

# TRIBUNALE ORDINARIO -**URBINO**

# ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

TITRANCE

T

DEBITORE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2021

creata con Tribù Office 6

ESTA legale.net

TECNICO INCARICATO:

### Luca Londei

CF:LNDLCU72T24L500Z con studio in URBINO (PU) Via Urbinate 64/66 telefono: 0722321568 fax: 0722321568 email: ing.luca.londei@gmail.com

PEC: luca.londei@ingpec.eu

Firmato Da: LONDEI LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1514520bd6d38a46



## TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2019

# LOTTO 2

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

opificio a FERMIGNANO Via B. Franklin 5, della superficie commerciale di 4.290,45 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà immobiliare oggetto di valuta è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 8,00-8,33 Identificazione catastale:

• foglio 1 particella 547 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 14.696,54 Euro, indirizzo catastale: Via Benjamin Franklin, 5, piano: T-1, intestato

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2001 ristrutturato nel 2017.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Consistenza commerciale complessiva accessori:

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

0,00 m²

1.766.250,99

€ 1.731.000,00

1.731.000,00

1.731.000,00

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da re viproprietario

#### 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.J. Iscrizioni:

ipoteca, stipulata il 13/06/2018 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma ai nn. 862/8218 di repertorio, iscritta il 14/06/2018 a Urbino ai nn. RP 369 - RG 3035, a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione, contro

Importo ipoteca:
Importo capitale:

ipoteca volontaria, stipulata il 21/07/2009 a firma di Notaio Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di repertorio, iscritta il 24/07/2009 a Urbino ai nn. RP 1272 - RG 5228, a favore di Banca del Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di s.p.a., contro Veta del Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di s.p.a., contro Veta del Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di repertorio, iscritta il 24/07/2009 a Urbino ai nn. RP 1272 - RG 5228, a favore di Banca del Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di s.p.a., contro Veta del Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di s.p.a., contro Veta del Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di s.p.a., contro Veta del Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di s.p.a., contro Veta del Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di s.p.a., contro Veta del Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di s.p.a., contro Veta del Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di s.p.a., contro Veta del Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di s.p.a., contro Veta del Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di s.p.a., contro Veta del Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di s.p.a., contro Veta del Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di s.p.a., contro Veta del Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di s.p.a., contro Veta del Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di s.p.a., contro Veta del Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di s.p.a., contro Veta del Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di s.p.a., contro Veta del Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di s.p.a., contro Veta del Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di s.p.a., contro Veta del Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di s.p.a., contro Veta del Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di s.p.a., contro Veta del Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di s.p.a., contro Veta del Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di s.p.a., contro Veta del Mancini di Urbania ai nn. 112357/20710 di s.p.a., contro Veta del Mancini di Urbania di

Importo ipoteca: 3.260.000,00. Importo capitale: 1.630.000,00. Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca volontaria, stipulata il 29/01/2008 a firma di Notaio Mancini di Urbania ai nn. 109674/18634 di repertorio, iscritta il 01/02/2008 a Urbino ai nn. RP 147 - RG 749, a favore di Rocontro derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.400.000,00. Importo capitale: 1.200.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni

ipoteca volontaria, stipulata il 12/09/2005 a firma di Notaio Mancini di Urbania ai nn. 103017/14929 di repertorio, iscritta il 16/09/2005 a Urbino ai nn. RP 2070 - RG 7288, a favore di Banca delle Manche s.p.a., contro Verenza della Manche derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.200.000,00. Importo capitale: 600.000,00. Durata ipoteca: 10 anni

## 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/06/2019 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 158 di repertorio, trascritta il 17/06/2019 a Conservatoria Urbino ai nn. RP 2417 - RG 3268, a favore de contro derivante da Atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a FINI QUINTO e SABATINI LUISA

pignoramento, stipulata il 26/11/2018 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 884 di repertorio, trascritta il 18/12/2018 a Conservatoria Urbino ai nn. RP 4780 - RG 6610, a favore di Egg., contro da Atto giudiziario.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

La formalità è riferita solamente a

# 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:

the per la quota di 1/1, in forza di mutamento di denominezione di denominezione di 18/11/2016), con atte stipustico il 19/01/2016 a Ustrino ni nn. RP 357 - Re 417

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

E per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal place il 1/1, in forza di atto di compravendita (dal place il 1/1/2000 fine il

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire T.U. N. 23/2015 e successive varianti, intestata a la secondi di Ampliamento del l'abbiento destinate de l'abbiento del l'abbiento del

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.



opificio a FERMIGNANO Via B. Franklin 5, della superficie commerciale di 4.290,45 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Fiunità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 8,00-8,33 Identificazione catastale:

• foglio 1 particella 547 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 14.696,54 Euro, indirizzo catastale: Via Benjamin Franklin, 5, piano: T-1, integtation of the Computation of t

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2001 ristrutturato nel 2017.

