

4.
bis

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Descrizione: Immobile Commerciale
Comune: Urbino (PU)
Indirizzo: Via Guido Da Montefeltro n° 35

Nominativo del richiedente



Protocollo

AP 416/1472/151

Saltara Il 03/12/2015



INDICE

CAPITOLO 1: PREMESSE

1. Scopo della stima	pag.	3
2. Validità della stima	pag.	3
3. Procedimento valutativo adottato	pag.	3
4. Risultati della valutazione	pag.	3

CAPITOLO 2: DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E VALUTAZIONE

1. Ubicazione dell'immobile	pag.	4
2. Descrizione dell'immobile	pag.	4
3. Identificazione dell'immobile	pag.	5
4. Determinazione analitica delle consistenze	pag.	5
5. Regolarità urbanistica	pag.	5
6. Stima del valore di mercato dell'immobile	pag.	6,7

CAPITOLO 3: ALLEGATI

7. Visure catastali	pag.	10,12
8. Estratto di Mappa	pag.	13
9. Elaborato planimetrico	pag.	14
10. Planimetria N.C.F.	pag.	15,18
11. Valori O	pag.	19
12. Foto	pag.	21,20

CAPITOLO 1 - PREMESSE

1. Scopo della stima

Lo scopo della presente relazione di stima consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile di seguito descritto ed identificato.

2. Validità della stima

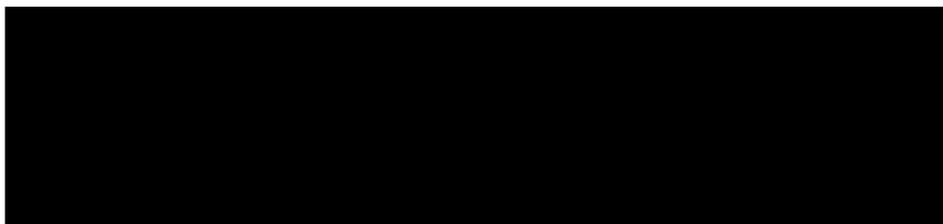
I dati tecnici utilizzati nella relazione che segue, sono stati da me prelevati dalla banca dati del [redacted] sia per ciò che concerne i dati catastali (vedi visure pag.10-12), sia per la consistenza degli stessi desunta dalle planimetrie: protocollo PS0014009 depositata in data 25/01/2007 (sub.10) e protocollo PS0114528 depositate in data 06/11/2006 (sub.16-23-35)

3. Procedimento valutativo adottato

Alla stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di immobili di questo tipo e quindi facilmente comparabili tra loro.

4. Risultati della valutazione

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo in cui sono state effettuate le relative indagini, in quanto il valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.



CAPITOLO 2 - DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE E VALUTAZIONE

In adempimento all'incarico conferito, presa visione della documentazione fornita, effettuato i necessari sopralluoghi ed analizzato il mercato immobiliare locale, si riportano qui di seguito le risultanze della valutazione, precedute dalla descrizione dell'immobile oggetto di stima.

1. Ubicazione dell'immobile

Unità immobiliare sita a:

Urbino (PU)

Viale Guido Da Montefeltro 35

località

indirizzo

localizzazione

Il fabbricato ove sono collocate le unità oggetto di trattazione, è una palazzina di recente costruzione ubicata nella fascia urbana di prima periferia a ridosso del centro storico, inserita in un contesto di recente edificazione, dotata di strutture pubbliche e private con buona accessibilità.

2. Descrizione degli immobili

Il fabbricato costruito recentemente e con ottima architettura ha delle facciate rivestite in mattoncino tipo a mano, parapetti in cristallo doppio trasparente, a testimoniare la qualità delle scelte progettuali, tali da conferire al contesto un aspetto armonioso e piacevole, dotato di ottime finiture e con tecnologie moderne, facilmente fruibili e con buona visibilità e disponibilità di parcheggi.

L'unità immobiliare ad uso commerciale (sub. 35) sita al piano terra è provvista di impianto di aria condizionata, di ampie superfici vetrate con elementi in alluminio anodizzato di colore scuro, con vetri a norma. Il negozio ha un doppio ingresso con l'opportunità di poter essere frazionato in due unità di superficie minore. Gli accessi sono agevoli e le vetrate sono prospicienti alla viabilità principale.

I due garages (sub. 16-23) al piano S1, sono dotati di ampia zona di manovra interna coperta, pavimento battuto in cemento di colore chiaro, pareti intonacate, porta basculante in lamiera zincata ad apertura manuale, tinteggiatura di colore chiaro e serviti da ascensore.

Il garage di superficie maggiore (sub. 16) è provvisto di finestra a bocca di lupo per l'aerazione ed illuminazione interna.

L'ultima unità immobiliare di proprietà della società [redacted] sub. 10 (quota 19/250), è un parcheggio privato ad uso pubblico realizzato unicamente per la quantificazione urbanistica relativa alla superficie a parcheggio che il nuovo immobile deve garantire.

