

**Marco Magrini**  
Architetto

---

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
Sezione Civile

**Fallimento 11/2023 R.F.**  
Aglini srl

**AGLINI**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Laboratori artigianali

**Sansepolcro (AR)**  
Via degli Artigiani



**Aprile 2023**

<b>0. Individuazione beni immobili .....</b>	<b>3</b>
0.1. La suddivisione dell'edificio .....	3
<b>1. L'acquisizione degli immobili .....</b>	<b>4</b>
1.1. La part. 630 .....	4
1.2. La part. 625 sub. 02 .....	4
1.3. La part. 625 sub. 01 .....	5
<b>2. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....</b>	<b>5</b>
2.1.1. Congruenza dei dati .....	5
<b>3. Possesso dei beni.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Il complesso edilizio .....</b>	<b>6</b>
4.1. La zona .....	6
4.2. L'edificio .....	6
4.3. Descrizione catastale.....	8
4.4. Lo strumento urbanistico.....	9
4.5. Il manto di copertura.....	9
<b>5. Suddivisione in lotti.....</b>	<b>10</b>
<b>5.1. Lotto 01 - Part 625 sub. 01 .....</b>	<b>10</b>
5.1.1. Descrizione .....	10
5.1.1.1. La descrizione catastale .....	11
5.1.2. Gli aspetti edilizi .....	12
5.1.2.1. La legittimità .....	12
5.1.2.2. L'impiantistica .....	12
5.1.2.3. Certificazioni.....	12
5.1.3. Gli aspetti strutturali.....	13
5.1.4. Gli aspetti sanitari .....	14
5.1.4.1. Bagni e spogliatoi .....	14
5.1.4.2. L'amianto in copertura .....	14
5.1.5. La stima degli immobili .....	14
<b>5.2. Lotto 02 – Part 625 sub. 02.....</b>	<b>15</b>
5.2.1. Descrizione .....	15
5.2.1.1. La descrizione catastale .....	16
5.2.2. Gli aspetti edilizi .....	17
5.2.2.1. La legittimità .....	17
5.2.2.2. L'impiantistica .....	17
5.2.2.3. Certificazioni.....	17
5.2.3. Gli aspetti strutturali.....	19
5.2.4. Gli aspetti sanitari .....	20
5.2.4.1. L'amianto in copertura .....	20
5.2.5. La stima degli immobili .....	20
<b>5.3. Lotto 03 – Part 630 .....</b>	<b>21</b>
5.3.1. Descrizione .....	21
5.3.1.1. La descrizione catastale .....	22
5.3.2. Gli aspetti edilizi .....	23
5.3.2.1. La legittimità .....	23
5.3.2.2. L'impiantistica .....	24
5.3.2.3. Certificazioni.....	24
5.3.3. Gli aspetti strutturali.....	25
5.3.4. Gli aspetti sanitari .....	26
5.3.4.1. L'amianto in copertura .....	26
5.3.5. La stima degli immobili .....	26
<b>6. Riepilogo .....</b>	<b>27</b>

## 0. Individuazione beni immobili

Il curatore fallimentare della procedura n. 11/2023 ha richiesto al sottoscritto di stimare e verificare gli immobili di proprietà della Aglini srl, più avanti anche Ditta, dichiarata fallita con sentenza n. 12/2023 depositata il 09.03.2023.

Le ricerche per individuare i beni sono state fatte su scala nazionale con il C.F. 01914490519 con il quale ha operato la Ditta.

La Ditta aveva sede a Sansepolcro in Via degli Artigiani n. 5.

Gli immobili riconducibili alla Ditta sono posti nel Comune di Sansepolcro e costituiscono un unico edificio destinato a laboratori artigianali corredati di alcuni spazi esterni.

La sommaria descrizione catastale dei beni e la seguente.

Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	
76	625	1	C/3	6	226 mq	1.085,49 €	Via degli Artigiani 9
76	625	2	C/3	6	226 mq	1.085,49 €	Via degli Artigiani 47
76	630	1	C/3	6	450 mq	2.161,37 €	Via degli Artigiani 11

intestati a:

<b>Aglini srl</b>	01914490519	Proprietà
-------------------	-------------	-----------

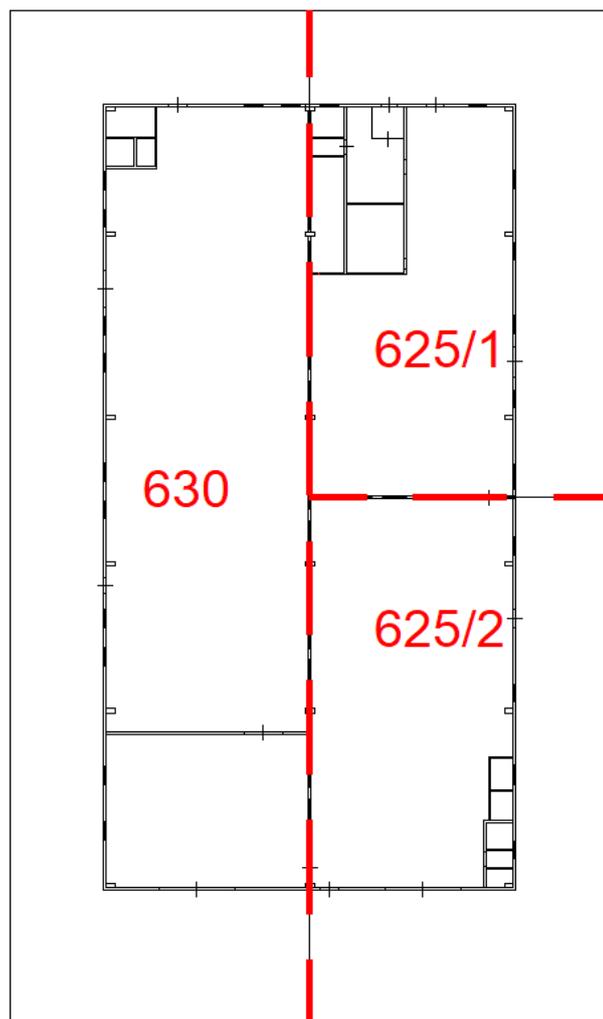
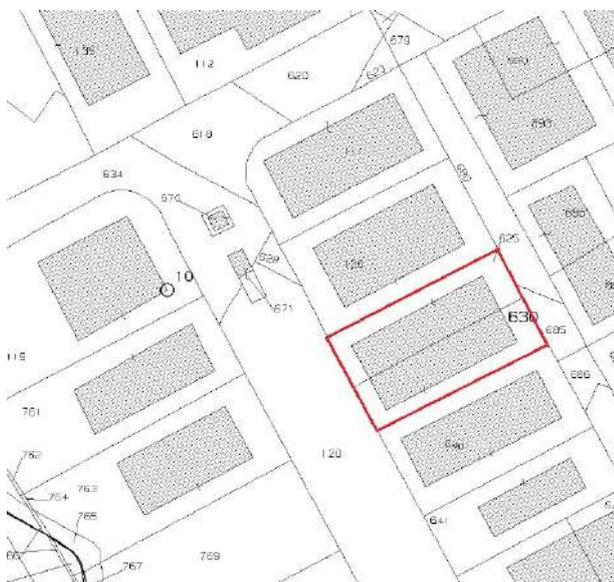
### 0.1. La suddivisione dell'edificio

L'edificio si presenta come un unico sistema strutturale anche se, fin dall'impianto, sia stato realizzato alla fine degli anni 80 del secolo scorso da due ditte diverse, la Tibertex di Gori Massimo (part. 626) e la S:I:R:M:E: srl (part. 630), con titoli autorizzativi diversi, sia dal punto di vista urbanistico che strutturale.

Già nella lottizzazione edilizia l'edificio era individuato come due lotti distinti (P e Q).

Le porzioni di edificio hanno subito trasformazioni successive, sia edilizie che patrimoniali, che inducono a trattare separatamente le due porzioni di edificio al fine di semplificare la descrizione.

Resta il fatto che la parte strutturale sia unica con i pilastri centrali a comune delle due porzioni di edificio.



