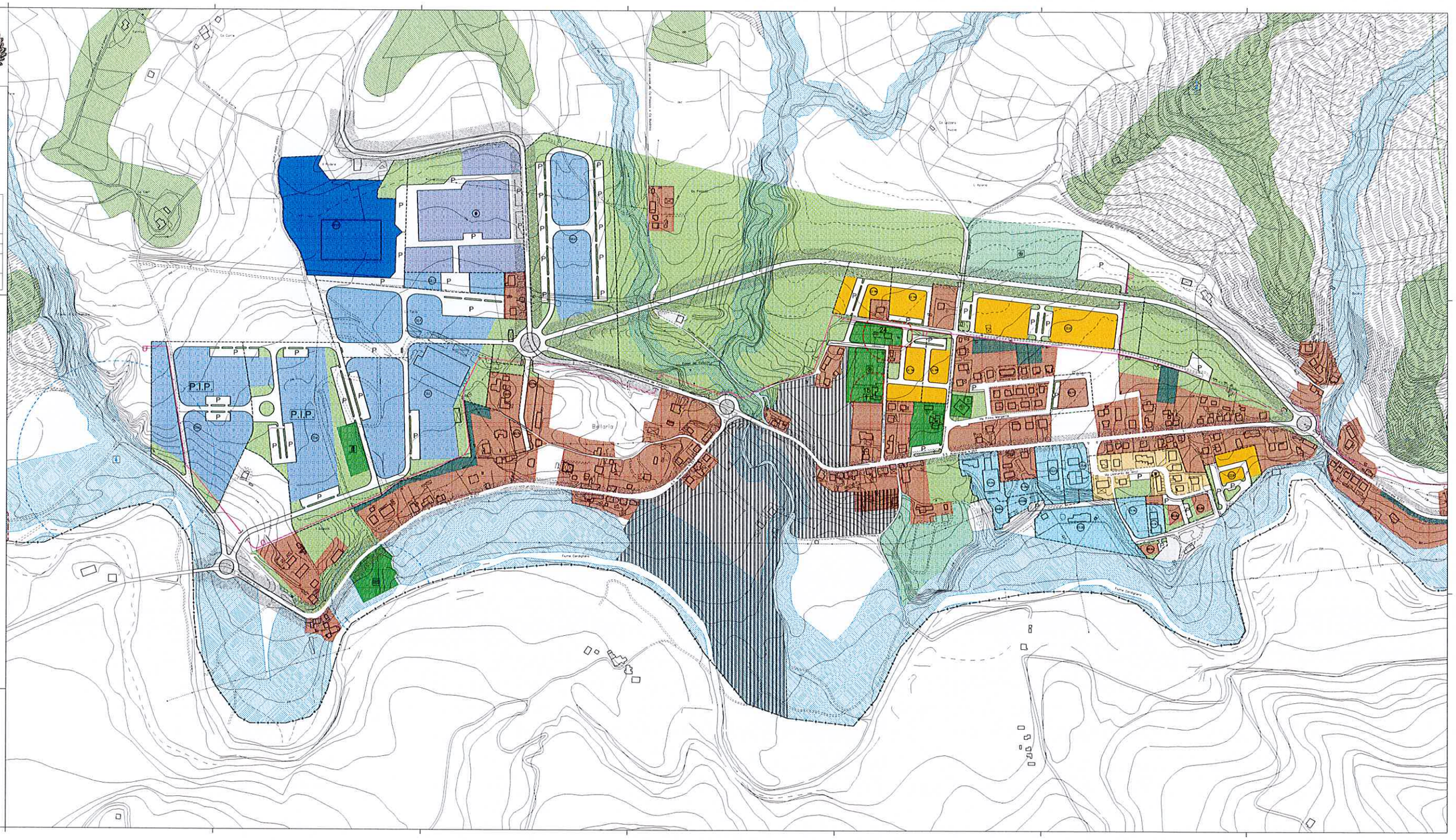
A1 - Zona di Risanamento Conservativo Centro Storico
A2 - Zona di Risanamento Conservativo Furlo
B1 - Zona Residenziale di Completamento Intensiva
B2 - Zona Residenziale di Completamento Semintensiva
B3 - Zona Residenziale di Completamento soggetta a Piano Particolareggiato Preventivo
B4 - Zona di Conservazione Volumetrica
C1 - Zona Residenziale di Espansione già Convenzionata
C2 - Zona Residenziale di Espansione di Nuovo Impianto
C3 - Zona di Ristrutturazione Urbanistica
D1 - Zona Produttiva di Completamento
D2 - Zona Produttiva di Espansione già Convenzionata
D3 - Zona Produttiva di Espansione di Nuovo Impianto
F1 - Zona a Verde Rubbrica
F2 - Zona a Verde Attrezzato per lo Sport
F3 - Zona a Verde Attrezzato per il Turismo di Transito
F4 - Zona per Attrezzature di scala Urbana e Territoriale
G1 - Zona Turistico Ricettiva di Completamento
G2 - Zona Turistico Ricettiva di Espansione
VP - Zona a Verde Privato
Ambito del Parco Urbano "Abbazia di San Vincenzo"
Ambito della Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo"
Zona di Rispetto Stradale
Zona di Rispetto Cimiteriale
Zona di Rispetto Archeologico
Ambito soggetto a tutela definitiva del P.P.A.R.
A1.30 - Cimiti
Ambito soggetto a tutela definitiva del P.P.A.R.
A1.31 - Vinicoli
Ambito soggetto a tutela definitiva del P.P.A.R.
A1.28 - Cave Pasquale
Ambito soggetto a tutela definitiva del P.P.A.R.
A1.19 - Storico Culturale
Ambito soggetto a tutela definitiva del P.P.A.R.
A1.5 - Area GA di Esclusione Valore
Ambito soggetto a tutela definitiva del P.P.A.R.
A1.6 - Area GB di Rilevante Valore
Ambito soggetto a tutela definitiva del P.P.A.R.
A1.8 - Area GI1 Emergenza Geologica
Ambito soggetto a tutela definitiva del P.P.A.R.
A1.11 - Area BA di Esclusione Valore
Ambito soggetto a tutela definitiva del P.P.A.R.
A1.11 - Area BB di Rilevante Valore
Ambito soggetto a tutela definitiva del P.P.A.R.
A1.11 - Area BC di Quinto Diffuso
Ambito soggetto a tutela definitiva del P.P.A.R.
A1.20 - Area B di Rilevante Valore
Ambito soggetto a tutela definitiva del P.P.A.R.
A1.20 - Area C di Quinto Diffuso
Ambito d'inserimento nei Centri Storici in assenza di P.P.C.S.
Aree di rispetto circa costruzioni e depositi
Aree di rispetto depuratori
P.I.P. Piano Insediamenti Produttivi
P Parcheggio
Polo Cicliste - Pensiono e Piazzole Attrezzate
Confine Comunale

SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI

CULTURA: asilo, scuola elementare, scuola media, biblioteca, museo, cinema - teatro
TURISMO: albergo, scala campeggi, ristorante
RICREATIVI: sala da ballo
TRASPORTI - SERVIZI: autostazione, distributore carburante
SANITÀ: casa di riposo
SPORT: pallaport, campo da calcio, bocciodromo, tennis, piscina
UFFICI PUBBLICI: ufficio postale, sportello bancario, municipio
MILITARI: caserma
CULTO: chiesa, convento - santuario



quadro d'unione
in scala 1:175.000



ZONA CENTRALE

Fogli di mappa catastali **48 - 49** (dal confine del F°54 alla S.P.43) **- 53 - 54**

Zona A1 - Ambito 1 e 2 Per superficie totale inferiore a mq.200	€./Mq. 73,13 €./Mq. 20,00
Zona A1 - Ambito 3	€./Mq. 39,38
Zona Urbanizzata (B1 - B2 – B3 Conv. - C1 - C2 Conv. - C3 Convenz. - G1 - G2 Conv. - G3 Conv.) Per superficie totale inferiore a mq.200	€./Mq. 73,13 €./Mq. 20,00
Zona soggetta a Piano Attuativo (B3 - C2 - C3 - G3)	€./Mq. 39,38
Zona soggetta a Piano Attuativo (G2)	€./Mq. 12,76

ZONA PERIFERICA

Rimanenti Fogli di mappa catastali

Zona A1 - Farneta	€./Mq. 7,00
Zona A2 - Furlo	€./Mq. 7,00
Zona A3 - Frontino	€./Mq. 7,00
Zone (A1 Conv. - A2 Conv. - A3 Conv.) Per superficie totale inferiore a mq.200	€./Mq. 46,15 €./Mq. 20,00
Zona Urbanizzata (B1 - B2 – B3 Conv. - C1 - C2 Conv. - C3 Convenz. - G1 - G2 Conv. - G3 Conv.) Per superficie totale inferiore a mq.200	€./Mq. 46,15 €./Mq. 20,00
Zona soggetta a Piano Attuativo (B3 - C2 - C3 - G3)	€./Mq. 24,85
Zona soggetta a Piano Attuativo (G2)	€./Mq. 8,05

ZONA INDUSTRIALE

Zona Urbanizzata (D1 - D2 – D3 Conv.)	€./Mq. 37,95
Zona soggetta a Piano Attuativo (D3)	€./Mq. 22,43

EDIFICI COLLABENTI

L'area edificabile, non essendo gli stessi provvisti di rendita, verrà calcolata pari alla superficie di sedime del fabbricato collabente moltiplicata per il numero dei piani, ed il valore applicabile sarà quello stabilito per le zone periferiche urbanizzate (€./Mq. 46,15).