Studio **T**ecnico
Geom. Ugili Paolo
Via Clementina, 46
60033 Chiaravalle (AN)

PERIZIA DI STIMA N.2

'DRIVE-BY'

– FALLIMENTO 47/2019

OPIFICIO - PIOBBICO (PU)

FALLIMENTO : 47/2019

PROPRIETARIO : [redacted]

Destinazione : OPIFICIO

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Comune: *PIOBBICO (PU)* *VIALE DEI CADUTI N.9-10*



DATA SOPRALLUOGO: 29/09/2021 **DATA VALUTAZIONE:** 18/10/2021

RIEPILOGO VALORI ALLO STATO ATTUALE	
Valore commerciale	**Valore di pronto realizzo (ribasso di circa il 30%)**
€ 540.000	**€ 380.000**

PREMESSA:

Il sottoscritto Geom. Ugili Paolo, con studio tecnico in Via Clementina n. 46 – Chiaravalle (AN), iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ancona al n. 1971, è stato incaricato in data 09/09/2021 dal curatore Dott. Vitali Marcello, di redigere la presente relazione tecnico estimativa per la determinazione del valore commerciale attuale del bene in oggetto. Si specifica che la presente valutazione è redatta esclusivamente in base alla documentazione fornita ed al solo sopralluogo esterno del 29/09/2021, di cui si allega documentazione fotografica; segue pertanto che la valutazione si basa esclusivamente sulle destinazioni catastale e quanto accertato in sede di sopralluogo e successivi approfondimenti per quanto possibile da parte del sottoscritto; si specifica che l'incarico non prevede alcun approfondimento urbanistico ed accesso agli atti presso i pubblici uffici.

CARATTERISTICHE DELLA LOCALITA'

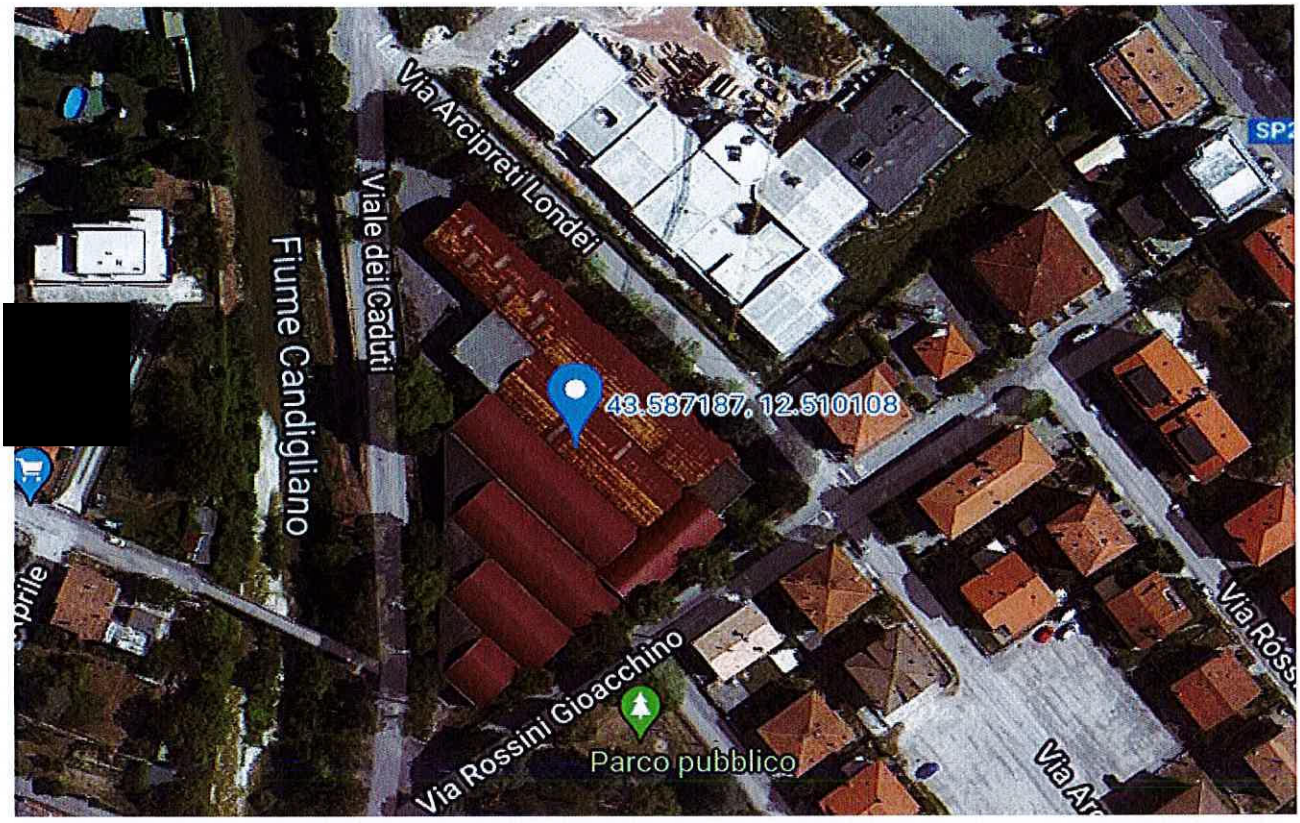
Il bene oggetto della presente valutazione è costituito da un opificio sito all'interno del centro abitato di Piobbico (PU) in Viale dei Caduti n. 9/10.

