



## TRIBUNALE ORDINARIO – URBINO – PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE

Il sottoscritto Geom. Emiliano Baffioni, C.F. [REDACTED] con studio tecnico in [REDACTED] iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pesaro e Urbino al n. [REDACTED] in incarico conferitomi dal Sig. Dott. [REDACTED] in qualità di liquidatore della procedura di liquidazione in oggetto; mi sono recato presso il fabbricato oggetto della presente stima, ubicato in Comune di Urbania (PU) in Zona Industriale Santa Maria del Piano 59/I, per eseguire tutte le indagini e operazioni peritali di misurazione e stima per individuare l'esatto valore di mercato di quanto mi accingo a descrivere.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:

**A** Porzione di opificio artigianale sito in Comune di Urbania in Zona Industriale Santa Maria del Piano dalla superficie commerciale di 350.00 mq di proprietà per la quota di 1/1 alla ditta [REDACTED]

Trattasi di porzione di fabbricato industriale in discreto stato di conservazione a pianta rettangolare con dimensioni esterne di 12.00 m X 24.75 per una superficie totale di mq 297 ed altezza interna di 6.45 ml al colmo, facente parte di un più ampio complesso industriale di circa 4.500.00 mq, sviluppato su due livelli

La struttura portante è formata da pilastri e travi in calcestruzzo prefabbricati su plinti e cordoli di fondazione in conglomerato cementizio armato gettato in opera.

La copertura con tetto piano costituito da elementi curvilinei in lastre prefabbricate, le pareti perimetrali in pannelli prefabbricati in cemento vibrato e le murature interne divisorie parte in mattoni forati e parte in lastre di cartongesso.

Allo stato attuale l'unità immobiliare a piano terra si sviluppa in locali di magazzino merce con annesso laboratorio per la preparazione delle vernici e locali adibiti ad uffici e servizi, mentre al piano primo soppalcato si trova la zona di uffici amministrativi.

Il pavimento interno del laboratorio e degli uffici al piano terra è di tipo industriale mentre per i servizi in piastrelle in gres come i rivestimenti.

Le pareti sono tinteggiate di chiaro.



Al piano primo soppalcato, su struttura in acciaio e legno, le pareti sono tutte in cartongesso e la pavimentazione in legno, entrambe rivestite da prodotti protettivi e a base di sughero

Gli infissi esterni in metallo,

L'immobile è provvisto di tutti gli impianti tecnologici, elettrico, di riscaldamento tramite climatizzatori per la produzione di aria calda e fredda, idrico fognario e antincendio.

L'unità immobiliare necessita di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

L'intera area è totalmente delimitata da muretto in cls con sovrastante recinzione in metallo e l'accesso indipendente avviene direttamente dalla strada di lottizzazione.

L'area dispone anche di parcheggi.

L'unità immobiliare in oggetto di valutazione si sviluppa al piano Terra e al Piano Primo Censito al N.C.E.U.:

- Foglio 5 mappale 112 sub. 6 categoria D/1, con rendita catastale € 749,90- indirizzo catastale Santa Maria del Piano snc, intestato interamente alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 14/12/1995 in atti dal 15/12/1995 FRAZ. (n.3948/1995)

**B** Area Urbana sita in Comune di Urbania in Zona Industriale Santa Maria del Piano dalla superficie commerciale di 39,00 mq di proprietà per la quota di 1/1 alla ditta [REDACTED]

Frustolo di terreno adiacente alla porzione di unità immobiliare sopra descritta ad uso di scoperto esclusivo per deposito materiale.

L'unità immobiliare in oggetto di valutazione si sviluppa al piano Terra Censito al N.C.E.U.:

- Foglio 5 mappale 112 sub. 23 categoria F/1, senza rendita catastale - indirizzo catastale Santa Maria del Piano snc, intestato interamente alla ditta [REDACTED] derivante da DIVISIONE del 02/02/2006 Pratica n. PS0010893 in atti dal 02/02/2006 DIVISIONE (n. 853.1/2006)

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem.A circular stamp located in the bottom right corner of the page. It contains the name 'MILANO' at the top and other illegible text around the perimeter.

## 2. SITUAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato risulta essere in riferimento al PRG vigente del Comune di Urbania in ZONA D3 - Zone Industriali di Completamento.

