



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 105/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Stefano Tontini**

CF:TNTSFN80D11I459Z

con studio in AUDITORE (PU) VIA VILLA DI SOTTO 51/C

telefono: 0722362411

email: [info@studiotontini.it](mailto:info@studiotontini.it)

PEC: [stefano.tontini@geopec.it](mailto:stefano.tontini@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2022

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a URBANIA loc. ponte vecchio - cal franco 68/A, della superficie commerciale di **323,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano secondo con accesso da scala esterna ed annessi locali ad uso laboratorio e ufficio al piano terra e primo

l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato ad uso artigianale e residenziale composto da n. 3 u.i. in parte realizzato con struttura prefabbricata ed in parte: la porzione ad uso abitazione e parte degli uffici al piano primo eseguita con struttura in opera in calcestruzzo armato e tamponamento in laterizio. Le unità distinte ai sub 2 (A2 abitazione di tipo civile) e sub. 7 (D1 Opificio) compongono il presente Lotto 1

Il fabbricato presenta complessivamente un buon livello di conservazione, non si evidenziano situazioni di cedimenti strutturali né di infiltrazioni o ammaloramenti dovuti al degrado a seguito di infiltrazioni o fenomeni di carbonatazione dei cementi armati.

L'esterno del fabbricato risulta interamente recintato con muretto in cemento armato e soprastante ringhiera in ferro zincato e verniciato, le pavimentazioni esterne sono in mattonelle preformate in c.a.v. tipo finto "pavè" colore marroncino chiaro oppure in battuto di cemento lisciato tipo finitura industriale, altre aree risultano pavimentate con ghiaia/stabilizzato di cava

La scala di accesso presenta alzate e pedate in pietra serena colore grigio, i parapetti sono in cemento armato

Gli infissi sono in alluminio anodizzato colore nero dotati di vetri doppi e serrande avvolgibili in pvc colore marrone

I pavimenti interni sono in ceramica di vari formati e colori

L'appartamento presenta un ampio soggiorno e cucina di cui la porzione adibita a cucina, come evidenziato nello specifico capitolo è di fatto una porzione ad uso ufficio facente parte del sub.7., pertanto si rende necessario provvedere alla pratica di sanatoria per rettificare sia a livello edilizio che catastale le difformità riscontrate, il resto dell'appartamento è composto da corridoio, n.3 camere e n.2 bagni, è presente un terrazzo sul fronte, uno sul fianco ed un'ampio lastrico sul retro

L'appartamento è riscaldato da una caldaia a metano con doppio uso di riscaldamento e produzione ACS, l'uso riscaldamento è integrato da una IDRO-STUFA a pellet installata in cucina (uso ufficio sub.7) sono inoltre presente n. 2 camini a legna. negli ambienti sono presenti caloriferi in alluminio, termostato nel corridoio della zona notte.

I locali al piano primo ad uso ufficio e facenti parte della più ampio sub.7 con destinazione d'uso laboratorio (Opificio D1) si presentano anch'essi in ottimo stato di conservazione, i locali sono riscaldati da sistema con caldaia murale a metano installata nel bagno e caloriferi, allo stato attuale l'impianto risulta staccato. Pavimenti interni in ceramica, infissi interni in alluminio anodizzato nero ed infissi esterni in alluminio anodizzato colore nero dotati di vetri doppi e serrande avvolgibili in pvc colore marrone.

Il piano primo è formato da locale ingresso-attesa, n. due locali ad uso ufficio ed un ampio bagno, dal locale di ingresso- attesa si accede attraverso una scaletta ed un corridoio ai locali ad uso Palestra del sub. 6 per una superficie totale di 89.60 mq

Dallo scoperto comune si accede invece ai locali del piano terra ad uso laboratorio con altezza interna di ml 4.25 ed una superficie di 117.50 mq e al vano ispezione impianti/ripostiglio con altezza interna di ml 2.10 di mq 36.35

Completa il lotto il sub.3 che è un bene comune non censibile ai sub. 2 e 7 ed è rappresentato dal vano scala e disimpegno al piano secondo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 2, scala esterna, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 243 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PONTE VECCHIO-CAL FRANCO n. 68A Interno 2 , piano: Piano 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 40 particella 243 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 2.068,60 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PONTE VECCHIO-CAL FRANCO n. 68, piano: Piano T-1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/05/2021 Pratica n. PS0026366 in atti dal 19/05/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10987.1/2021)  
Coerenze: stessa ditta su più lati.
- foglio 40 particella 243 sub. 3 (catasto fabbricati), piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa ditta  
bene comune non censibile ai sub. 2-7: vano scala e disimpegno ai sub. 2 e 7

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>323,47 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>€. 202.999,74</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 182.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/05/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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 **volontaria**, registrata il 18/07/2008 a URBINO ai nn. 5260/1203, iscritta il 18/07/2008 a URBINO ai nn. 5260/1203, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile .

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 10

ipoteca **legale**, stipulata il 26/09/2013 a firma di PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 875/2013 di repertorio, registrata il 01/10/2013 a URBINO ai nn. 4778/647, iscritta il 01/10/2013 a URBINO ai nn. 4778/647, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da PUBBLICO UFFICIALE DEL TRIBUNALE DI PESARO.

Importo ipoteca: 480000

ipoteca **legale**, stipulata il 30/03/2016 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 222/2016 di repertorio, registrata il 12/03/2019 a URBINO ai nn. 1355/157, iscritta il 12/03/2019 a URBINO ai nn. 1355/157, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da PUBBLICO UFFICIALE DEL TRIBUNALE DI URBINO.

Importo ipoteca: 60000

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

pignoramento, stipulata il 14/12/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 706 di repertorio, registrata il 29/12/2022 a URBINO ai nn. 7974/5952, trascritta il 29/12/2022 a URBINO ai nn. 7974/5952, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

### *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**

Ulteriori avvertenze:

Non è stata definita una tabella millesimale per la gestione delle parti condominiali.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/1993), con atto stipulato il 03/12/1993 a firma di notaio Giuseppe Mancini ai nn. 48683 di repertorio, registrato il 07/12/1993 a Urbino ai nn. 643, trascritto il 10/12/1993 a Urbino ai nn. 5398/4028.