# Marco Magrini

## Architetto

### 1. L'acquisizione degli immobili

Il fabbricato, tutt'oggi suddiviso in 3 subalterni distinti, è stato acquisito con 3 atti separati.

#### 1.1. La part. 630

La Ditta con atto a rogito del notaio Gambacorta Carmelo del 30.05.2015, rep. 100982, acquisì la prima porzione di immobile descritta come segue.

Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	
76	630	1	C/3	6	450 mq	2.161,37 €	Via degli Artigiani 11
76	625	2	C/3	6	226 mq	1.085,49 €	Via degli Artigiani 47

dalla ditta S.I.R.M.E. srl che garantiva che l'immobile era libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, come confermato dalle verifiche svolte.

La società venditrice aveva realizzato la porzione di edificio su di un terreno che aveva acquisito con atto a rogito del notaio Formica Franco del 29.02.1988, rep. 52131.

#### 1.2. La part. 625 sub. 02

La Ditta con atto a rogito del notaio Gambacorta Carmelo del 30.05.2015, rep. 100983, acquisì un'altra porzione di immobile descritta come segue.

Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	
76	625	2	C/3	6	226 mq	1.085,49 €	Via degli Artigiani 47

dalla ditta LORD di Chimenti Luca srl unipersonale che garantiva che l'immobile era libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, come confermato dalle verifiche svolte.

La LORD di Chimenti Luca srl unipersonale aveva acquisito l'immobile con atto di scissione a rogito del notaio Cirianni Francesco del 27.11.2013, rep. 18481, dalla LORD PREZIOSI srl in liquidazione.

In precedenza la LORD PREZIOSI srl aveva acquisito l'edificio descritto come

Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	
76	625		C/3	6	436 mq	2.094,13 €	Via degli Artigiani 9

con atto a rogito del notaio Pantani Fabrizio del 18.10.2011, rep. 133527, da Unicredit leasing spa.

La LORD PREZIOSI srl suddivise l'edificio anzidetto con pratica catastale AR0018268 del 28.01.2013; le due porzioni vennero descritte come

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	
76	625	1	C/3	6	226 mq	1.085,49 €	Via degli Artigiani 9
76	625	2	C/3	6	226 mq	1.085,49 €	Via degli Artigiani 47

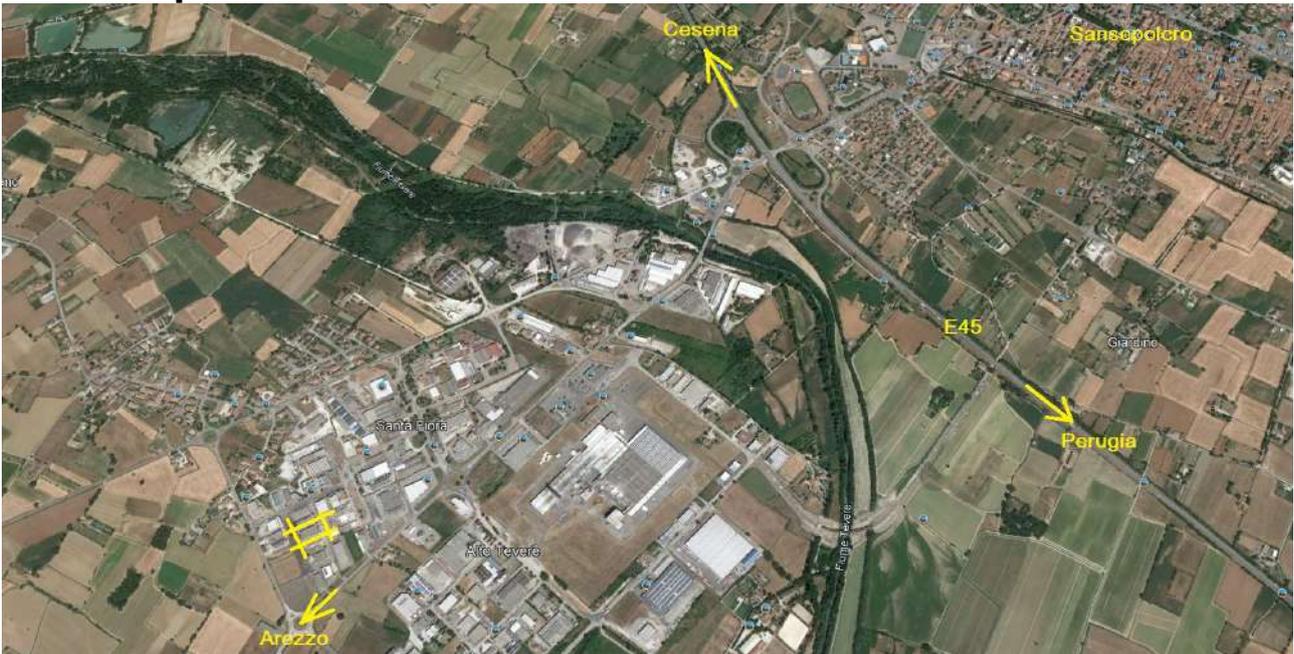
La Unicredit leasing spa, ovvero Locat spa, aveva acquisito l'intero edificio (F. 76, Part. 625) con atto a rogito del notaio Pantani Fabrizio del 14.09.2001, rep. 95811, da Lord-lavorazione preziosi s.n.c. di luca chimenti & c.

Ancor prima la Lord-lavorazione preziosi s.n.c. di Luca Chimenti & C acquisì l'immobile da Gori Marcello, con decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Perugia del 02.05.2001, rep. 254, poi corretto con decreto del 24.05.2001, rep. 280.

Peraltra dopo i decreti di trasferimento del Tribunale fu trascritto un successivo atto a rogito del notaio Pantani del 17.09.2001, con il quale furono assegnate le quote della Tibertex di Gori Massimo & c snc al socio Gori Massimo per scioglimento della società, al fine di ripristinare la continuità delle trascrizioni.



## 4. Il complesso edilizio



### 4.1. La zona

L'edificio si trova nella zona produttiva Santa Fiora di Sansepolcro ed è posto a:

- 4,5 km dal centro di Sansepolcro;
- 3 km dallo svincolo della E45 che porta a Cesena ed a Perugia;
- 34 km da Arezzo, raggiungibile per la SS73 o per la SP della Libbia.

Nella zona produttiva sono presenti diversi edifici artigianali ed industriali e presenta una viabilità interna adeguata al transito di mezzi pesanti ed un ottimo accesso garantito alcune rotonde poste sulla SS73.

### 4.2. L'edificio

L'edificio è stato realizzato con una struttura prefabbricata costituita da pilastri sormontati da travi reticolari; perimetralmente è delimitato da pannelli prefabbricati in calcestruzzo mentre il pacchetto di copertura è costituito da un doppio strato di onduline.

Il manto esterno è in eternit.

Il fabbricato è collegato all'acquedotto ed alla fognatura pubblica, alla rete elettrica, alla rete del gas metano ed alla rete telefonica.

L'accesso avviene da Via degli Artigiani che confina con il fronte est e con quello ovest. All'esterno è dotato di un resede che corre su tutti i fronti dell'edificio; la parte di resede delle due porzioni che ricadono sulla part. 625 è recintata, mentre il resede della part. 630 è recintato soltanto in parte.

Le recinzioni, ove presenti, sono realizzate con muretto in calcestruzzo, sormontato da ringhiera metallica in ferro per la part. 625.

La recinzione interna tra la part. 625 e l'edificio adiacente non è presente, ovvero è costituita da pannelli in rete metallica provvisori. Una porzione dell'edificio

adiacente è detenuta dalla Ditta con contratto di leasing e non è oggetto della presente procedura.

Il resede è tutto pavimentato con asfalto.



# Marco Magrini

## Architetto

---



*Vista nord-est*



*Vista nord-ovest*



*Vista sud-est*



*Vista sud-ovest*

### 4.3. Descrizione catastale

Gli immobili sono descritti agli atti catastali nel modo che segue.

Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	
76	625	1	C/3	6	226 mq	1.085,49 €	Via degli Artigiani 9
76	625	2	C/3	6	226 mq	1.085,49 €	Via degli Artigiani 47
76	630	1	C/3	6	450 mq	2.161,37 €	Via degli Artigiani 11

intestati a:

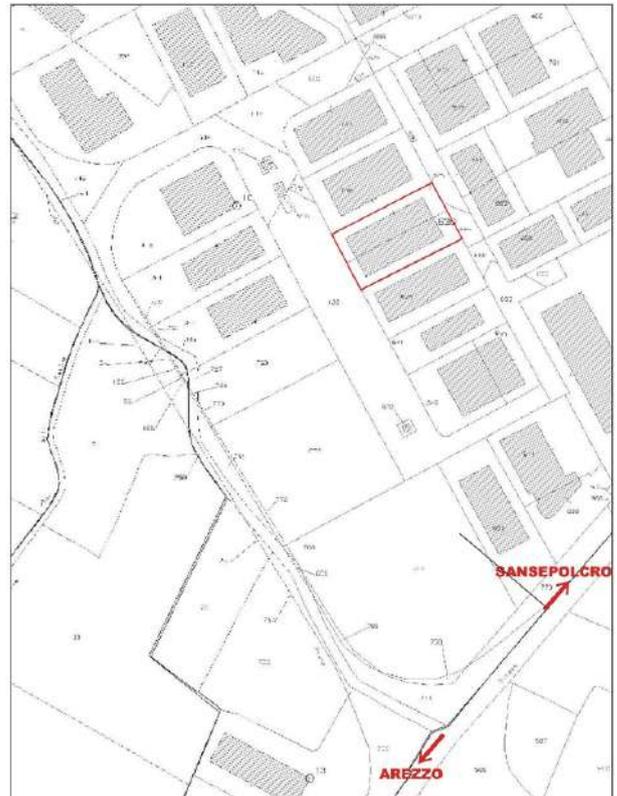
Aglini srl    01914490519    Proprietà

Le singole unità immobiliari comprendono la porzione di edificio ed il relativo resede.

La rappresentazione non è coerente con lo stato di fatto.

Le unità immobiliari sono tutte collegate con porte interne anche se mantengono l'identità catastale.

All'interno delle singole unità immobiliari sono state realizzate opere interne che non sono state descritte nelle planimetrie catastali.



#### 4.4. Lo strumento urbanistico

Il Comune di Sansepolcro è dotato di Regolamento Urbanistico.

Le informazioni pubblicate sul sito istituzionale risalgono alla versione del 31.12.2022 e nella tavola "Elaborato 04d" qualificano l'area quale "Tessuti produttivi w commerciali di completamento – D1".

La disciplina è riferita all'art. 47-bis delle Norme Tecniche di Attuazione.

Da rilevare che una modesta porzione sul fronte sud-ovest della part. 630 è destinata a strada pubblica, verosimilmente per un graficismo dovuto alla mancanza della recinzione ed alla conseguente restituzione cartografica-fotogrammetrica; in tal senso è opportuno che l'avente titolo intervenga nei confronti del Comune alla prima occasione di revisione dello strumento urbanistico generale.



#### 4.5. Il manto di copertura

Il manto di copertura è costituito da lastre di amianto.

All'epoca della costruzione i manti in eternit erano molto diffusi specialmente nell'edilizia produttiva per il costo competitivo e per la facilità di impiego in ordine alla leggerezza ed alla relativa resistenza.

Dal 1992 l'amianto non può essere utilizzato in edilizia ed il pacchetto normativo e regolamentare, in ordine al suo trattamento e smantellamento, è ricco e particolarmente fluido.

Il trattamento o la sostituzione sono imposti al momento che il materiale è nella condizione di rilasciare particelle volatili; tale fenomeno si verifica in occasione di rotture o di sfaldamento delle lastre.

Ne consegue che le attuali lastre che costituiscono il manto sono destinate ad essere sostituite; la loro permanenza potrà essere prolungata, previa adeguata valutazione, con un trattamento superficiale.

La valutazione degli immobili è redatta tenendo conto di tale questione.

## 5. Suddivisione in lotti

Le vicende edilizie e patrimoniali hanno portato alla individuazione di tre unità immobiliari distinte. Ognuna delle unità immobiliari è corredata di un accesso indipendente dalla pubblica strada, di un resede interno, di una dotazione di allacciamenti propria.

L'attuale utilizzo ha comportato l'apertura di alcuni varchi interni ed alcuni collegamenti impiantistici funzionali allo svolgimento dell'attività della Ditta; di contro ognuna delle unità immobiliari ha mantenuto la propria autonomia.

Tale situazione depone a favore della formazione di tre lotti distinti funzionali anche ad agevolare le operazioni di alienazione anche in relazione alle dimensioni medio-piccole dei laboratori.

### 5.1. Lotto 01 - Part 625 sub. 01

#### 5.1.1. Descrizione

Il laboratorio occupa la porzione nord-ovest dell'edificio ed ha accesso dal nc. 9 di Via dell'Artigianato.

Al momento della costruzione dell'edificio formava un'unica unità immobiliare con il sub. 2; nel corso del tempo ha subito alcuni passaggi patrimoniali ed il ridimensionamento che lo ha portato ad una superficie lorda di 233 mq.

Gli interni vedono la presenza di un locale destinato alla lavorazione e di alcuni locali accessori destinati ad accessori ed a servizio igienico.

Una delle porte di ingresso è dotata di controporta blindata ordinariamente installata nelle attività di lavorazione dei preziosi.

All'esterno è presente un resede di 186 mq, completamente asfaltato, e recintato sul fronte principale con muretto in calcestruzzo sormontato da ringhiera in ferro; i fronti laterale e tergale non sono recintati.

La superficie di calpestio è rifinita con pavimento industriale.



# Marco Magrini

## Architetto

### 5.1.1.1. La descrizione catastale

Gli immobili sono descritti agli atti catastali nel modo che segue.

Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	
76	625	1	C/3	6	226 mq	1.085,49 €	Via degli Artigiani 9

intestati a:

Aglini srl 01914490519 Proprietà

La rappresentazione non è coerente con lo stato di fatto.

L'unità immobiliare è collegata con il sub. 2 con una porta interna e sono state realizzate opere interne che non sono state descritte nelle planimetrie catastali.



# Marco Magrini

## Architetto

### 5.1.2. Gli aspetti edilizi

Per l'edificio sono stati reperiti presso l'archivio edilizia del Comune di Sansepolcro i seguenti fascicoli contenenti i relativi titoli edilizi:

Anno	Data	Numero	Titolo	Oggetto	Titolare
1987		5954	richiesta	-----	Tibertex
1988		6072	concessione	concessione	Tibertex
1989		6613	concessione	variante	Tibertex
2001	22/06/01	9547	Agibilità		Lord Preziosi snc
2001	18/09/01	841	DIA	opere interne	Lord Preziosi snc
2013	11/01/13	324	SCIA	divisione in 2 u.i.	Lord Preziosi snc

Con i titoli anzidetti fu realizzato l'edificio (1988-1989) e furono realizzate opere interne funzionali a delimitare gli spazi di lavorazione (2001).

Con il titolo del 2013 l'originario laboratorio fu diviso in due unità immobiliari.

Agli atti del Comune sono depositate anche alcune pratiche digitali, presentate tramite il SUAP (Sportello unico delle attività produttive) che, secondo le indicazioni degli uffici comunali, hanno interessato soltanto l'apertura dell'outlet della Ditta che esercitava sul sub. 2, ma non gli aspetti edilizi.

#### 5.1.2.1. La legittimità

Sulla scorta dei titoli anzidetti risulta conforme la consistenza plani volumetrica dell'edificio.

Non è invece conforme la distribuzione interna, in relazione alla demolizione di alcuni divisori interni, per l'apertura del collegamento con il sub. 2, e per alcune imprecisioni relative alla posizione di alcune aperture.

La legittimità potrà essere conseguita con un accertamento di conformità, ex art. 209 della LR 64/2015, che prevede una sanzione pecuniaria variabile tra 1.000 e 5.164 €; nel caso di specie è verosimile che possa essere applicata la sanzione minima. A ciò dovranno essere aggiunte le spese tecniche.

La valutazione che segue tiene conto delle spese anzidette.