La zona è e dotata di servizi ed infrastrutture necessarie (acqua, gas, luce, telefono...).

La viabilità locale non è del tutto soddisfacente: tramite la SP21 è possibile raggiungere Urbania sita a circa 13 km, tramite la SP257è possibile raggiungere Acqualagna sita a circa 16 km e da lì percorrendo la SP per altri 40 km è possibile raggiungere l'autostrada A14.

Per maggiori dettagli riferirsi all' individuazione aerofotogrammetrica di seguito riportata.

INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA





STUDIO TECNICO Geom. Ugili Paolo Via Clementina, 46 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel/Fax 071.7450361 - Cell 347.4180130 - e-mail: paolo.ugili@gmail.com

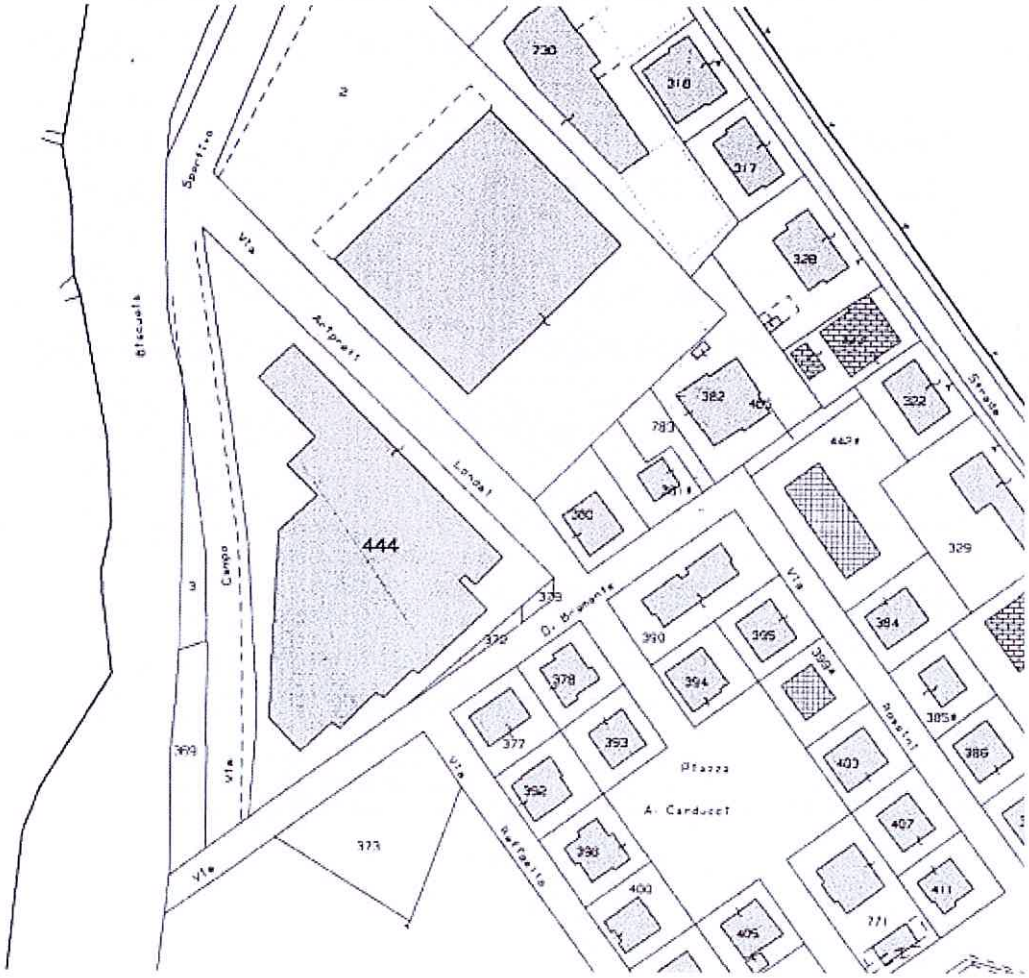

SP21
SP21
SP257
Fiume Conca
Falesia Fosso dell'Eremo
SP257
SP257
SP257


Riccione
Cattolica
San Marino
Santa Sofia
Pesaro
Bagno di Romagna
Fano
SS16
Carpegna
SS73bis
Marotta
Urbino
Senigallia
Chiusi della Verna
Fermignano
Corinaldo
SS73bis
Acqualagna
Castello dei Brancaleoni
E78
Sansepolcro
Cagli
Jesi
SS221
Città di Castello
Sassoferrato
Livelli
Google
SS3bis
SS3

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE *(*)*

Oggetto della presente perizia è un opificio è costituito da un opificio sito all'interno del centro abitato di Piobbico (PU) in Viale dei Caduti n. 9/10, e su altre due vie che cingono il lotto (Via A. Londei e D.Bramante). Il fabbricato ha pianta irregolare composto da più campate adiacenti di differente lunghezza, il tutto circondato da corte di proprietà asfaltata e recintata; l'accesso è consentito da 2 cancelli carrabili, il tutto distinto al CF al fg. 29 part. 444 sub. 1, oltre a cabina ENEL distinta al CF al fg. 29 part. 444 sub. 2.