IMMOBILIARE CATANI SAS DI OTTAVIANI LIDIA & C. con sede in Urbania (PU) cod. fisc. 01268790415 è stata denominata tale a partire dal 27/09/2011 con atto di mutamento di denominazione del Notaio Mancini Giuseppe rep. n. 116004/23458 trascritto ad Urbino il 07/10/2011 ai n. 5887/3741; la denominazione precedente era Immobiliare Catani sas di Catani Roberta & C.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 03/12/1993), con atto stipulato il 03/12/1993 a firma di NOTAIO GIUSEPPE MANCINI ai nn. 48683 di repertorio, registrato il 07/12/1993 a Urbino ai nn. 643, trascritto il 10/12/1993 a Urbino ai nn. 5398/4028

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia **N. concessione edilizia n.2854** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO ARTIGIANALE - LOTTO 19 P.I.P. CAL FRANCO, rilasciata il 08/03/1990 con il n. 2854 di protocollo, agibilità del 09/01/2012 con il n. 100 di protocollo.

L'Agibilità è stata richiesta con domanda del 09/01/2012 prot. n.100, si considera acquisita per silenzio assenso.

Concessione edilizia **N. concessione edilizia n.3015/91** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO ARTIGIANALE - LOTTO 19 P.I.P. CAL FRANCO - VARIANTE ALLA C.E. 2854 DEL 08/03/1990, rilasciata il 04/03/1991 con il n. 3015 di protocollo, agibilità del 09/01/2012 con il n. 100 di protocollo.

L'Agibilità è stata richiesta con domanda del 09/01/2012 prot. n.100, si considera acquisita per silenzio assenso.

Titolo unico **N. Titolo Unico n. 71/2020 del 19/08/2020**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PROGETTO PER IL FRAZIONAMENTO DI UN'UNITA' IMMOBILIARE CON MODIFICHE INTERNE E SUCCESSIVO CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA LABORATORIO A PALESTRA, presentata il 10/02/2020 con il n. 2333 di protocollo, rilasciata il 19/08/2020 con il n. 71/2020 di protocollo.

Non risulta depositata richiesta di agibilità successiva

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona industriale, artigianale

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano secondo è stata rilevata la fusione in unico ambiente ad uso soggiorno e cucina tra l'ambiente cucina del Sub. 2 ed il locale ufficio del sub. 7, con demolizione della tramezzatura leggera che doveva separare i due locali (normativa di riferimento: T.U. edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria

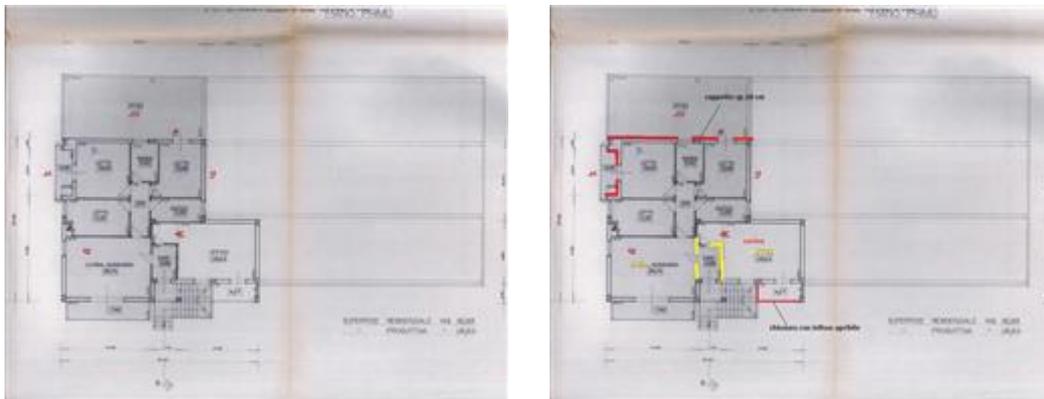
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica di sanatoria, spese tecniche: €3.000,00
- oneri in sanatoria per cambio d'uso importo reale da definire con amministrazione comunale a seguito specifica analisi in accordo con tecnico incaricato ed UTC: €516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub. 2 e sub. 7



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria non conforme allo stato dei luoghi per sub.2 e sub.7 da aggiornare con prativa di Variazione DOCFA (normativa di riferimento: T.U. edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia di variazione docfa