#### 5.1.2.2. L'impiantistica

Il laboratorio è collegato ai servizi a rete dell'acquedotto, dell'energia elettrica e del gas metano.

All'interno dell'alloggiamento dei gruppi di misura sono presenti tutti gli allacciamenti, ma non è installato il contatore del gas metano.

E' verosimile che l'allacciamento non sia mai stato attivato, ovvero che sia stato disattivato in quanto l'impianto è stato servito da uno degli altri contatori dell'edificio.

Per gli impianti c'è da rilevare che l'unità immobiliare era dotata di un'impiantistica estesa anche alla porzione del sub. 2, dalla quale fu divisa nel 2013.

Con l'acquisto da parte della Ditta avvenuto nel 2015 fu integrata al resto dell'edificio.

Per quanto è possibile accertare "a vista", le dotazioni strutturali degli impianti, quali il quadro elettrico, le linee distributive su canalette e la caldaia che alimenta il riscaldamento, sono rimaste all'interno dell'unità immobiliare. E' altrettanto verosimile che occorra svincolare gli impianti da alcuni collegamenti che abbiano portato ad una confusione gestionale di tutto l'edificio. Peraltro l'operazione di revisione impiantistica è consueta negli edifici produttivi al momento dell'insediamento di nuove attività al fine di adattare gli impianti alle esigenze produttive.

Viene riferito che la caldaia installata all'interno dell'antibagno è disattivata; per la stessa non sono state rinvenute le periodiche revisioni.

#### 5.1.2.3. Certificazioni

Negli archivi aziendali sono stati reperiti le certificazioni degli installatori dei seguenti impianti:

- Riscaldamento (03.03.2014)
- Gas metano (03.03.2014)
- Elettrico (31.10.2013)

Le certificazioni sono corredate da schemi impiantistici redatti da tecnici abilitati.

La caldaia esterna è iscritta al catasto regionale ed è stata revisionata il 18.05.2022.



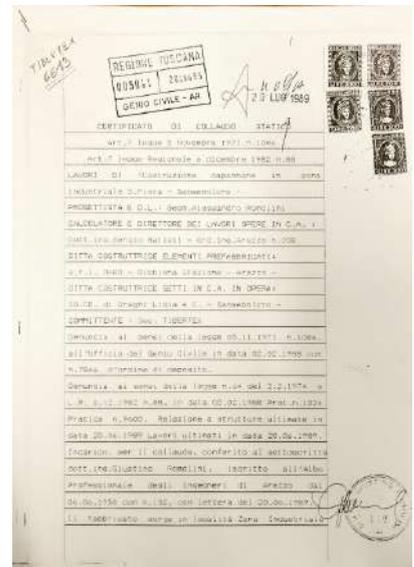
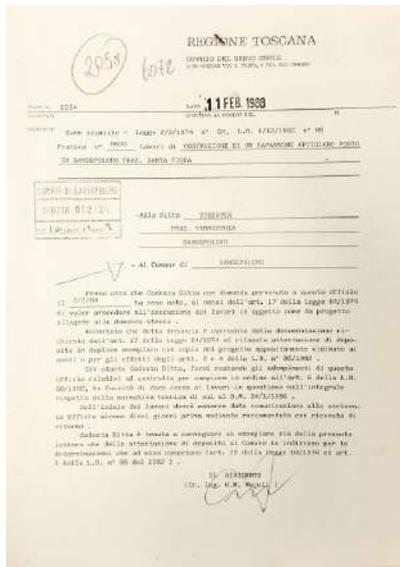
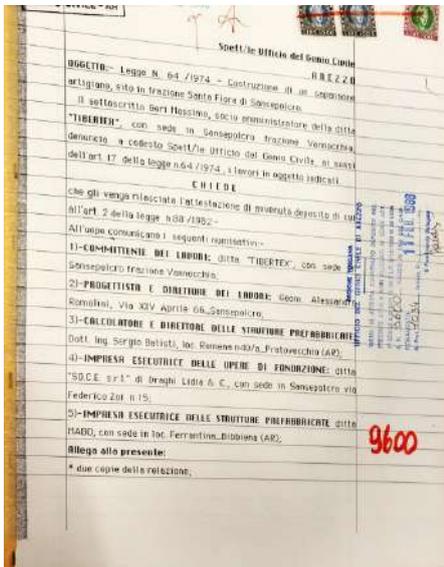
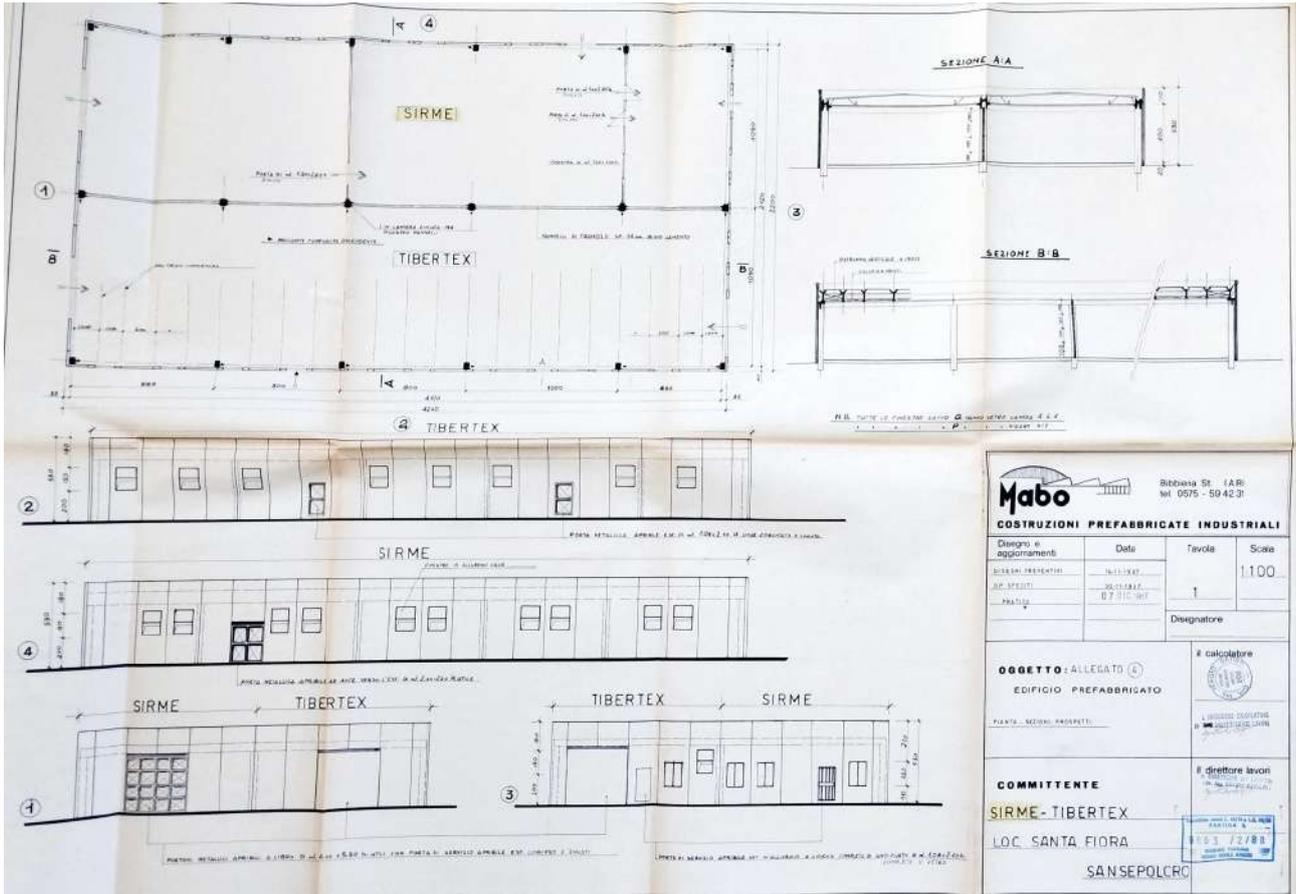
# Marco Magrini Architetto

## 5.1.3. Gli aspetti strutturali

L'edificio presenta un'unica struttura in quanto è costituito da due campate trasversali che condividono i pilastri posti al centro. Ciò nonostante furono presentate pratiche distinte al Genio Civile che si riferivano alle singole porzioni che giacciono sulle partt. 625 e 630.