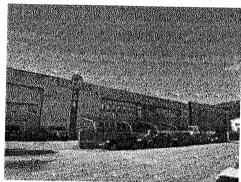


Foto ingresso principale

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media

panoramicità:

nella media

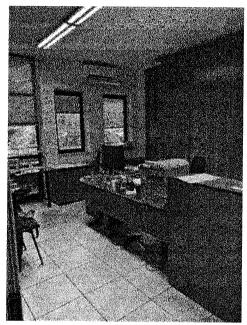
servizi:

De: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Sedel

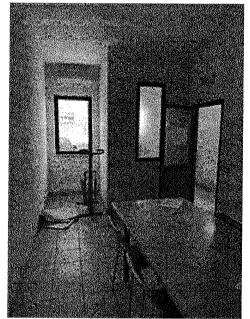
### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'opificio è ubicato nella zona produttiva del Comune di Fermignano con accesso immediato dalla

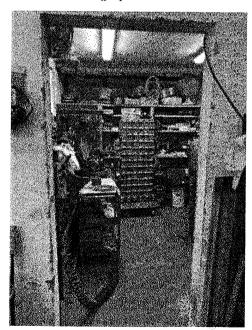
circonvallazione. Il fabbricato costruito in più fasi si presenta in buone condizioni, la struttura è prefabbricata. Si accede direttamente da via B. Franklin su un grande spazio dedicato a parcheggi aree di manovra. Al piano terra di superficie 3.975,97 mq sono situati gli uffici, i servizi e attraverso un disimpegno si accede all'area produttiva di trasformazione del vetro. Attraverso due differenti scale in acciaio si può accedere al piano secondo, di superficie 152,76 mq, dove sono situati altri uffici e zone dedicate a magazzino. All'esterno sono presenti dei vani tecnici di superficie complessiva pari a 100,40 ma e la centrale elettrica di superficie pari a 41,82 mq. Tutto è ben evidente nelle planimetrie allegate.



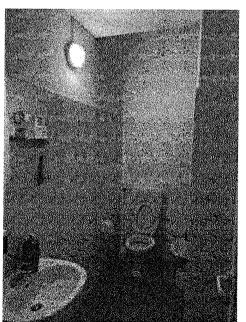
Uffici piano terra



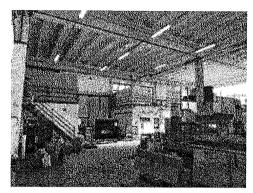
Refettorio piano terra



Officina piano terra









Area produttiva

Area produttiva vista dal piano primo

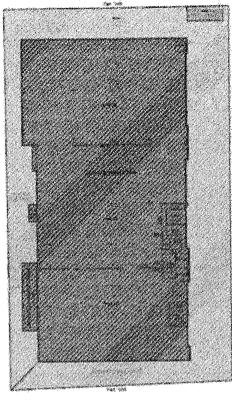
#### CONSISTENZA:

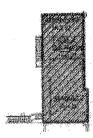
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Personalizzato

descrizione	consistenza	Solish retable between	indice	Proc Folian M. Edwards (I.) Maria	commerciale
Opificio con uffici	4.128,73	x	100 %	=	4.128,73
Locali tecnici h min 1,50mt	142,22	X	15 %		21,33
Scoperto esclusivo primi 25 mq di 2757,81 mq	25,00	<b>X</b>	15 %		3,75
Scoperto esclusivo >25mq di 2757,81	2.732,81	X	5 %	errettet-trade værrettet-til decemen	136,64
Totale:	7.028,76	Problem Assessment mitauwass	na elektrikasi eenkelekseleksistä kan vahvasta elektrika konteenkeeleksistä.	alendrateria villandrate villane	4.290,45







Superficie P1

Superficie PT

#### **VALUTAZIONE:**

#### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia locale (10/02/2021)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un opificio simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 300,00 Valore massimo: 500,00 Agenzia locale (10/02/2021)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un immobile simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 350,00 Valore massimo: 450,00

Studio tecnico locale (10/02/2021)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un immobile simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 370,00 Valore massimo: 500,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €mq 411,67.



Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

4.290,45

411,67

1.766.250,99

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 1.766.250,99

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 1.766.250,99

# 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

# DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

## VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

T	The state of the s	MANAGEMENT AND	mentere en	TORNOS TANGOS DE RECENTA AND THE RESE DE LA CONTRACTOR DE	ermente kwarelande erekkwareland erekkwarelande erek elmoloude erekkwarelande
, –	WODEL INIUIT	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	opificio	4.290,45	0,00	1.766.250,99	1.766.250,99
4			i in de samme de la companya de la c	1 766 250 00 €	1.766.250,99 €

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

€.0,00

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

€ 1.766.250,99

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% 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:

€35.325,02

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€.0,00

tecnico incaricato: Luca Londei Pagina 20 di 21 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€.1.731.000,00

data 08/04/2021

il tecnico incaricato Luca Londei

Firmato Da: LONDE! LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1514520bd6d38a46

" PITTIBIO DE: LONDET LOCA ETTIESSO DE: NAVITORE