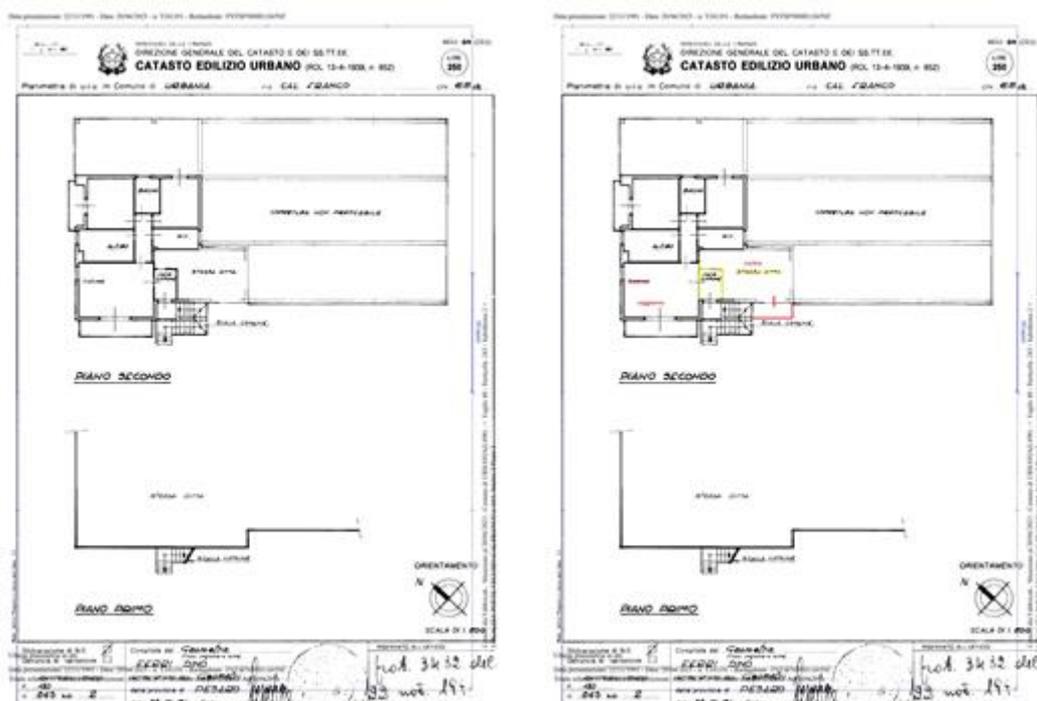
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per redazione pratica DOCFA: €1.000,00
- diritti catastali: €152,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a sub. 2 e sub.7



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBANIA LOC. PONTE VECCHIO - CAL FRANCO 68/A

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a URBANIA loc. ponte vecchio - cal franco 68/A, della superficie commerciale di **323,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Appartamento al piano secondo con accesso da scala esterna ed annessi locali ad uso laboratorio e ufficio al piano terra e primo

l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato ad uso artigianale e residenziale composto da n. 3 u.i. in parte realizzato con struttura prefabbricata ed in parte: la porzione ad uso abitazione e parte degli uffici al piano primo eseguita con struttura in opera in calcestruzzo armato e tamponamento in laterizio. Le unità distinte ai sub 2 (A2 abitazione di tipo civile) e sub. 7 (D1 Opificio) compongono il presente Lotto 1

Il fabbricato presenta complessivamente un buon livello di conservazione, non si evidenziano situazioni di cedimenti strutturali né di infiltrazioni o ammaloramenti dovuti al degrado a seguito di infiltrazioni o fenomeni di carbonatazione dei cementi armati.

L'esterno del fabbricato risulta interamente recintato con muretto in cemento armato e soprastante ringhiera in ferro zincato e verniciato, le pavimentazioni esterne sono in mattonelle preformate in c.a.v. tipo finto "pavè" colore marroncino chiaro oppure in battuto di cemento liscio tipo finitura industriale, altre aree risultano pavimentate con ghiaia/stabilizzato di cava

La scala di accesso presenta alzate e pedate in pietra serena colore grigio, i parapetti sono in cemento armato

Gli infissi sono in alluminio anodizzato colore nero dotati di vetri doppi e serrande avvolgibili in pvc colore marrone

I pavimenti interni sono in ceramica di vari formati e colori

L'appartamento presenta un ampio soggiorno e cucina di cui la porzione adibita a cucina, come evidenziato nello specifico capitolo è di fatto una porzione ad uso ufficio facente parte del sub.7., pertanto si rende necessario provvedere alla pratica di sanatoria per rettificare sia a livello edilizio che catastale le difformità riscontrate, il resto dell'appartamento è composto da corridoio, n.3 camere e n.2 bagni, è presente un terrazzo sul fronte, uno sul fianco ed un'ampio lastrico sul retro

L'appartamento è riscaldato da una caldaia a metano con doppio uso di riscaldamento e produzione ACS, l'uso riscaldamento è integrato da una IDRO-STUFA a pellet installata in cucina (uso ufficio sub.7) sono inoltre presente n. 2 camini a legna. negli ambienti sono presenti caloriferi in alluminio, termostato nel corridoio della zona notte.

I locali al piano primo ad uso ufficio e facenti parte della più ampio sub.7 con destinazione d'uso laboratorio (Opificio D1) si presentano anch'essi in ottimo stato di conservazione, i locali sono riscaldati da sistema con caldaia murale a metano installata nel bagno e caloriferi, allo stato attuale l'impianto risulta staccato. Pavimenti interni in ceramica, infissi interni in alluminio anodizzato nero ed infissi esterni in alluminio anodizzato colore nero dotati di vetri doppi e serrande avvolgibili in pvc colore marrone.

Il piano primo è formato da locale ingresso-attesa, n. due locali ad uso ufficio ed un ampio bagno, dal locale di ingresso- attesa si accede attraverso una scaletta ed un corridoio ai locali ad uso Palestra del sub. 6 per una superficie totale di 89.60 mq

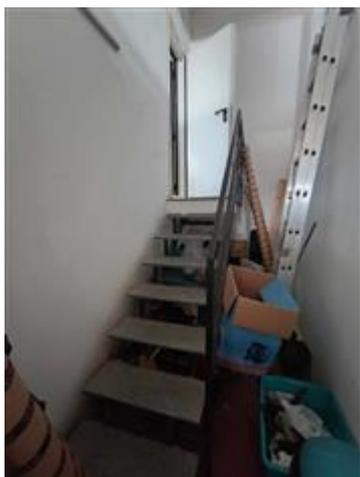
Dallo scoperto comune si accede invece ai locali del piano terra ad uso laboratorio con altezza interna di ml 4.25 ed una superficie di 117.50 mq e al vano ispezione impianti/ripostiglio con altezza interna di ml 2.10 di mq 36.35

Completa il lotto il sub.3 che è un bene comune non censibile ai sub. 2 e 7 ed è rappresentato dal vano scala e disimpegno al piano secondo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 2, scala esterna, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 243 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PONTE VECCHIO-CAL FRANCO n. 68A Interno 2 , piano: Piano 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 40 particella 243 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 2.068,60 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PONTE VECCHIO-CAL FRANCO n. 68, piano: Piano T-1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/05/2021 Pratica n. PS0026366 in atti dal 19/05/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10987.1/2021)  
Coerenze: stessa ditta su più lati.
- foglio 40 particella 243 sub. 3 (catasto fabbricati), piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: stessa ditta  
bene comune non censibile ai sub. 2-7: vano scala e disimpegno ai sub. 2 e 7

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fossombrone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: adsl, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: urbino, gubbio, monte catria e nerone.