6

6. Stima del valore di mercato degli immobili



6.1 Negozi

- valore di mercato medio unitario COMMERCIALE rilevato
per immobili di buona qualità (euro/mq)

3000,00

- coefficiente di apprezzamento o deprezzamento

0,10

- valore di mercato medio unitario ponderato _ (euro/mq)

2700,00

- riepilogo superficie complessiva _ (mq)

105,00

- VALORE DI MERCATO

105,00 x 2.700,00

Euro 283.500,00 ✓

6.2 Garage Sub. 23

- valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE rilevato
per immobili di buona qualità (euro/mq)

1.200,00

- coefficiente di apprezzamento o deprezzamento

0,15

- valore di mercato medio unitario ponderato _ (euro/mq)

1.020,00

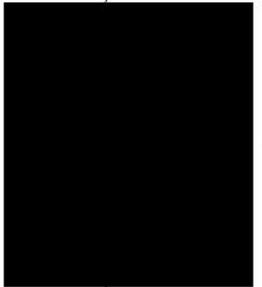
- riepilogo superficie complessiva _ (mq)

19,00

- VALORE DI MERCATO

19,00 x 1.020,00

Euro 19.380,00 ✓



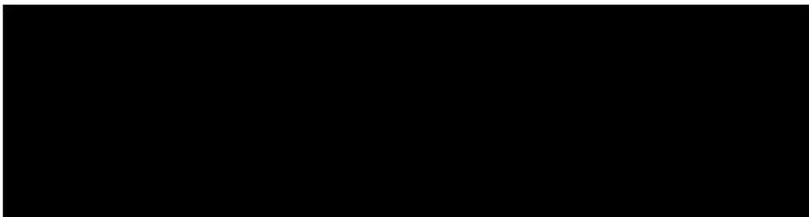
6.3- Garage Sub. 16

- valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE rilevato
per immobili di buona qualità (euro/mq)

1.200,00

- coefficiente di apprezzamento o deprezzamento

0,15



7

- valore di mercato medio unitario ponderato _ (euro/mq)

1.020,00

- riepilogo superficie complessiva _ (mq)

27,00

- VALORE DI MERCATO

27,00 x 1.020,00

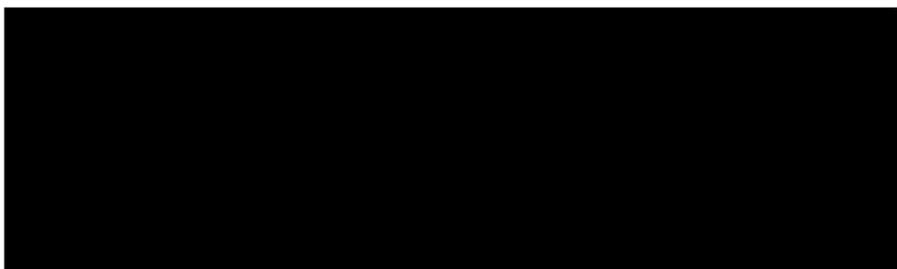
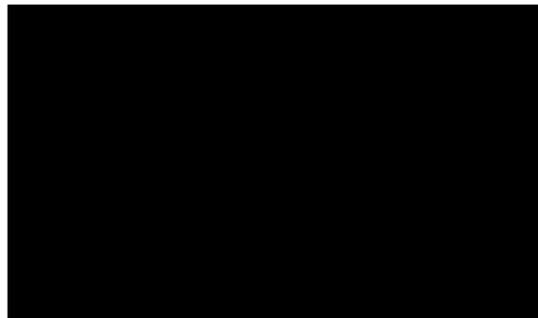
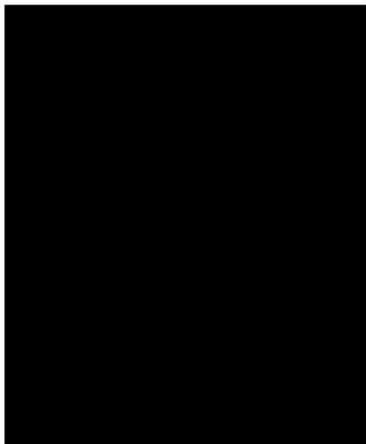
Euro 27.540,00 ✓

VALORE TOTALE DI MERCATO

Euro 330.420,00 ✓

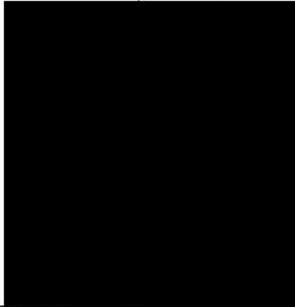
In arrotondamento =

Euro 330.500,00 ✓





Esce 14.2.12



TRIBUNALE DI PESARO

Verbale di Asseverazione di Perizia Stragiudiziale

L'anno duemila quindici (2015) il giorno 03 del mese di Dicembre nell'Intestato Tribunale è personalmente comparso innanzi al sottoscritto Canciere Dirigente, il Geom [redacted] con studio in [redacted]

iscritto a [redacted]

[redacted] quale chiede di asseverare con giuramento la unita Relazione Tecnica inerente gli immobili siti in comune di Urbino via Guido Da Montefeltro n° 35 di proprietà della società [redacted] con sede in [redacted]

Ammonito dell'importanza del giuramento, nei modi di legge, è invitato a giurare ripetendo la formula:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA' ".

Letto, confermato e sottoscritto.