Per una migliore identificazione riferirsi all'estratto di mappa di seguito riportato:



FUNGIBILITA' DELL'IMMOBILE

In considerazione dell'ubicazione, viabilità e quant'altro riportato sulla presente, il sottoscritto ritiene che l'immobile in esame sopra descritto possieda un grado di fungibilità complessivamente scarso.

SUPERFICIE COMMERCIALE

In mancanza di un rilievo la superficie commerciale è determinata andando a proporzionare la superficie complessiva del lotto rispetto all'opificio oggetto di valutazione (parte in verde), come segue:


Via
Via
Campo
Sportivo
444
Via
Via
Via

DATI CENSUARI

CATASTO TERRENI: Comune PIOBBICO (PU)				
Foglio	**Mappale**	**Superficie MQ**	**Redd. Dom.**	**Redd. Agr.**
29	**444**	**5646**	**ENTE URBANO**	**ENTE URBANO**

CATASTO FABBRICATI: Comune PIOBBICO (PU)									
Foglio	**Map**	**Sub**	**Via**	**Piano**	**Cat.**	**Cl.**	**Cons.**	**Sup. cat.**	**R.C.**
29	**444**	**1**	***VIALE DEI CADUTI***	**T - 1**	**D/1**				**7.127,11**
29	**444**	**2**	***VIALE DEI CADUTI***	**T**	**D/1**				**82,63**

La documentazione catastale | | **Non si attesta**
alla reale consistenza dell'immobile.
Eventuali commenti **La presente tipologia di perizia non richiede tale attestazione**

PROVENIENZA

Da visura catastale risulta che il bene è di proprietà della Ditta "M.S. IMMOBILIARE S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE" - CF 02494130418.