COLLEGAMENTI

superstrada distante 14

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano secondo con accesso da scala esterna ed annessi locali ad uso laboratorio e ufficio al piano terra e primo

l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato ad uso artigianale e residenziale composto da n. 3 u.i. in parte realizzato con struttura prefabbricata ed in parte: la porzione ad uso abitazione e parte degli uffici al piano primo eseguita con struttura in opera in calcestruzzo armato e tamponamento in laterizio. Le unità distinte ai sub 2 (A2 abitazione di tipo civile) e sub. 7 (D1 Opificio) compongono il presente Lotto 1

Il fabbricato presenta complessivamente un buon livello di conservazione, non si evidenziano situazioni di cedimenti strutturali né di infiltrazioni o ammaloramenti dovuti al degrado a seguito di infiltrazioni o fenomeni di carbonatazione dei cementi armati.

L'esterno del fabbricato risulta interamente recintato con muretto in cemento armato e soprastante ringhiera in ferro zincato e verniciato, le pavimentazioni esterne sono in mattonelle preformate in c.a.v. tipo finto "pavè" colore marroncino chiaro oppure in battuto di cemento liscio tipo finitura industriale, altre aree risultano pavimentate con ghiaia/stabilizzato di cava

La scala di accesso presenta alzate e pedate in pietra serena colore grigio, i parapetti sono in cemento armato

Gli infissi sono in alluminio anodizzato colore nero dotati di vetri doppi e serrande avvolgibili in pvc colore marrone

I pavimenti interni sono in ceramica di vari formati e colori

L'appartamento presenta un ampio soggiorno e cucina di cui la porzione adibita a cucina, come evidenziato nello specifico capitolo è di fatto una porzione ad uso ufficio facente parte del sub.7., pertanto si rende necessario provvedere alla pratica di sanatoria per rettificare sia a livello edilizio che catastale le difformità riscontrate, il resto dell'appartamento è composto da corridoio, n.3 camere e n.2 bagni, è presente un terrazzo sul fronte, uno sul fianco ed un'ampio lastrico sul retro

L'appartamento è riscaldato da una caldaia a metano con doppio uso di riscaldamento e produzione ACS, l'uso riscaldamento è integrato da una IDRO-STUFA a pellet installata in cucina (uso ufficio sub.7) sono inoltre presente n. 2 camini a legna. negli ambienti sono presenti caloriferi in alluminio, termostato nel corridoio della zona notte.

I locali al piano primo ad uso ufficio e facenti parte della più ampio sub.7 con destinazione d'uso laboratorio (Opificio D1) si presentano anch'essi in ottimo stato di conservazione, i locali sono riscaldati da sistema con caldaia murale a metano installata nel bagno e caloriferi, allo stato attuale l'impianto risulta staccato. Pavimenti interni in ceramica, infissi interni in alluminio anodizzato nero ed infissi esterni in alluminio anodizzato colore nero dotati di vetri doppi e serrande avvolgibili in pvc colore marrone.

Il piano primo è formato da locale ingresso-attesa, n. due locali ad uso ufficio ed un ampio bagno, dal locale di ingresso- attesa si accede attraverso una scaletta ed un corridoio ai locali ad uso Palestra del sub. 6 per una superficie totale di 89.60 mq

Dallo scoperto comune si accede invece ai locali del piano terra ad uso laboratorio con altezza interna di ml 4.25 ed una superficie di 117.50 mq e al vano ispezione impianti/ripostiglio con altezza interna di ml 2.10 di mq 36.35

**Per il sub. 7 è stato emesso specifico Attestato di Prestazione Energetica n. 20240513-041066-19602 Classe Energetica G indice di prestazione 332,28 Kwh/mq/anno rilasciato il 13/05/2024**

Completa il lotto il sub.3 che è un bene comune non censibile ai sub. 2 e 7 ed è rappresentato dal vano scala e disimpegno al piano secondo

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi esterni:* finestre e portefinestre esterne realizzati in alluminio . con vetri camera

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in muratura di elementi tipo Poroton con coibentazione in cappotto solo su parte del perimetro , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato con pittura al quarzo

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*scale:* esterna con rivestimento in pietra serena

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione esterna:* realizzata in al di sopra della media

★★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:



[384,62 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

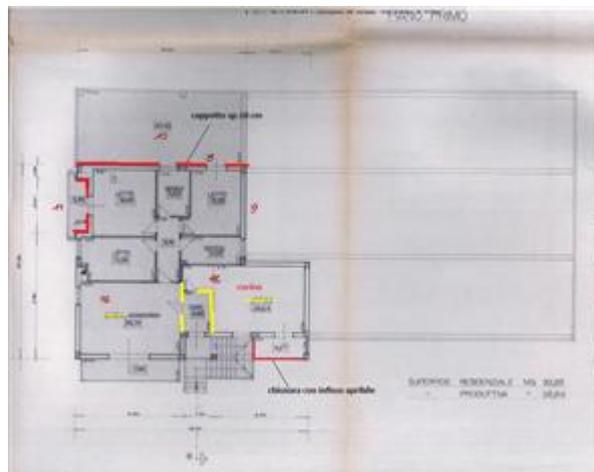
Certificazione APE N. 20240513-041066-19603 registrata in data 13/05/2024