La Costruzione fu realizzata in ordine alla:

- Concessione per esecuzione lavori edili per la costruzione di un capannone per attività produttive e commerciale 1° e 2° Stralcio, pratica edilizia 3315, concessione 3315 prot. 5225/93 del 27/05/1994 rilasciata alla ditta [REDACTED]
- Concessione per esecuzione lavori edili per la costruzione di un capannone per attività produttive e commerciale – Variante 2° Stralcio, pratica edilizia 3315, concessione 3415 prot. 7944 del 05/10/1994 rilasciata alla ditta [REDACTED]
- Concessione per esecuzione lavori edili per la costruzione di un capannone per attività produttive e commerciale – 3^ Variante 2° Stralcio, pratica edilizia 3315, concessione 3521 prot. 4116 del 23/06/1995 rilasciata alla ditta [REDACTED]
- Titolo Unico 21 del 28/03/2012 per la realizzazione di vani al piano primo soppalcato (Ir n. 22/2009 Piano Casa) e laboratorio rilasciato alla ditta [REDACTED]

## 3. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

3.1 Precedenti Proprietari:

- [REDACTED] P.IVA [REDACTED] con sede [REDACTED]

3.2 Attuali Proprietari:

- **Sub. 6:** [REDACTED] proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] in forza dell'atto del 30/12/1995 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede SANT'ANGELO IN VADO (PU) Repertorio n. 58180 - UR Sede URBINO (PU) Registrazione n. 150 registrato in data 16/01/1996 - VENDITA Voltura n. 1 163.1/1996 - Pratica n. 103639 in atti dal 04/10/2000

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text, likely the name of the office or the official's name.



- **Sub. 6:** [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] in forza dell'atto del 30/12/1995 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede SANT'ANGELO IN VADO (PU) Repertorio n. 58180 - UR Sede URBINO (PU) Registrazione n. 150 registrato in data 16/01/1996 - VENDITA Voltura n. 1 163.1/1996 - Pratica n. 103639 in atti dal 04/10/2000
- **Sub. 23:** [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale, in forza dell'atto del 03/05/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede URBANIA (PU) Repertorio n. 105816 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1890.1/2006 Reparto PI di URBINO in atti dal 08/05/2006

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

L'unità immobiliare attualmente è in parte occupata dalla ditta proprietaria [REDACTED] e in parte circa 150 mq dalla [REDACTED] con regolare contratto di locazione;

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 5.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria, iscritta il 18/07/2007 a Urbino al n. 1815 del Registro Particolare, a FAVORE di [REDACTED] CONTRO [REDACTED]
- Ipoteca volontaria, iscritta il 29/12/2016 a Urbino al n. 1017 del Registro particolare, a FAVORE di [REDACTED] CONTRO [REDACTED] (Debitore non datore di ipoteca [REDACTED])

## 5.2 Procedura di Liquidazione:

- Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, presentato il 28/10/2024 a Urbino al n. 4650 del Registro Particolare a FAVORE di Massa dei Creditori del Fallimento della [REDACTED] illimitatamente responsabili, CONTRO [REDACTED]

## 6. CRITERIO DI VALUTAZIONE

Da informazioni assunte e per esperienza diretta del sottoscritto, per beni simili per conformazione ed omogeneità d'uso, quello di cui trattasi, tenuto conto della tipologia costruttiva del fabbricato, della destinazione, dello stato di manutenzione e di conservazione, dell'ubicazione, della particolare situazione della viabilità all'interno dell'area del fabbricato e di tutti i valori intrinseci ed estrinseci che lo caratterizzano, si ritiene che il criterio meglio rispondente alla finalità richieste sia quello della ricerca del più probabile valore di mercato in funzione delle caratteristiche peculiari del bene immobile.

Il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti, verifiche e conteggi e in base a quanto precedentemente esposto, il valore attuale di mercato dell'unità immobiliare di che trattasi viene computato con il metodo sintetico monoparametrico nel modo che segue:

### **PIANO TERRA (Sup. Commerciale)**

Industriale Magazzino S.U.L. mq 245,00 X €/mq 300,00 =	€ 73.500,00
Industriale Uffici P.T. S.U.L. mq 50,00 X €/mq 320,00 =	€ 16.000,00
Industriale Uffici P.I. S.U.L. mq 50,00 X €/mq 350,00 =	€ 17.500,00
Area Urbana Esclusiva mq 39,00 X €/mq 25 =	€ 975,00

**SOMMANO COMPLESSIVAMENTE € 107.975,00 € 108.000,00**

**(Diconsi Euro centottomila/00)**

## 7. GIUDIZI DI CONFORMITA':

### 7.1 Conformità Edilizia:

- Da un'accurata indagine edilizia effettuata presso gli uffici comunali è emerso che la situazione dello stato di fatto non è pienamente legittimata dall'ultimo titolo abilitativo, Titolo Unico 21 del 28/03/2012 per la realizzazione di vani al piano primo soppalcato (L.R. n. 22/2009 Piano Casa) e laboratorio rilasciato alla ditta [REDACTED] in quanto le opere indicate nel suddetto titolo sono state pienamente realizzate, ma è stata omessa l'inizio lavoro, in quanto dovevano essere terminate prima dell'inizio lavori tutte le opere riguardanti la prevenzione incendi. Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante pratica di completamento opere.