Per la part. 625 il 02.02.1988 fu presentato il progetto strutturale, sia per la L. 1086/71 (strutture in cemento armato), sia per la LR 88/82 (strutture in zona sismica) che assunsero i numm. 9600 e 7846. Il 22.07.1989 fu depositato certificato di collaudo strutturale.

Analoghe pratiche furono presentate per la part. 630, sempre il 02.02.1988, che assunsero i numm. 9603 e 7849, alle quali seguì il relativo collaudo strutturale del 22.07.1989.



### 5.1.4. Gli aspetti sanitari

#### 5.1.4.1. Bagni e spogliatoi

Le demolizioni di parte della compartimentazione interna hanno portato alla presenza di un solo servizio igienico; in tal senso la dotazione dovrà essere verificata in relazione al futuro all'utilizzo dell'unità immobiliare ed al numero ed al genere degli addetti.

#### 5.1.4.2. L'amianto in copertura

Il manto di copertura dovrà essere oggetto di periodiche verifiche e, nell'eventualità, di trattamento o sostituzione secondo la vigente normativa relativa ai manufatti in cemento amianto. La valutazione che segue tiene conto di detti oneri.

### 5.1.5. La stima degli immobili

La stima del valore può essere approssciata con la tecnica comparativa, prendendo a riferimento un valore unitario di 600,00 €/mq .

Il valore anzidetto deve essere parametrato in funzione delle superfici interne ed esterne, giungendo ad attribuire i valori descritti nella seguente tabella.

	sup	par	€/mq	€
laboratorio	233,00	1,00	600,00	139.800,00
resede	186,00	0,1	600,00	11.160,00
				<b>150.960,00</b>

Applicando la riduzione richiesta dal quesito si giunge a stimare gli immobili in €. **129.000,00** con una riduzione del **14.55%** rispetto al valore di stima.



## 5.2. Lotto 02 – Part 625 sub. 02

### 5.2.1. Descrizione

Il laboratorio occupa la porzione nord-est dell'edificio ed ha accesso dal nc. 47 di Via dell'Artigianato.

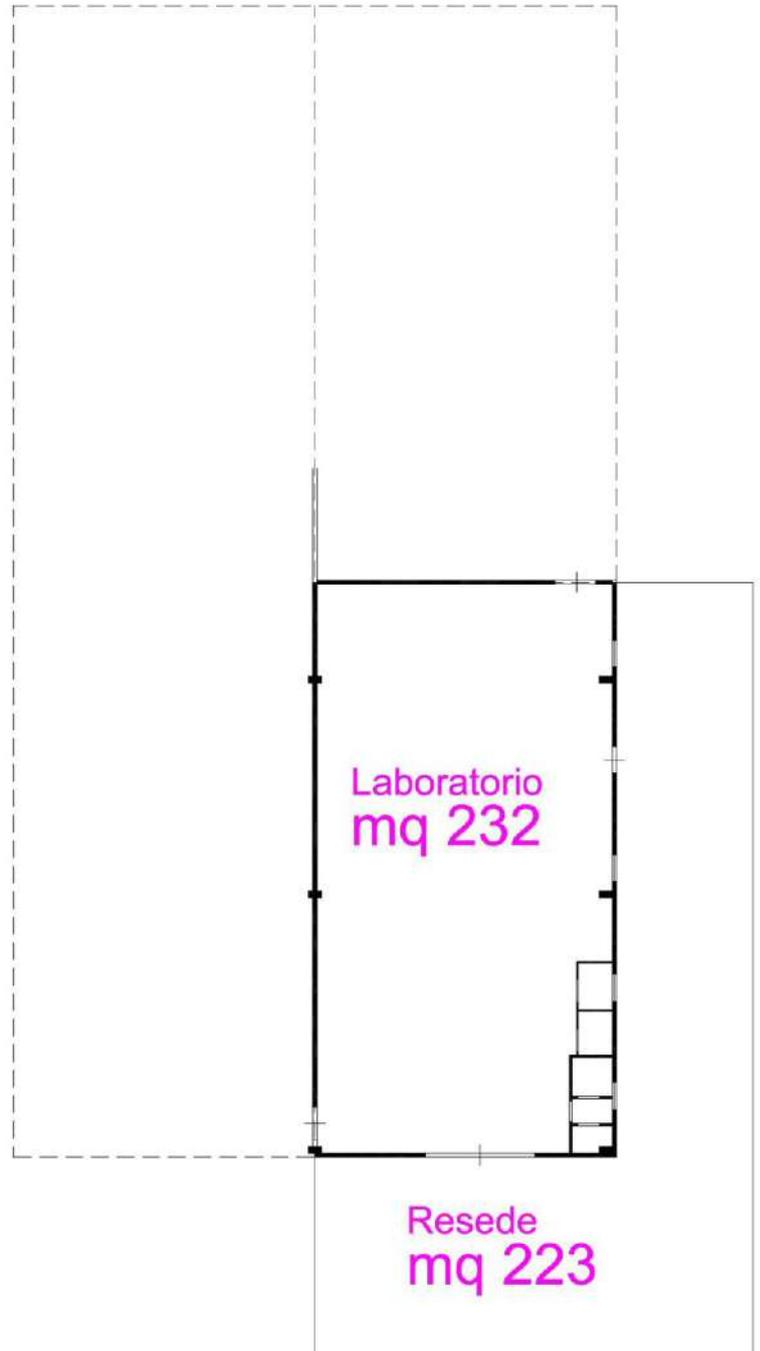
Al momento della costruzione dell'edificio formava un'unica unità immobiliare con il sub. 1; nel corso del tempo ha subito alcuni passaggi patrimoniali ed il ridimensionamento che lo ha portato ad una superficie lorda di 232 mq.

Gli interni vedono la presenza di un locale destinato a magazzino che, in un recente passato, aveva assunto la funzione di outlet dell'azienda, e di alcuni locali destinati ad accessori ed a servizio igienico.

All'esterno è presente un resede di 223 mq, completamente asfaltato, e recintato sul fronte principale con muretto in calcestruzzo sormontato da ringhiera in ferro; i fronti laterale e tergale non sono recintati.

Sulla parte anteriore del resede sono presenti alcune tettoie che erano destinate ad ospitare i compressori ed altri materiali per l'attività orafa che veniva esercitata nei locali prima dell'acquisto da parte della Ditta.

La superficie di calpestio è rifinita con pavimento industriale.



# Marco Magrini

## Architetto

### 5.2.1.1. La descrizione catastale

Gli immobili sono descritti agli atti catastali nel modo che segue.

Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	
76	625	2	C/3	6	226 mq	1.085,49 €	Via degli Artigiani 47

intestati a:

Aglini srl 01914490519 Proprietà

La rappresentazione non è morente con lo stato di fatto.

L'unità immobiliare è collegata con il sub. 2 e con la part. 630 con due porta interne e sono state realizzate opere interne che non sono state descritte nelle planimetrie catastali.



# Marco Magrini

## Architetto

### 5.2.2. Gli aspetti edilizi

Per l'edificio sono stati reperiti presso l'archivio edilizia del Comune di Sansepolcro i seguenti fascicoli contenenti i relativi titoli edilizi:

Anno	Data	Numero	Titolo	Oggetto	Titolare
1987		5954	richiesta	-----	Tibertex
1988		6072	concessione	concessione	Tibertex
1989		6613	concessione	variante	Tibertex
2001	22/06/01	9547	Agibilità		Lord Preziosi snc
2001	18/09/01	841	DIA	opere interne	Lord Preziosi snc
2013	11/01/13	324	SCIA	divisione in 2 u.i.	Lord Preziosi snc

Con i titoli anzidetti fu realizzato l'edificio (1988-1989) e furono realizzate opere interne funzionali a delimitare gli spazi di lavorazione (2001).

Con il titolo del 2013 l'originario laboratorio fu diviso in due unità immobiliari.