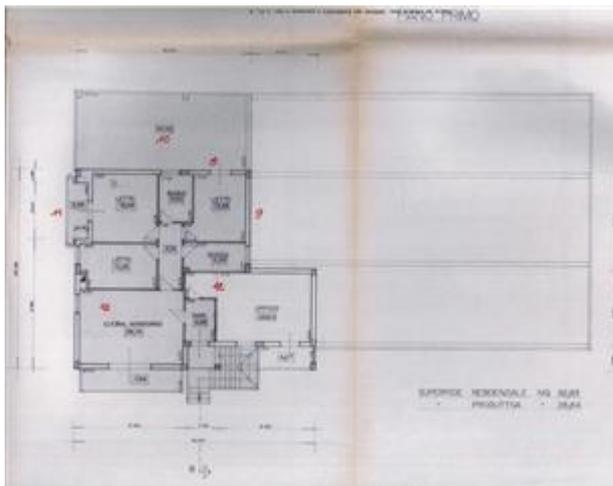
CONSISTENZA:

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
APPARTAMENTO al piano secondo SUB.2	103,40	x	100 %	=	103,40
TERRAZZI al piano secondo SUB.2	60,80	x	33 %	=	20,06
locale ad uso cucina ed ingresso da stralciare al sub.7	35,50	x	100 %	=	35,50
terrazzo verandato annesso al locale cucina da stralciare al sub.7	4,90	x	33 %	=	1,62
laboratorio piano terra e corridoio di accesso al sub 6	117,50	x	50 %	=	58,75
locali ad uso ufficio al piano primo	89,60	x	100 %	=	89,60
ripostiglio al piano seminterrato con accesso dal laboratorio	36,35	x	40 %	=	14,54
<b>Totale:</b>	<b>448,05</b>				<b>323,47</b>





**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/12/2022

Fonte di informazione: geopoi - PORTALE AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

Indirizzo: ZONA PERIFERICA D1

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 22 %

Prezzo: 780,00 pari a 780,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/05/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terratetto unifamiliare Località Ponte Vecchio 90, Centro, Urbania

Indirizzo: VENDESI Urbania, zona Artigianale Cal Franco?? privato vende fabbricato indipendente costituito da opificio con annessa sala mostra ed appartamento al piano primo edificato su un lotto della superficie di mq. 1568

Superfici principali e secondarie: 710

Superfici accessorie:

Prezzo: 320.000,00 pari a 450,70 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/05/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Campo Sportivo 11, Centro, Urbania

Superfici principali e secondarie: 129

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 124.000,00 pari a 961,24 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 105.400,00 pari a 817,05 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/05/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via del Cerreto, Centro, Urbania

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 72.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 18/05/2023  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
Descrizione: Appartamento all'asta  
Indirizzo: via Madonna del Latte , 1/3, Urbania  
Superfici principali e secondarie: 73  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 32.400,00 pari a 443,84 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 18/05/2023  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Terratetto unifamiliare Località Ponte Vecchio 90, Centro, Urbania  
Indirizzo: VENDESI Urbania, zona Artigianale Cal Franco?? privato vende fabbricato indipendente costituito da opificio con annessa sala mostra ed appartamento al piano primo edificato su un lotto della superficie di mq. 1568  
Superfici principali e secondarie: 710  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 320.000,00 pari a 450,70 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 18/05/2023  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Capannone all'asta  
Indirizzo: via Strada Prov.le Fangacci, Urbania  
Superfici principali e secondarie: 2578  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 392.550,00 pari a 152,27 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 30/12/2022  
Fonte di informazione: geopoi - AGENZIA DELLE ENTRATE  
Descrizione: Capannoni tipici  
Indirizzo: Urbania, zona periferica D1  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 265,00 pari a 265,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 32 %  
Prezzo: 180,20 pari a 180,20 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario di stima da attribuire all'unità immobiliare è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi. La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) e dei Borsini Immobiliari. Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alla superficie dell'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene. Tenuto conto delle condizioni del bene, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, si adatterà per la stima il valore unitario al metro quadrato di superficie commerciale, calcolate secondo i coefficienti indicati nell'apposita tabella. Data la difficile determinazione degli oneri per provvedere alla sanatoria delle difformità urbanistiche riscontrate, data la presenza di difformità edilizie e catastali, da sanare e sanabili e per favorire una più immediata vendita dei beni, al valore unitario di stima determinato, si applicherà a valle una riduzione del 10%.

La stima dell'unità immobiliare comprende il locale ad uso cucina che in realtà è il locale ad uso ufficio facente parte del sub. 7.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	323,47	x	642,00	=	<b>207.667,74</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 207.667,74</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 207.667,74</b>
---	----------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il valore unitario di stima da attribuire all'unità immobiliare è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi. La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) e dei Borsini Immobiliari. Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alla superficie dell'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene. Tenuto conto delle condizioni del bene, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, si adatterà per la stima il valore unitario al metro quadrato di superficie commerciale, calcolate secondo i coefficienti indicati nell'apposita tabella. Data la difficile determinazione degli oneri per provvedere alla sanatoria delle difformità urbanistiche riscontrate, data la presenza di difformità edilizie e catastali, da sanare e sanabili e per favorire una più immediata vendita dei beni, al valore unitario di stima determinato, si applicherà a valle una riduzione del 10%.

Il valore espresso ricomprende anche il valore dello scoperto comune annesso al fabbricato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Pesaro ed Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Comune di Urbina, agenzie: Agenzie immobiliari locali e portali di annunci online, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, valori Omi, ed inoltre: annunci immobiliari e aste immobiliari

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	appartamento	323,47	0,00	207.667,74	207.667,74
				<b>207.667,74 €</b>	<b>207.667,74 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.668,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 202.999,74**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 20.299,97**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 199,77**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 182.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2022

## LOTTO 2

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

**A** **laboratorio artigianale** a URBANIA loc. ponte vecchio - cal franco 68, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Ex laboratorio artigianale costituito da struttura prefabbricata, ristrutturato ed adibito ad uso palestra nell'anno 2020 con Titolo Unico n. 71/2020 del 19/08/2020

a seguito dei lavori sono stati realizzati n. due spogliatoi completi di bagno e docce per uomini e donne, bagno spogliatoio per il personale ed area adibita a palestra, gli ambienti spogliatoio sono climatizzati con due split a pompa di calore marca Daikin, l'acqua calda sanitaria per le docce è prodotta con caldaia a condensazione installata all'esterno ed alimentata a gas metano.

