



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

POP NPLS 2018 S.R.L.

DEBITORE:

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

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/03/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GABRIELE ALUIGI**

CF: LGAGRL65P30L498H

con studio in URBANIA (PU) V. F. UGOLINI 26/a

telefono: 0722317624

email: info@studiocasamarche.it

PEC: gabriele.aluigi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2020

## LOTTO 1

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

**A capannone industriale** a VALLEFOGLIA Via Giovanni Lorenzetti, frazione COLBORDOLO, della superficie commerciale di **856,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Opificio composto al piano terra da n° 2 uffici , un ripostiglio ( anch'esso utilizzato ad ufficio) , n° 2 bagni ed uno spogliatoio , poi al piano primo troviamo altri due ripostigli utilizzati ad ufficio costruiti successivamente con strutture metalliche autoportanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, interno 1, ha un'altezza interna di 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 526 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.044,76 Euro, indirizzo catastale: VIA LORENZETTI N° 53, piano: T-1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: [REDACTED] Via Lorenzetti n° 53  
opificio industriale con Uffici e bagni

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

**B capannone industriale** a VALLEFOGLIA Via Giovanni Lorenzetti, frazione COLBORDOLO, della superficie commerciale di **421,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Opificio industriale intercomunicante con altre porzioni al suo interno vi è anche uno spazio adibito ad Ufficio accessibile dall' interno .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 523 (catasto fabbricati), rendita 1.267,78 Euro, indirizzo catastale: via Lorenzetti n 53, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: [REDACTED] VIA LORENZETTI

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile costruito nel 1980.

**C capannone industriale** a VALLEFOGLIA Via Giovanni Lorenzetti, frazione COLBORDOLO, della superficie commerciale di **322,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Opificio industriale composto da due corpi in cui al loro interno sono presenti una piccola zona ad ufficio ed una zona adibita a Bagni per il personale .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 522 (catasto fabbricati), rendita 3.823,26 Euro, indirizzo catastale: Via Lorenzetti n° 53, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: [REDACTED] - VIA LORENZETTI

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

**D tettoia** a VALLEFOGLIA Via Giovanni Lorenzetti, frazione COLBORDOLO, della superficie commerciale di **176,10** mq per la quota di:

- 45/112 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 45/112 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 45/112 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 45/112 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

- 45/112 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di Locale Tecnico e Terreni in quota di proprietà per tutti i proprietari del Complesso .

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1026 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 320,00 Euro, indirizzo catastale: Via Lorenzetti, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Trattasi di Piccolo locale in comproprietà indivisa per l' alloggiamento dei compressori e dei contatori per le utenze indivisibile senza consenso di tutti gli altri comproprietari dell' immobile
- foglio 5 particella 1028 (catasto terreni), superficie 1426, reddito agrario 4,79 €, reddito dominicale 9,21 €, indirizzo catastale: Via Lorenzetti, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Trattasi di terreno indiviso che circonda l' opificio di proprietà in quota .
- foglio 5 particella 510 (catasto terreni), superficie 286, reddito agrario 0,96 €, reddito dominicale 1,85 €, indirizzo catastale: Via Lorenzetti, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Terreno che circonda l' opificio indiviso con altri proprietari
- foglio 5 particella 596 (catasto terreni), superficie 528, reddito agrario 1,77 €, reddito dominicale 3,41 €, indirizzo catastale: Via Lorenzetti, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Trattasi di terreno che circonda l' Opificio in quota indivisa con altri proprietari
- foglio 5 particella 597 (catasto terreni), superficie 2, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: Via Lorenzetti, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Trattasi di terreno indiviso che circonda l' opificio



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>1.775,60 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>     |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 295.821,12</b>          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 295.821,12</b>          |
| Data della valutazione:  | <b>03/03/2022</b>             |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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 **giudiziale**, stipulata il 22/10/2015 a firma di Tribunale di Rimini ai nn. 1534 di repertorio, registrata il 03/12/2015 a Rimini ai nn. RG. 11850, RP. 2267, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 550.000,00.

Importo capitale: 540.820,16.