Agli atti del Comune sono depositate anche alcune pratiche digitali, presentate tramite il SUAP (Sportello unico delle attività produttive) che, secondo le indicazioni degli uffici comunali, hanno interessato soltanto l'apertura dell'outlet della Ditta che esercitava sul sub. 2, ma non gli aspetti edilizi.

#### 5.2.2.1. La legittimità

Sulla scorta dei titoli anzidetti risulta conforme la consistenza plani volumetrica dell'edificio.

Non è invece conforme la distribuzione interna, in relazione alla demolizione di alcuni divisori interni, per l'apertura del collegamento con il sub. 1, e per alcune imprecisioni relative alla posizione di alcune aperture.

Non sono stati rintracciati titoli autorizzativi per le strutture tecnologiche poste sul resede.

La legittimità potrà essere conseguita con un accertamento di conformità, ex art. 209 della LR 64/2015, che prevede una sanzione pecuniaria variabile tra 1.000 e 5.164 €; nel caso di specie è verosimile che possa essere applicata la sanzione minima. A ciò dovranno essere aggiunte le spese tecniche.

Dovranno essere chiuse le porte di accesso alle altre unità immobiliari.

La valutazione che segue tiene conto delle spese anzidette.

#### 5.2.2.2. L'impiantistica

L'unità immobiliare è collegata ai servizi a rete dell'acquedotto, dell'energia elettrica e del gas metano.

All'interno dell'alloggiamento dei gruppi di misura sono presenti tutti gli allacciamenti.

Secondo gli schemi progettuali reperiti, relativi alle opere realizzate nel 2014-2015, il contatore del gas metano serve anche l'unità descritta alla part. 630.



Per gli impianti c'è da rilevare che a seguito del contemporaneo acquisto da parte della Ditta delle unità descritte dalla part. 630 e dalla part. 625 sub. 2, gli impianti furono integrati e ristrutturati per rispondere alle esigenze aziendali, pur mantenendo, per quanto è possibile accertare "a vista", una discreta autonomia sia per le dotazioni strutturali degli impianti, quali il quadro elettrico, le linee distributive su canalette e le caldaie che alimentano l'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento. E' comunque necessario svincolare gli impianti da alcuni collegamenti che hanno portato ad una confusione gestionale di tutto l'edificio o di parte di esso. Peraltro l'operazione di revisione impiantistica è consueta negli edifici produttivi al momento dell'insediamento di nuove attività al fine di adattare gli impianti alle esigenze produttive.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia installata all'esterno che alimenta un aerotermo; la climatizzazione estiva è costituita da un impianto di refrigerazione posto in copertura.

L'impianto elettrico è dotato di un quadro generale installato lungo la parete laterale ed è distribuito con canalette in acciaio esterne.

#### 5.2.2.3. Certificazioni

Negli archivi aziendali sono stati reperiti le certificazioni degli installatori dei seguenti impianti:

- Idrico (17.12.2015);
- Riscaldamento (17.12.2015)
- Gas metano (04.01.2016)

# Marco Magrini

## Architetto

---

- Elettrico (02.02.2016 – 11.02.2013)

L'impianto elettrico fu modificato nel 2001 quando l'unità immobiliare fu adibita ad outlet aziendale.  
Le certificazioni sono corredate da schemi impiantistici redatti da tecnici abilitati.  
La caldaia è iscritta al catasto regionale ed è stata revisionata il 18.05.2022.

Per l'attività era stata depositata anche la documentazione presso i VVF, per l'attività di taglio, che scadeva al Maggio 2022.





#### **5.2.4. Gli aspetti sanitari**

##### **5.2.4.1. L'amianto in copertura**

Il manto di copertura dovrà essere oggetto di periodiche verifiche e, nell'eventualità, di trattamento o sostituzione secondo la vigente normativa relativa ai manufatti in cemento amianto. La valutazione che segue tiene conto di detti oneri.

#### **5.2.5. La stima degli immobili**

La stima del valore può essere approssciata con la tecnica comparativa, prendendo a riferimento un valore unitario di 600,00 €/mq .

Il valore anzidetto deve essere parametrato in funzione delle superfici interne ed esterne, giungendo ad attribuire i valori descritti nella seguente tabella.

	<i>sup</i>	<i>par</i>	€/mq	€
<i>laboratorio</i>	232,00	1,00	600,00	139.200,00
<i>resede</i>	223,00	0,1	600,00	<u>13.380,00</u>
				<b>152.580,00</b>

Applicando la riduzione richiesta dal quesito si giunge a stimare gli immobili in €. **130.000,00** con una riduzione del **14.80%** rispetto al valore di stima.

### 5.3. Lotto 03 – Part 630

#### 5.3.1. Descrizione

Il laboratorio occupa la porzione sud dell'edificio ed ha accesso dal nc. 11 di Via dell'Artigianato.

Fin dal momento della costruzione dell'edificio forma un'unica unità della superficie lorda di 465 mq.

Gli interni vedono la presenza di un locale destinato alla lavorazione e di un locale magazzino, oltre ad un gruppo di servizi igienici.

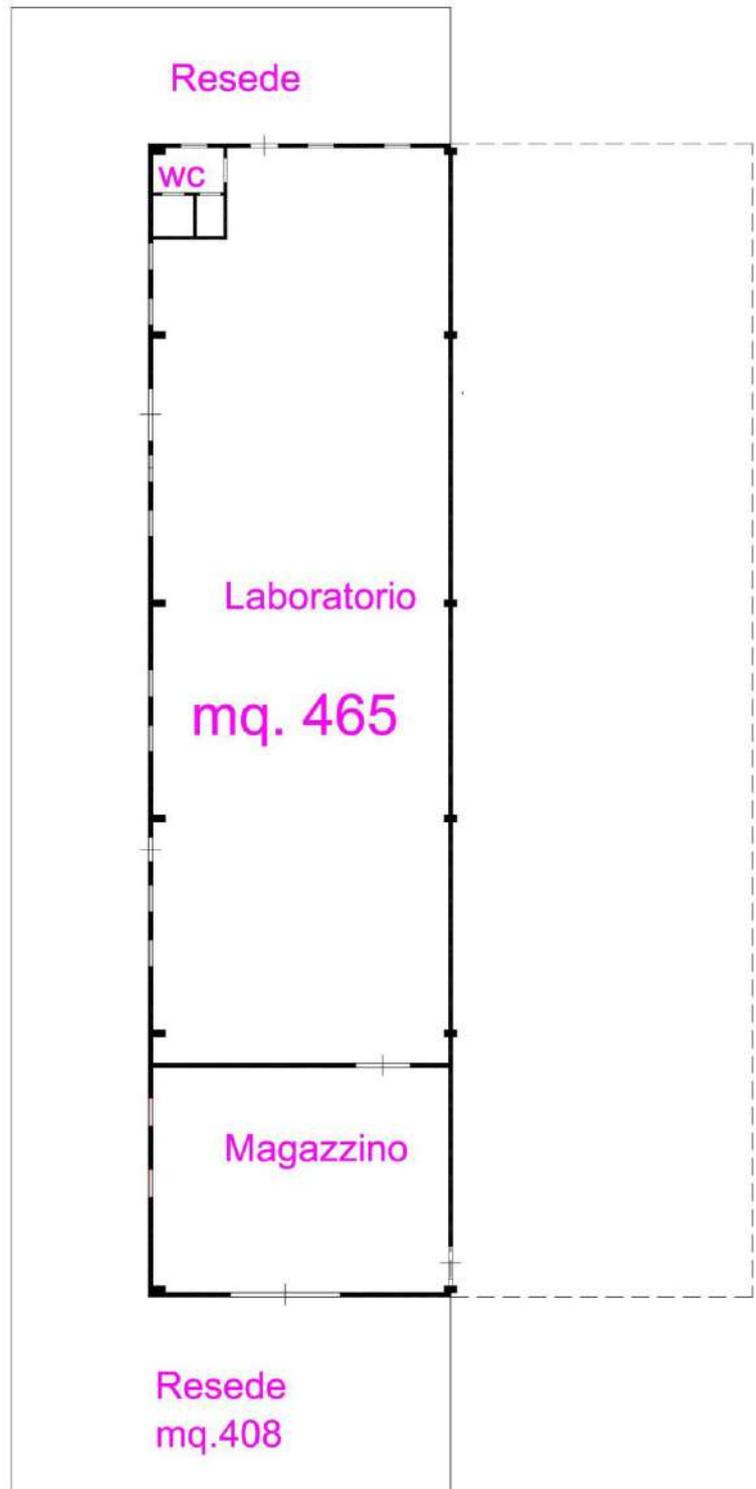
All'interno del laboratorio sono presenti due imponenti tavoli per il taglio delle stoffe che occupano la gran parte del laboratorio, oltre ad un consistente deposito di rulli di stoffa.