Lo spazio esterno è in parte pavimentato con cemento di tipo "pavimentazione industriale, in parte con ghiaia di cava

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.35 ml. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 243 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 2.278,04 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PONTE VECCHIO-CAL FRANCO n. 68 , piano: Piano T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVISIONE del 17/09/2020 Pratica n. PS0040611 in atti dal 18/09/2020 DIVISIONE (n. 17835.1/2020)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1991 ristrutturato nel 2020.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>300,00 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>€. 120.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 108.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/05/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 05/10/2019, con scadenza il 15/11/2025, registrato il 05/10/2019 a

urbino ai nn. 2462, trascritto il 05/10/2019 a urbino ai nn. 2462 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 7800.

Il Custode nominato dal Giudice: I.V.G. Marche ha provveduto ad inviare formale disdetta del contratto da considerarsi valida alla prima data utile del 15/11/2025.

## **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 **volontaria**, registrata il 18/07/2008 a URBINO ai nn. 5260/1203, iscritta il 18/07/2008 a URBINO ai nn. 5260/1203, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile .

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 10

ipoteca **legale**, stipulata il 26/09/2013 a firma di PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 875/2013 di repertorio, registrata il 01/10/2013 a URBINO ai nn. 4778/647, iscritta il 01/10/2013 a URBINO ai nn. 4778/647, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da PUBBLICO UFFICIALE DEL TRIBUNALE DI PESARO.

Importo ipoteca: 480000

ipoteca **legale**, stipulata il 30/03/2016 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 222/2016 di repertorio, registrata il 12/03/2019 a URBINO ai nn. 1355/157, iscritta il 12/03/2019 a URBINO ai nn. 1355/157, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da PUBBLICO UFFICIALE DEL TRIBUNALE DI URBINO.

Importo ipoteca: 60000

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

pignoramento, stipulata il 14/12/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 706 di repertorio, registrata il 29/12/2022 a URBINO ai nn. 7974/5952, trascritta il 29/12/2022 a URBINO ai nn. 7974/5952, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

*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
Ulteriori avvertenze:	
i millesimi condominiali dell'intera struttura non sono stati mai definiti	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/1993), con atto stipulato il 03/12/1993 a firma di notaio Giuseppe Mancini ai nn. 48683 di repertorio, registrato il 07/12/1993 a urbino ai nn. 643, trascritto il 10/12/1993 a urbino ai nn. 5398/4028. IMMOBILIARE CATANI SAS DI OTTAVIANI LIDIA & C. con sede in Urbania (PU) cod. fisc. 01268790415 è stata denominata tale a partire dal 27/09/2011 con atto di mutamento di denominazione del Notaio Mancini Giuseppe rep. n. 116004/23458 trascritto ad urbino il 07/10/2011 ai n. 5887/3741; la denominazione precedente era Immobiliare Catani sas di Catani Roberta & C.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 03/12/1993), con atto stipulato il 03/12/1993 a firma di NOTAIO GIUSEPPE MANCINI ai nn. 48683 di repertorio, registrato il 07/12/1993 a urbino ai nn. 643, trascritto il 10/12/1993 a urbino ai nn. 5398/4028

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Titolo unico N. **Titolo Unico n. 71/2020 del 19/08/2020**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PROGETTO PER IL FRAZIONAMENTO DI UN'UNITA' IMMOBILIARE CON MODIFICHE INTERNE E SUCCESSIVO CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA LABORATORIO A PALESTRA, presentata il 10/02/2020 con il n. 2333 di protocollo, rilasciata il 19/08/2020 con il n. 71/2020 di protocollo.

Non risulta depositata richiesta di agibilità successiva

Concessione edilizia N. **concessione edilizia n.2854** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO ARTIGIANALE - LOTTO 19 P.I.P. CAL FRANCO, rilasciata il 08/03/1990 con il n. 2854 di protocollo, agibilità del 09/01/2012 con il n. 100 di protocollo.

L'Agibilità è stata richiesta con domanda del 09/01/2012 prot. n.100, si considera acquisita per silenzio assenso.

Concessione edilizia N. **concessione edilizia n.3015/91** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di **COSTRUZIONE FABBRICATO ARTIGIANALE - LOTTO 19 P.I.P. CAL FRANCO - VARIANTE ALLA C.E. 2854 DEL 08/03/1990**, rilasciata il 04/03/1991 con il n. 3015 di protocollo, agibilità del 09/01/2012 con il n. 100 di protocollo.

L'Agibilità è stata richiesta con domanda del 09/01/2012 prot. n.100, si considera acquisita per silenzio assenso.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

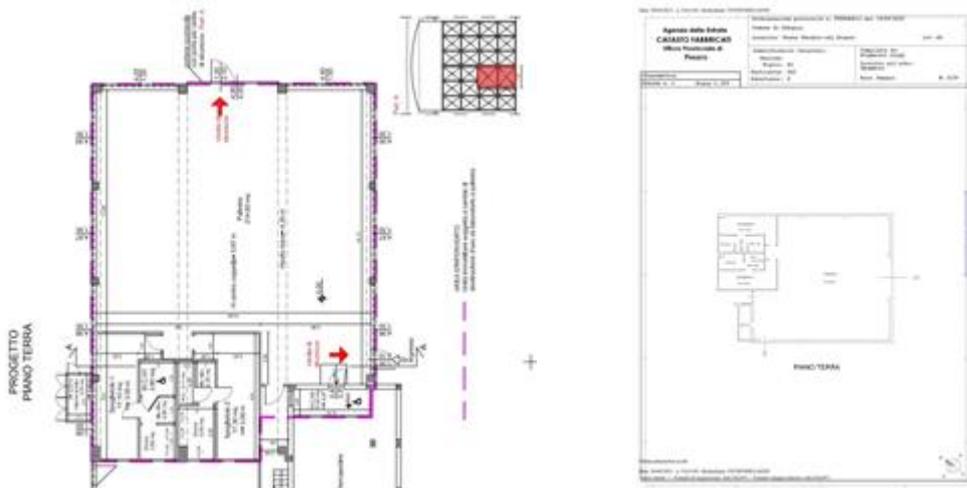
Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: t.u. edilizia)

