



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNIBANCA

DEBITORE:

T

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**Luca Londei**

CF: LNDLCU72T24L500Z

con studio in URBINO (PU) Via Urbinata 64/66

telefono: 0722321568

fax: 0722321568

email: [ing.luca.londei@gmail.com](mailto:ing.luca.londei@gmail.com)

PEC: [luca.londei@ingpec.eu](mailto:luca.londei@ingpec.eu)



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2019

## LOTTO 2

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

**A** 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 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, intestato a [redacted] Variazione del classamento del 2/9/2019

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:	4.290,45 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.766.250,99
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.731.000,00
Data della valutazione:	08/04/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] proprietario

### 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.





## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

~~\_\_\_\_\_~~ per la quota di 1/1, in forza di mutamento di denominazione ~~\_\_\_\_\_~~  
(dal 18/11/2016), con atto stipulato il 24/11/2000 a firma di ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~ di ~~\_\_\_\_\_~~  
repertorio, trascritto il 19/01/2016 al Tribunale di ~~\_\_\_\_\_~~ n. ~~\_\_\_\_\_~~ Rg 417

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

~~\_\_\_\_\_~~ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal  
24/11/2000 ~~\_\_\_\_\_~~ n. ~~\_\_\_\_\_~~ Rg 417) a firma di ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~ di ~~\_\_\_\_\_~~  
Urbano ~~\_\_\_\_\_~~ n. ~~\_\_\_\_\_~~ Rg 417 trascritto il 01/12/2000 al Tribunale di ~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~ per la quota di 1/1, in forza di Fusione di società per incorporazione (dal 22/12/2014  
fino al 18/01/2016), con atto stipulato il 22/12/2014 a firma di ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~ di ~~\_\_\_\_\_~~  
37257/12044 di repertorio, trascritto il 15/01/2016 al Tribunale di ~~\_\_\_\_\_~~

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire T.U. N. 23/2015 e successive varianti, intestata a ~~\_\_\_\_\_~~, per  
lavori di Ampliamento del fabbricato ~~\_\_\_\_\_~~ destinato a ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~  
protocollo ~~\_\_\_\_\_~~

### 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.





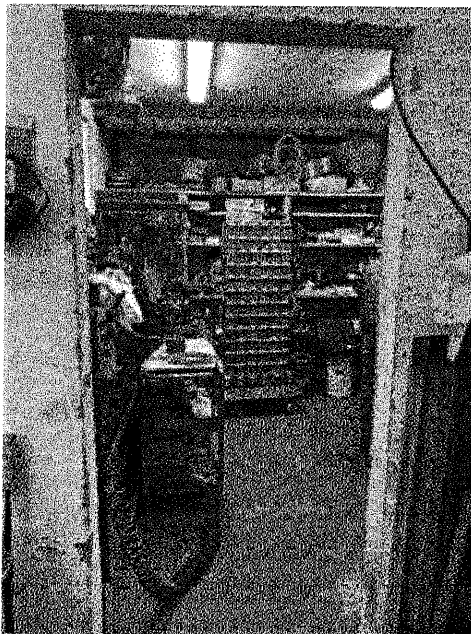
circonvallazione. Il fabbricato costruito in più fasi si presenta in buone condizioni, la struttura è prefabbricata. Si accede direttamente da via B. Franklin su un grande spazio dedicato a parcheggi aree di manovra. Al piano terra di superficie 3.975,97 mq sono situati gli uffici, i servizi e attraverso 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.



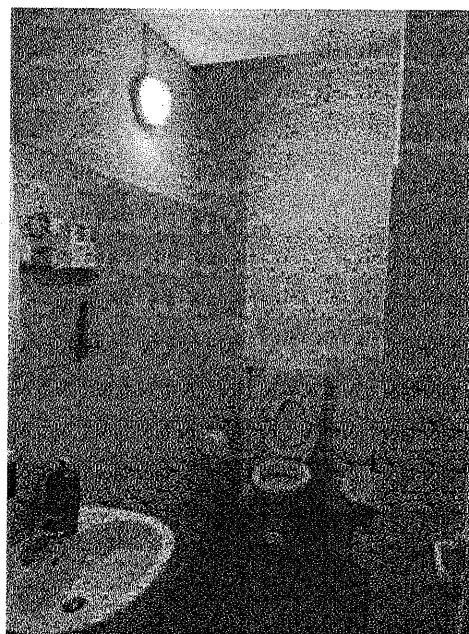
*Uffici piano terra*

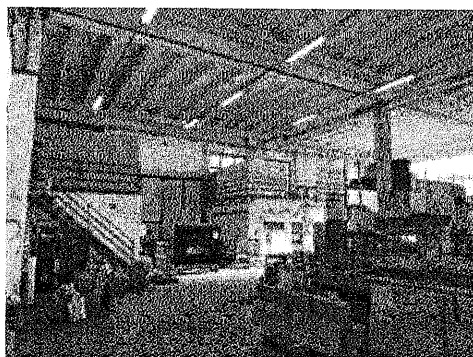


*Refettorio piano terra*

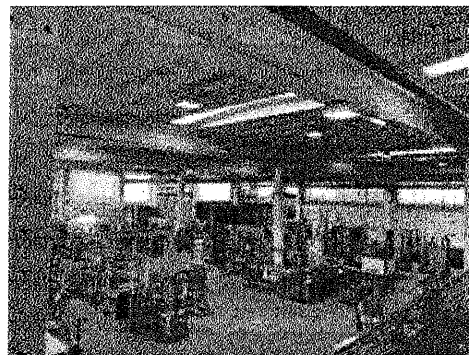


*Officina piano terra*





Area produttiva



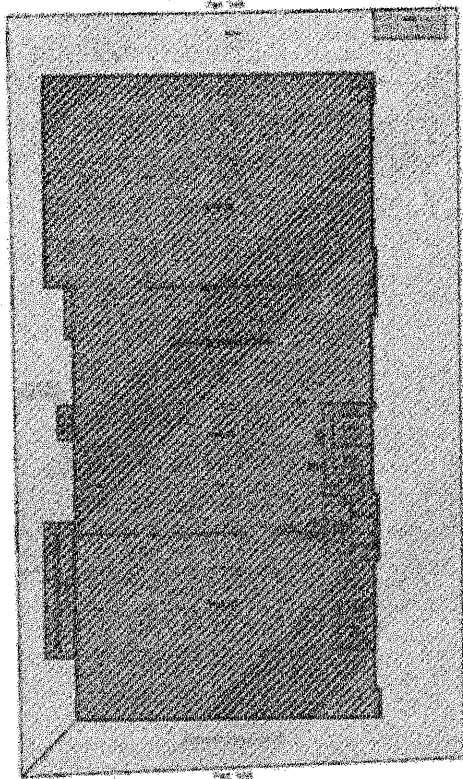
Area produttiva vista dal piano primo

## CONSISTENZA:

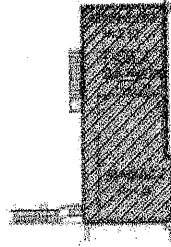
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		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	x	15 %	=	3,75
Scoperto esclusivo >25mq di 2757,81	2.732,81	x	5 %	=	136,64
<b>Totale:</b>	<b>7.028,76</b>				<b>4.290,45</b>



Superficie PT



Superficie PI

**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 x 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:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	opificio	4.290,45	0,00	1.766.250,99	1.766.250,99
				1.766.250,99 €	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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'immobile: \_\_\_\_\_

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto 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