All'esterno il resede di 408 mq, tutto pavimentato in asfalto, che è parzialmente recintato sui due fronti strada, mentre è privo di recinzioni sul fronte laterale.

Sul fronte est è presente una tettoia per il ricovero delle attrezzature tecnologiche, realizzata con struttura in ferro e copertura con pannelli sandwich.

La superficie di calpestio è rifinita con pavimento industriale.

Il magazzino presenta un collegamento interno con la part. 625 sub. 2.



# Marco Magrini

## Architetto

### 5.3.1.1. La descrizione catastale

Gli immobili sono descritti agli atti catastali nel modo che segue.

Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	
76	630	1	C/3	6	450 mq	2.161,37 €	Via degli Artigiani 11

intestati a:

Aglini srl 01914490519 Proprietà

La rappresentazione non è coerente con lo stato di fatto.

L'unità immobiliare è collegata con la part. 625 sub. 2 con una porta interna e sono state realizzate opere interne che non sono state descritte nelle planimetrie catastali.



# Marco Magrini

## Architetto

### 5.3.2. Gli aspetti edilizi

Per l'edificio sono stati reperiti presso l'archivio edilizia del Comune di Sansepolcro i seguenti fascicoli contenenti i relativi titoli edilizi:

Anno	Data	Numero	Titolo	Oggetto	Titolare
1988	02/03/88	6078	concessione	costruzione	S:I:R:M:E: srl
1989	25/10/89	12183	art.26 L.47/85	opere interne	S:I:R:M:E: srl
1992	05/05/92	7377	concessione	variante	S:I:R:M:E: srl
2015	24/02/15	46	CIL	opere interne	Aglini srl
2015	04/06/15	274	CILA	opere interne	Aglini srl
2015	29/03/15	5325	Agibilità		

Con i titoli anzidetti fu realizzato l'edificio (1988-1989) e furono realizzate opere interne funzionali a delimitare gli spazi di lavorazione (1992-2015).

#### 5.3.2.1. La legittimità

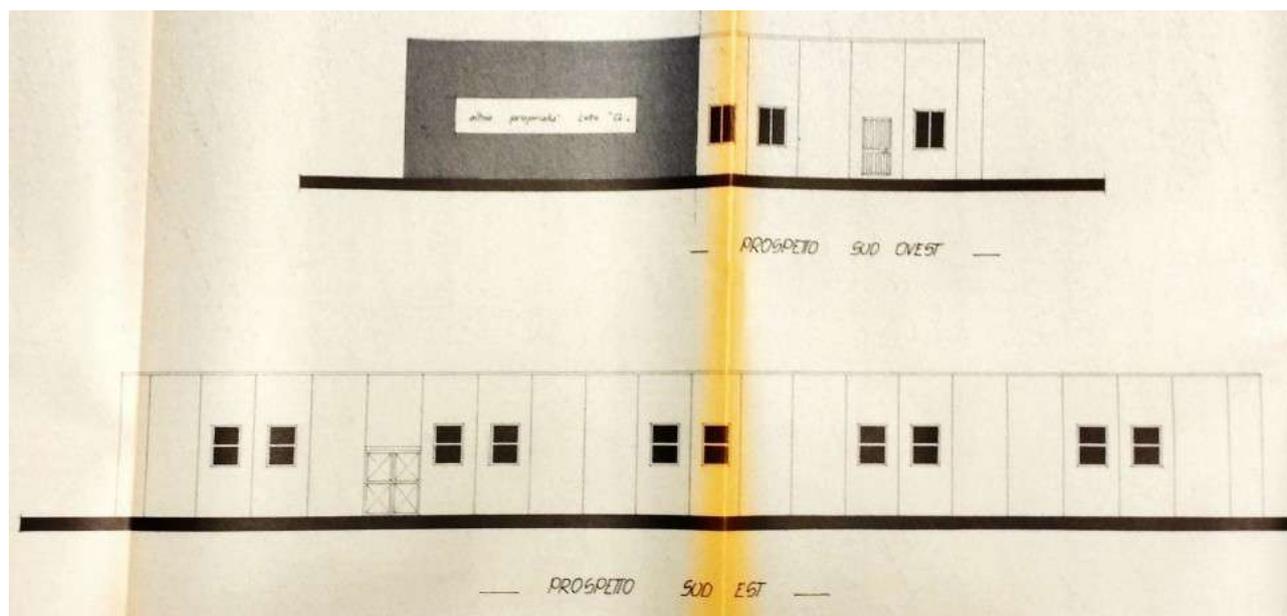
Sulla scorta dei titoli anzidetti risulta conforme la consistenza plani volumetrica dell'edificio.

Non è invece conforme la posizione del divisorio tra il laboratorio ed il magazzino ed il collegamento interno con la part. 625 sub. 2.

Non sono stati rintracciati titoli autorizzativi per la struttura tecnologica posta sul resede.

La legittimità potrà essere conseguita con un accertamento di conformità, ex art. 209 della LR 64/2015, che prevede una sanzione pecuniaria variabile tra 1.000 e 5.164 €; nel caso di specie è verosimile che possa essere applicata la sanzione minima. A ciò dovranno essere aggiunte le spese tecniche.

La valutazione che segue tiene conto delle spese anzidette.



# Marco Magrini

## Architetto

### 5.3.2.2. L'impiantistica

Il laboratorio è collegato ai servizi a rete dell'acquedotto, dell'energia elettrica e del gas metano.

All'interno dell'alloggiamento dei gruppi di misura sono presenti tutti gli allacciamenti, ma non è installato il contatore del gas metano.

Secondo gli schemi progettuali reperiti, relativi alle opere realizzate nel 2014-2015, l'impianto è allacciato al contatore del gas metano della part. 625 sub. 2.



Per gli impianti c'è da rilevare che a seguito del contemporaneo acquisto da parte della Ditta delle unità descritte dalla part. 630 e dalla part. 625 sub. 2, gli impianti furono integrati e ristrutturati per rispondere alle esigenze aziendali, pur mantenendo, per quanto è possibile accertare "a vista", una discreta autonomia sia per le dotazioni strutturali degli impianti, quali il quadro elettrico, le linee distributive su canalette e le caldaie che alimentano l'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento. E' comunque necessario svincolare gli impianti da alcuni collegamenti che hanno portato ad una confusione gestionale di tutto l'edificio o di parte di esso. Peraltro l'operazione di revisione impiantistica è consueta negli edifici produttivi al momento dell'insediamento di nuove attività al fine di adattare gli impianti alle esigenze produttive.

L'impianto di riscaldamento è costituito da due caldaie, una installata nei servizi igienici e l'altra esterna, che alimentano radiatori e ventilconvettori; la climatizzazione estiva è costituita da un impianto di refrigerazione posto in copertura.

L'impianto elettrico è dotato di un quadro generale installato lungo la parete laterale ed è distribuito con canalette in acciaio esterne.

### 5.3.2.3. Certificazioni

Negli archivi aziendali sono stati reperiti le certificazioni degli installatori dei seguenti impianti:

- Idrico (17.12.2015);
- Riscaldamento (17.12.2015)
- Gas metano (04.01.2016)
- Elettrico (02.02.2016 – 11.02.2013)

Le certificazioni sono corredate da schemi impiantistici redatti da tecnici.