L'unità immobiliare risulta non conforme ma regolarizzabile.

I costi della regolarizzazione tra opere edili e pratiche edilizie potrebbero aggirarsi intorno alle € 15.000,00 (euro quindicimila/00)

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 2 mesi

### 7.2 Conformità Catastale:

- Sono state riscontrate delle difformità interne relativamente alla presenza di nuovi locali al piano primo soppalcato e vano scala di collegamento.

Le difformità sono regolarizzabili tramite variazione catastale dell'intera unità immobiliare.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

I costi della regolarizzazione per le pratiche catastali potrebbero aggirarsi intorno alle € 1.500,00 (euro millecinquecento/00)

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 2 mesi



## 8. VALUTAZIONE FINALE DEL LOTTO:

PIANO TERRA (Sup. Commerciale)

Industriale Magazzino S.U.L. mq 245,00 X €/mq 300,00 = € 73.500,00

Industriale Uffici P.T. S.U.L. mq 50,00 X €/mq 320,00 = € 16.000,00

Industriale Uffici P.I. S.U.L. mq 50,00 X €/mq 350,00 = € 17.500,00

Area Urbana Esclusiva mq 39,00 X €/mq 25 = € 975,00

**SOMMANO COMPLESSIVAMENTE € 107.975,00 € 108.000,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (Cap. 7) € 16.500,00

**VALORE DI MERCATO** (dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova) € 91.500,00

(Diconsi Euro novantunomilacinquecento/00)

In espletamento del mandato ricevuto il sottoscritto ritiene congruo attribuire un valore di mercato pari a € 91.500,00 (Diconsi Euro novantunomilacinquecento/00)

## 9. CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Calcolare il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

### 9.1 Valutazione



Valutare un immobile significa ricercare con metodi e procedimenti appropriati il suo valore di mercato analizzando tutti i fattori che possono influenzare la legge della domanda e dell'offerta in ragione di libera contrattazione. Vari metodi possono essere adottati per ricercare questo valore tra essi quello più comunemente usato è il metodo sintetico per comparazione.

La stima per comparazione consiste nel rapportare il bene da stimare con altri simili esistenti nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali sia noto il prezzo di locazione in epoche recenti.

La stima sintetica per comparazione si estrinseca per parametri che generalmente sono l'unità di superficie, e talvolta il volume o il numero dei vani.

Si precisa che nel procedere alla determinazione del valore venale dell'unità immobiliare si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare nello stato in cui si trova, così come descritto nel paragrafo precedente. Pertanto dopo aver effettuato le necessarie indagini e raccolto tutte le indicazioni parametriche ritenute utili e necessarie, il sottoscritto ha fissato il valore al metro quadro del bene da stimare quale parametro di comparazione facendo riferimento a condizioni medie di conservazione ed ubicazione.

PIANO TERRA (Sup. Commerciale)

Industriale Magazzino S.U.L. mq 245.00 X €/mq/mensile 2,50 = € 612,50

Industriale Uffici P.T. S.U.L. mq 100.00 X €/mq/mensile 3,00 = € 300,00

SOMMANO COMPLESSIVAMENTE €/mensile 912,50 €/mensile 900,00

**In espletamento del mandato ricevuto il sottoscritto ritiene congruo attribuire un canone mensile di € 900,00 (Euro Novecento/00).**

Urbania 30 Maggio 2025

**Il Perito**

Baffioni Geom. Emiliano





n. 694/2025 S.I.G.P.

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE di URBINO

Addì 11/08/2025

VERBALE di ASSEVERAZIONE di PERIZIA TECNICA

L'anno duemilaventicinque, addì 11 del mese di Agosto, nella sede dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Funzionario, è comparso il geometra Emiliano Baffioni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pesaro-Urbino – al n. [REDACTED] identificato con C.I. n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Urbania con validità sino al 03/08/2026, nella sua qualità di perito ha chiesto di asseverare con giuramento l'allegata perizia.

Il sottoscritto Funzionario, previe le ammonizioni di legge, deferisce al perito il giuramento di rito, che egli presta pronunciando la seguente formula: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere a chi spetti la verità".

Perché consti quanto sopra, si è redatto il presente verbale che viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Perito

Il Funzionario