La formalità è riferita solamente a c.t. F° 5 mapp 510-596-597-1028- e c.f. F° 5 mapp 1026

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 30/05/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROMA ai nn. 1009/8219 di repertorio, iscritta il 31/05/2019 a ROMA ai nn. RPG. 6655, RP. 1039, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa /riscossione.

Importo ipoteca: 283.159,32.

Importo capitale: 141.579,66.

La formalità è riferita solamente a Al C.F. al F° 5 mapp 522-523-526

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/06/2007 a firma di Not. Diunigi Alessandro di Pesaro ai nn. rep. 1738/1394 di repertorio, iscritta il 28/06/2007 a Pesaro ai nn. RG. 5168-RP.1334 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca per concessione mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 640.000,00.

Importo capitale: 320.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Cat. Fabb. F° 5 mapp. 522-523-526

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/11/2004 a firma di Not. Venturini Pasquale ai nn. Rep. 58462 di repertorio, iscritta il 17/11/2004 a Urbino ai nn. RG. 9761, RP. 2781, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca a garanzia per concessione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.125.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni ed 8 mesi .

La formalità è riferita solamente a caT fABB. F° 5 MAPP. 522-523-526

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|   |        |
|---|--------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | € 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | € 0,00 |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Trasformazione di Società (dal 09/11/2006), con atto stipulato il 09/11/2006 a firma di Not. Cimmino Nelson Alberto ai nn. R.P. 5482 di repertorio, trascritto il 09/12/2006 a Pesaro ai nn. RG. 10707, RP.5915.  
Il titolo è riferito solamente a C.F: F° 5 mapp 523-526-522

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Acquisto (dal 10/05/1990), con atto stipulato il 10/05/1990 a firma di Not Dario Nardi di S. Agata Feltria ai nn. rep. 3351/895 di repertorio, trascritto il 17/05/1990 a Urbino ai nn. Rp. 1774.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F° 5 mapp 495.

Acquista dal [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 07/09/1995), con atto stipulato il 07/09/1995 a firma di Not. Dario Nardi ai nn. Rep. 12730/3671 di repertorio, trascritto il 22/09/1995 a Urbino ai nn. RP. 3.400.

Il titolo è riferito solamente a riferito ai mapp C.F. F° 5 mapp. 522-523-526 e per quota di 1/1 e per la quota di 6/16 di imm censiti al F° 5 mapp 88/U-432/b - 88/b-432/d.

Acquisto dalla [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Mutamento di Ragione Sociale (dal 26/06/2006), con atto stipulato il 26/06/2006 a firma di Not. Nelson Alberto Cimmino di Pesaro ai nn. rep. 5124 di repertorio, trascritto il 28/07/2006 a Pesaro ai nn. RG. 6713 RP.3578.

Il titolo è riferito solamente a Cat fabb. F° 5 mapp 523-526-522

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 399 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di Un Capannone ad uso industriale , presentata il 12/05/1980 con il n. prat e concess n° 399/ 1980 di protocollo, rilasciata il 14/05/1981 con il n. 399 di protocollo

PRATICA EDILIZIA N. 517 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE AL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE ( CONC N° 399 DEL 15 5-1980, presentata il 27/04/1981 con il n. 517 DEL 1981 di protocollo, rilasciata il 14/05/1983 con il n. 517 di protocollo, agibilità del 19/05/1981 con il n. prot 1775 DEL 19 MAGG. 1981 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state riscontrate delle difformità rispetto alla concessione edilizia ovvero nuove aperture , realizzazione di soppalchi ecc. (normativa di riferimento: PRG)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di Cila o altre domande richieste dall' ufficio tecnico Comunale

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

Costi di regolarizzazione:

- variante per modifiche interne : €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VALLEFOGLIA VIA GIOVANNI LORENZETTI, FRAZIONE COLBORDOLO

## CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a VALLEFOGLIA Via giovanni Lorenzetti, frazione COLBORDOLO, della superficie commerciale di **856,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Opificio composto al piano terra da n° 2 uffici , un ripostiglio ( anch'esso utilizzato ad ufficio) , n° 2 bagni ed uno spogliatoio , poi al piano primo troviamo altri due ripostigli utilizzati ad ufficio costruiti successivamente con strutture metalliche autoportanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, interno 1, ha un'altezza interna di 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 526 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.044,76 Euro, indirizzo catastale: VIA LORENZETTI N° 53, piano: T-1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: XXXXXXXXXX - Via Lorenzetti n° 53  
opificio industriale con Uffici e bagni

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono PESARO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



### COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 KM



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: ★★★★★★★★★★

esposizione: ★★★★★★★★★★

panoramicità: ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale: ★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di Opificio industriale anni 80 con struttura a botte e pavimentazione in cemento , al suo interno sono presenti sia dei ripostigli che uffici , in oltre possiamo trovare anche bagni ( in cattivo stato di conservazione 9 presenti sono sia l'impianto elettrico ( in comune con altre unità immobiliari oggetto di esecuzione sia impianto idrico ( l' impianto di riscaldamento nella parte ufficio non è funzionante e obsoleto.) oltre all' opificio vi è presente un piccolo frustolo di terreno esclusivo a questa unità immobiliare .

## CLASSE ENERGETICA:



[215,21 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0240246 registrata in data 28/02/2022

## 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           | 760,00          | x | 100 %  | = | 760,00        |
| uffici e bagni     | 70,00           | x | 100 %  | = | 70,00         |
| Scoperto esclusivo | 265,00          | x | 10 %   | = | 26,50         |
| <b>Totale:</b>     | <b>1.095,00</b> |   |        |   | <b>856,50</b> |



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 856,50 x 175,00 = 149.887,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 149.887,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 149.887,50

BENI IN VALLEFOGLIA VIA GIOVANNI LORENZETTI, FRAZIONE COLBORDOLO

## CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

**capannone industriale** a VALLEFOGLIA Via giovanni Lorenzetti, frazione COLBORDOLO, della superficie commerciale di **421,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Opificio industriale intercomunicante con altre porzioni al suo interno vi è anche uno spazio adibito ad Ufficio accessibile dall' interno .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 523 (catasto fabbricati), rendita 1.267,78 Euro, indirizzo catastale: via Lorenzetti n 53, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: ██████████ - VIA LORENZETTI

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono PESARO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 KM

4.5/5 (5 stelle)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

★★★★★★

esposizione:

★★★★★★

luminosità:

★★★★★★

panoramicità:

★★★★★★

impianti tecnici:

★★★★★★



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Opificio con accesso dall' esterno e comunicante con altre parti di fabbricato della stessa proprietà, da evidenziare che sia gli impianti presenti di luce che riscaldamento ( questè ultimo ormai obsoleto ) sono in comune . In oltre vi sono in comune anche lo scoperto sul fronte per accedere all' opificio in quota indivisa con altri proprietari di porzioni attaccate a questo immobile



## CLASSE ENERGETICA:

[245,29 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 0240203 registrata in data 28/02/2022

## 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 industriale | 390,00        | x | 100 %  | = | 390,00        |
| uffici               | 31,00         | x | 100 %  | = | 31,00         |
| <b>Totale:</b>       | <b>421,00</b> |   |        |   | <b>421,00</b> |

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 421,00 x 175,00 = **73.675,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 73.675,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 73.675,00**

**BENI IN VALLEFOGLIA VIA GIOVANNI LORENZETTI, FRAZIONE COLBORDOLO**

## CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO C

**capannone industriale** a VALLEFOGLIA Via Giovanni Lorenzetti, frazione COLBORDOLO, della superficie commerciale di **322,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Opificio industriale composto da due corpi in cui al loro interno sono presenti una piccola zona ad ufficio ed una zona adibita a Bagni per il personale .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 522 (catasto fabbricati), rendita 3.823,26 Euro, indirizzo catastale: Via Lorenzetti n° 53, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: [REDACTED] VIA LORENZETTI

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono PESARO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



### COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 KM



### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |                         |            |
|---------------------------------|-------------------------|------------|
| livello di piano:               | posizione:              | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| esposizione:                    | posizione della strada: | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| luminosità:                     | area:                   | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| panoramicità:                   | area:                   | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| impianti tecnici:               | area:                   | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| stato di manutenzione generale: | area:                   | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| servizi:                        | area:                   | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di Opificio composto da due corpi uno più piccolo ed uno più grande , da evidenziare subito che la parte grande è stata oggetto di Incendio per cui allo stato attuale si trova priva di tetto e necessita una completa ristrutturazione e consolidamento. la struttura è la classica aa Botte in muratura e laterizio con copertura leggera a lastre .