Le caldaie sono iscritte al catasto regionale e sono state revisionate il 28.09.2022



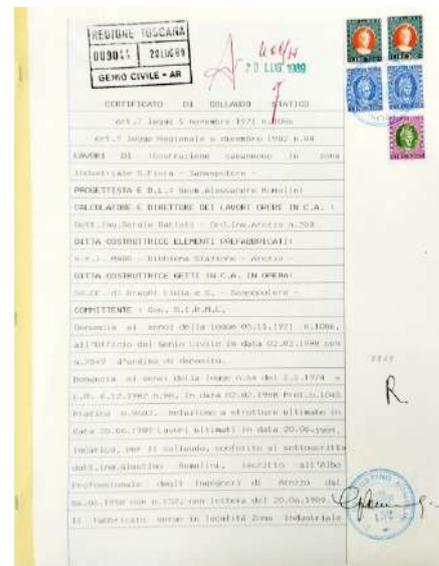
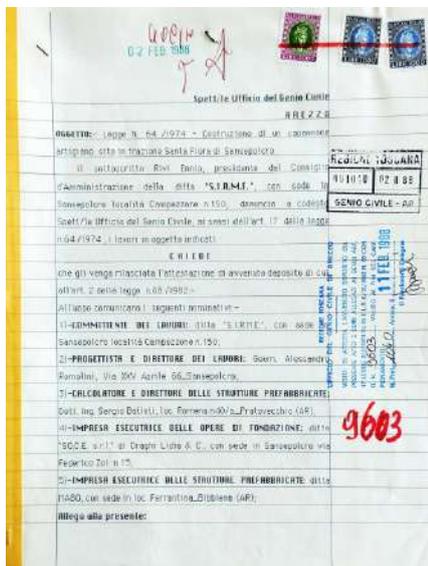
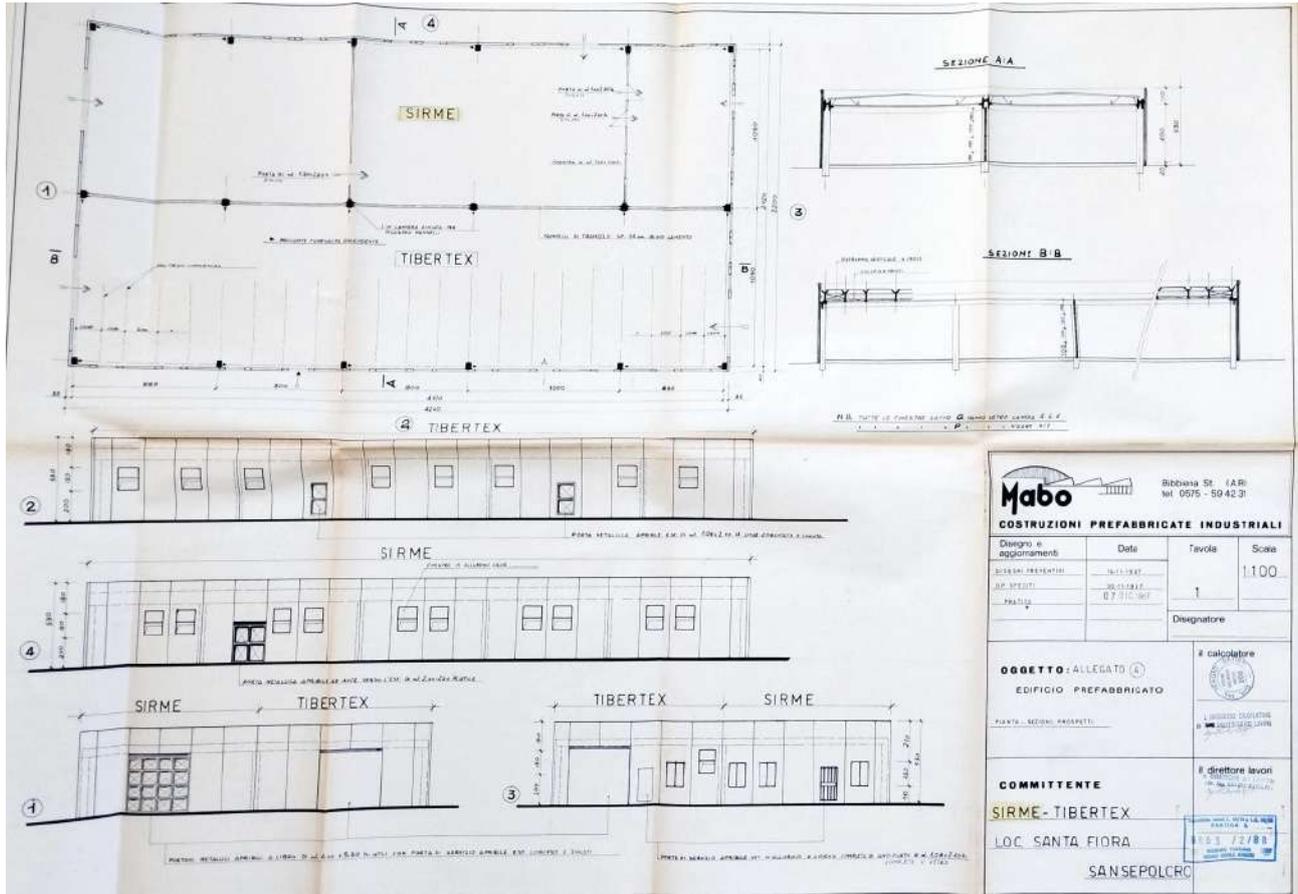
# Marco Magrini Architetto

## 5.3.3. Gli aspetti strutturali

L'edificio presenta un'unica struttura in quanto è costituito da due campate trasversali che condividono i pilastri posti al centro. Ciò nonostante furono presentate pratiche distinte al Genio Civile che si riferivano alle singole porzioni che giacciono sulle partt. 625 e 630.

Per la part. 630 il 02.02.1988 fu presentato il progetto strutturale, sia per la L. 1086/71 (strutture in cemento armato), sia per la LR 88/82 (strutture in zona sismica) che assunsero i numm. 9603 e 7849. Il 22.07.1989 fu depositato certificato di collaudo strutturale.

Analoghe pratiche furono presentate per la part. 625, sempre il 02.02.1988, che assunsero i numm. 9600 e 7846, alle quali seguì il relativo collaudo strutturale del 22.07.1989.



# Marco Magrini

## Architetto

---

### 5.3.4. Gli aspetti sanitari

#### 5.3.4.1. L'amianto in copertura

Il manto di copertura dovrà essere oggetto di periodiche verifiche e, nell'eventualità, di trattamento o sostituzione secondo la vigente normativa relativa ai manufatti in cemento amianto. La valutazione che segue tiene conto di detti oneri.

#### 5.3.5. La stima degli immobili

La stima del valore può essere approssciata con la tecnica comparativa, prendendo a riferimento un valore unitario di 600.00 €/mq .

Il valore anzidetto deve essere parametrato in funzione delle superfici interne ed esterne, giungendo ad attribuire i valori descritti nella seguente tabella.

	<i>sup</i>	<i>par</i>	€/mq	€
<i>laboratorio</i>	465,00	1,00	600,00	279.000,00
<i>resede</i>	408,00	0,1	600,00	<u>24.480,00</u>
				<b>303.480,00</b>

Applicando la riduzione richiesta dal quesito si giunge a stimare gli immobili in €. **258.000,00** con una riduzione del **14.99%** rispetto al valore di stima.



## 6. Riepilogo

L'edificio è stato quindi suddiviso in tre lotti che coincidono con gli attuali subalterni catastali.

Nel prospetto che segue viene fornito il riepilogo con l'individuazione del lotto, della descrizione catastale, del valore di stima, e del valore ridotto di circa il 15% per mancanza di garanzie.

	<b>Fog</b>	<b>Part</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat</b>	<b>Cl</b>	<b>Cons</b>	<b>Rendita</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Valore</b>	<b>-15%</b>
<b>LOTTO 1</b>	76	625	1	C/3	6	226 mq	1.085,49 €	Via degli Artigiani 9	150.960,00	129.000,00
<b>LOTTO 2</b>	76	625	2	C/3	6	226 mq	1.085,49 €	Via degli Artigiani 47	152.580,00	130.000,00
<b>LOTTO 3</b>	76	630	1	C/3	6	450 mq	2.161,37 €	Via degli Artigiani 11	303.480,00	258.000,00
								<b>TOTALE</b>		<b>517.000,00</b>