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: t.u. edilizia)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBANIA LOC. PONTE VECCHIO - CAL FRANCO 68

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a URBANIA loc. ponte vecchio - cal franco 68, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Ex laboratorio artigianale costituito da struttura prefabbricata, ristrutturato ed adibito ad uso palestra nell'anno 2020 con Titolo Unico n. 71/2020 del 19/08/2020

a seguito dei lavori sono stati realizzati n. due spogliatoi completi di bagno e docce per uomini e donne, bagno spogliatoio per il personale ed area adibita a palestra, gli ambienti spogliatoio sono climatizzati con due split a pompa di calore marca Daikin, l'acqua calda sanitaria per le docce è prodotta con caldaia a condensazione installata all'esterno ed alimentata a gas metano.

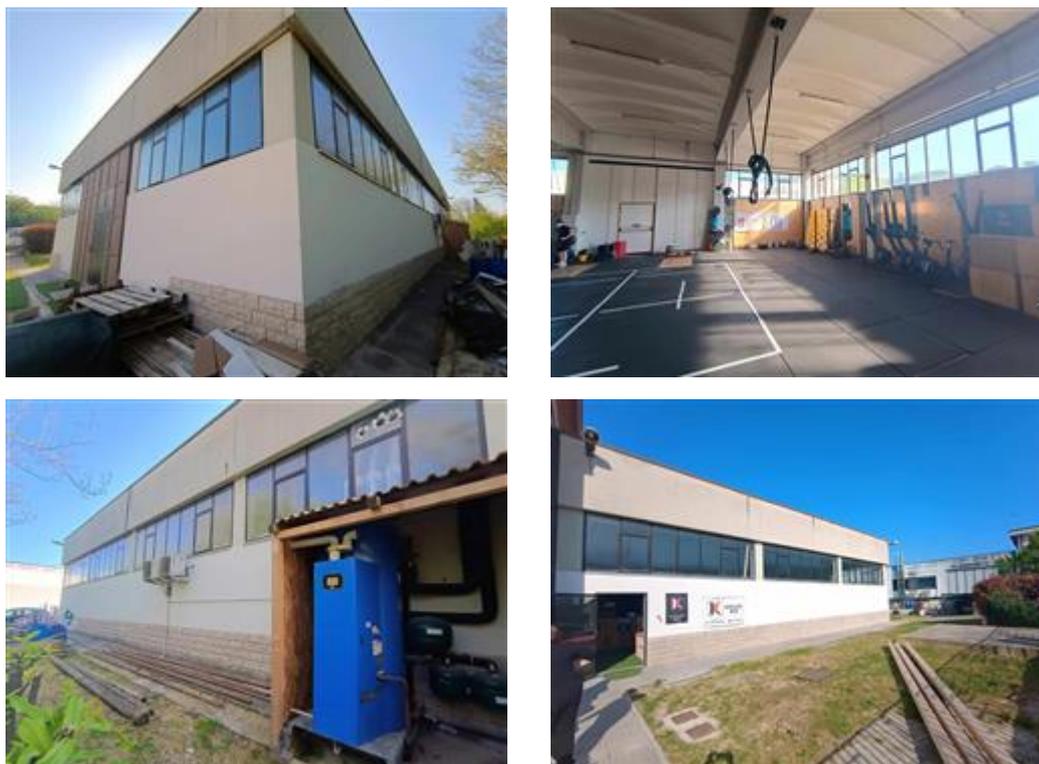
Lo spazio esterno è in parte pavimentato con cemento di tipo "pavimentazione industriale, in parte con ghiaia di cava

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.35 ml. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 243 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 2.278,04 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PONTE VECCHIO-CAL FRANCO n. 68 , piano: Piano T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVISIONE del 17/09/2020 Pratica n. PS0040611 in atti dal 18/09/2020 DIVISIONE (n. 17835.1/2020)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1991 ristrutturato nel 2020.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fossombrone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: adsl, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: urbino, gubbio, monte catria e nerone.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 14