## CLASSE ENERGETICA:



[195,87 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0240290 registrata in data 28/02/2022

## 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 industriale con copertura       | 189,00        | x 100 % | = 189,00      |
| opificio Industriale oggetto di incendio | 380,00        | x 35 %  | = 133,00      |
| <b>Totale:</b>                           | <b>569,00</b> |         | <b>322,00</b> |

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 322,00 x 185,00 = **59.570,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 59.570,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 59.570,00**

**BENI IN VALLEFOGLIA VIA GIOVANNI LORENZETTI, FRAZIONE COLBORDOLO**

## TETTOIA

### DI CUI AL PUNTO D

**tettoia** a VALLEFOGLIA Via giovanni Lorenzetti, frazione COLBORDOLO, della superficie commerciale di **176,10** mq per la quota di:

- 45/112 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 45/112 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 45/112 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 45/112 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 45/112 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di Locale Tecnico e Terreni in quota di proprietà per tutti i proprietari del Complesso .

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1026 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 320,00 Euro, indirizzo catastale: Via Lorenzetti, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Trattasi di Piccolo locale in comproprietà indivisa per l' alloggiamento dei compressori e dei contatori per le utenze indivisibile senza consenso di tutti gli altri comproprietari dell' immobile
- foglio 5 particella 1028 (catasto terreni), superficie 1426, reddito agrario 4,79 €, reddito dominicale 9,21 €, indirizzo catastale: Via Lorenzetti, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Trattasi di terreno indiviso che circonda l' opificio di proprietà in quota .
- foglio 5 particella 510 (catasto terreni), superficie 286, reddito agrario 0,96 €, reddito dominicale 1,85 €, indirizzo catastale: Via Lorenzetti, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Terreno che circonda l' opificio indiviso con altri proprietari
- foglio 5 particella 596 (catasto terreni), superficie 528, reddito agrario 1,77 €, reddito dominicale 3,41 €, indirizzo catastale: Via Lorenzetti, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Trattasi di terreno che circonda l' Opificio in quota indivisa con altri proprietari
- foglio 5 particella 597 (catasto terreni), superficie 2, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: Via Lorenzetti, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Trattasi di terreno indiviso che circonda l' opificio



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono PESARO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 KM



QUALITÀ E RATING-INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione                | consistenza     |   | indice |   | commerciale   |
|----------------------------|-----------------|---|--------|---|---------------|
| Locale Macchine            | 64,00           | x | 100 %  | = | 64,00         |
| Terreno comune circostante | 2.242,00        | x | 5 %    | = | 112,10        |
| <b>Totale:</b>             | <b>2.306,00</b> |   |        |   | <b>176,10</b> |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 176,10 x 50,00 = **8.805,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.805,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.688,62**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di VALLEFOGLIA - COLBORDOLO, osservatori del mercato immobiliare Urbino, ed inoltre: AGENZIA E STUDI TECNICI

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione           | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|-----------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | capannone industriale | 856,50      | 0,00            | 149.887,50          | 149.887,50          |
| B  | capannone industriale | 421,00      | 0,00            | 73.675,00           | 73.675,00           |
| C  | capannone industriale | 322,00      | 0,00            | 59.570,00           | 59.570,00           |
| D  | tettoia               | 176,10      | 0,00            | 8.805,00            | 17.688,62           |
|    |                       |             |                 | <b>291.937,50 €</b> | <b>300.821,12 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 295.821,12**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 295.821,12**

data 03/03/2022

il tecnico incaricato  
GABRIELE ALUIGI