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

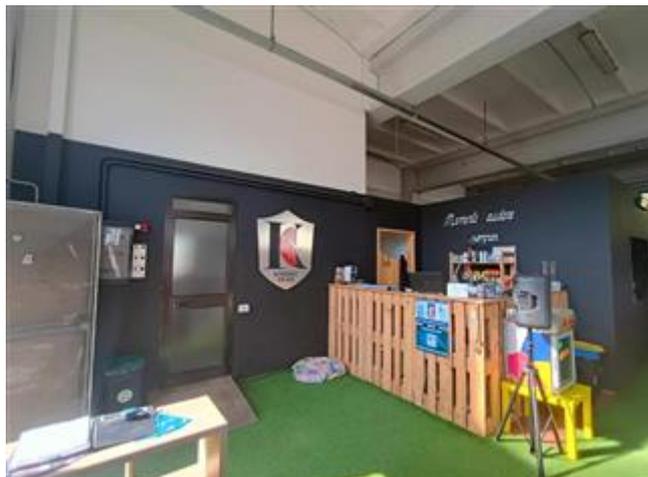
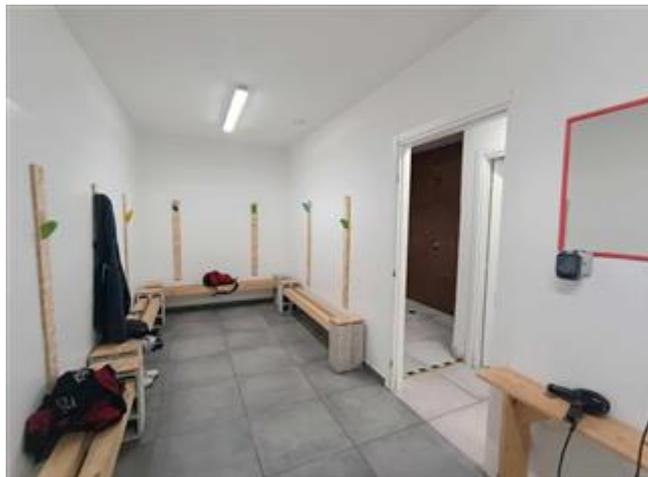
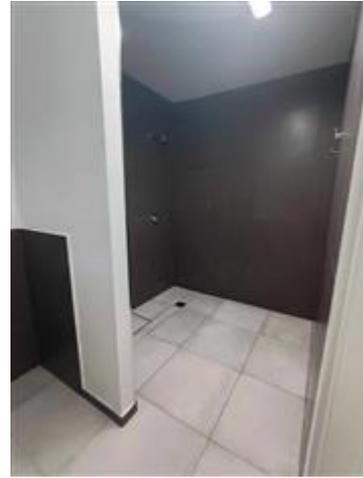
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ex laboratorio artigianale costituito da struttura prefabbricata, ristrutturato ed adibito ad uso palestra nell'anno 2020 con Titolo Unico n. 71/2020 del 19/08/2020

a seguito dei lavori sono stati realizzati n. due spogliatoi completi di bagno e docce per uomini e donne, bagno spogliatoio per il personale ed area adibita a palestra, gli ambienti spogliatoio sono

climatizzati con due split a pompa di calore marca Daikin, l'acqua calda sanitaria per le docce è prodotta con caldaia a condensazione installata all'esterno ed alimentata a gas metano.

Lo spazio esterno è in parte pavimentato con cemento di tipo "pavimentazione industriale, in parte con ghiaia di cava



CLASSE ENERGETICA:

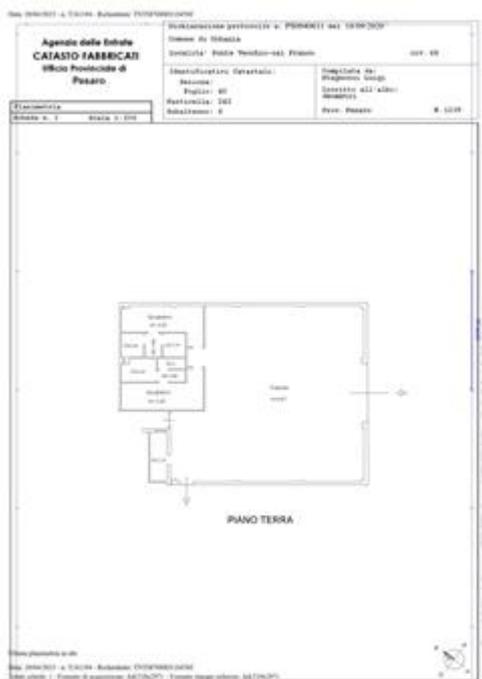
[596,53 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20240513-041066-19596 registrata in data 13/05/2024

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	
palestra e locali ad uso spogliatoio e servizi	300,00	x	100 %	=	300,00
<b>Totale:</b>	<b>300,00</b>				<b>300,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/05/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terratetto unifamiliare Località Ponte Vecchio 90, Centro, Urbania

Indirizzo: VENDESI Urbania, zona Artigianale Cal Franco?? privato vende fabbricato indipendente costituito da opificio con annessa sala mostra ed appartamento al piano primo edificato su un lotto

della superficie di mq. 1568  
Superfici principali e secondarie: 710  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 320.000,00 pari a 450,70 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 18/05/2023  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Capannone all'asta  
Indirizzo: via Strada Prov.le Fangacci, Urbania  
Superfici principali e secondarie: 2578  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 392.550,00 pari a 152,27 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 18/05/2023  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Ufficio all'asta  
Indirizzo: via Mazzini, 89, Urbania  
Superfici principali e secondarie: 67  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 26.451,90 pari a 394,80 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 30/12/2022  
Fonte di informazione: geopoi - AGENZIA DELLE ENTRATE  
Descrizione: Capannoni tipici  
Indirizzo: Urbania, zona periferica D1  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 265,00 pari a 265,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 32 %  
Prezzo: 180,20 pari a 180,20 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 300,00 x 400,00 = **120.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 120.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 120.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore unitario di stima da attribuire all'unità immobiliare è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi. La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) e dei Borsini Immobiliari. Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alla superficie dell'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene. Tenuto conto delle condizioni del bene, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, si adatterà per la stima il valore unitario al metro quadrato di superficie commerciale, calcolate secondo i coefficienti indicati nell'apposita tabella. Data la difficile determinazione degli oneri per provvedere alla sanatoria delle difformità urbanistiche riscontrate, data la presenza di difformità edilizie e catastali, da sanare e sanabili e per favorire una più immediata vendita dei beni, al valore unitario di stima determinato, si applicherà a valle una riduzione del 10%.

Il valore espresso ricomprende anche il valore dello scoperto comune annesso al fabbricato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Pesaro ed Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Comune di Urbina, agenzie: Agenzie immobiliari locali e portali di annunci online, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, valori Omi, ed inoltre: annunci immobiliari e aste immobiliari

### 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	laboratorio artigianale	300,00	0,00	120.000,00	120.000,00

120.000,00 €

120.000,00 €

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: €. 120.000,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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: €. 12.000,00

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: €. 108.000,00

data 15/05/2024

il tecnico incaricato  
Stefano Tontini