VINCOLI E CONVENZIONI

Vincoli di ogni genere, gravami ed oneri pendenti:

[X] Immobile **non compreso** in un regolamento condominiale

[X] ***Immobile attualmente non occupato (da quanto rilevato dall'esterno in sede di sopralluogo)***

GIUDIZIO TECNICO SULLA COMMERCIABILITA'

ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE/SVALUTAZIONE

(in funzione di ubicazione, dimensioni, specificità, ecc.)

ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE:

- Disponibilità di ampie superfici;
- Disponibilità di un'ampia corte comune;
- Buona posizione rispetto al centro cittadino.

ELEMENTI DI SVALUTAZIONE

- Mancanza di informazioni e documentazione dovute anche al tipo di incarico senza sopralluogo interno;
- Condizioni manutentive esterne non soddisfacenti con un evidente stato di degrado;
- Ubicazione all'interno del centro abitato di Piobbico tale da limitare le attività artigianali/industriali realizzabili dovute ad inquinamento ambientale;
- Presenza di eternit in copertura anche se incapsulato;
- Presenza di rifiuti sulla corte oltre ad alcuni serramenti danneggiati;
- La precarietà che ancora contraddistingue in mercato immobiliare. Infatti se da un lato sia nel corso degli ultimi anni si sono manifestate le prime avvisaglie di una lenta ripresa (unita a timidi segnali di risveglio dell'economia del paese) è altrettanto vero che i tempi della svolta potrebbero dilatarsi con il rischio anche di impreviste battute d'arresto anche alla luce degli ultimi aumenti dello spread che potrebbero portare in tempi brevi a una risalita dei tassi dei mutui e una contrazione del credito da parte delle banche. Comunque ad oggi i segnali di ripresa hanno riguardato più che altro il numero delle compravendite mentre i prezzi sono, seppure in maniera contenuta, ancora in flessione o nella migliore delle ipotesi invariati. Questa situazione di incertezza ovviamente va ad interferire con eventuali trattative in quanto i potenziali acquirenti tenderanno sempre e comunque a proporre delle offerte inferiori (a volte anche in maniera significativa) al valore richiesto anche se stimato con riferimento alle quotazioni minime di mercato cercando di massimizzare future plusvalenze.

Per le sopra descritte caratteristiche, pur senza aver effettuato un sopralluogo interno, si ritiene che all'immobile oggetto di valutazione si possa comunque attribuire comunque nel complesso un grado di valorizzazione scarso.

VALORE DI MERCATO

Preliminarmente si ricorda che in base alla specifica normativa per ***Valore di Mercato*** si intende *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggetto a costrizioni"*

Ciò premesso la ricerca del valore di mercato dell'immobile oggetto della presente valutazione è stata basata sulla considerazione che il bene è ordinario sul mercato immobiliare di zona nel senso che è possibile riscontrare nella zona limitrofa la presenza di unità immobiliari con caratteristiche similari che sono state oggetto nel medio periodo di compravendita o che sono attualmente offerte in vendita.

La valutazione è stata condotta utilizzando il procedimento diretto e/o sintetico comparativo.

PROCEDIMENTO DIRETTO E/O SINTETICO COMPARATIVO

Il sottoscritto per la determinazione del più probabile valore di mercato ha eseguito un'indagine consultando sia siti specializzati, nonché utilizzando i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI) e quelli forniti dal sito del Borsino immobiliare.it.

Per comodità di consultazione sono di seguito riportate le varie fonti da cui sono stati ricavati ed analizzati i dati, suddivise per paragrafi:

1.QUOTAZIONI OMI

2.QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE

3.COMPARABILI

4.SOMMARIO

1.QUOTAZIONI OMI

Le quotazioni OMI non riportano valori per la zona di riferimento B1; segue che sono ripresi i valori del secondo semestre 2020 della zona circostante D2, come riscontrabile nell'allegato OMI:

TIPOLOGIA	Valore di mercato min. €/mq	Valore di mercato max. €/mq	Valore di mercato medio €/mq
CAPANNONI TIPICI (stato normale)	195	290	243

Considerato che l'immobile è stato visionato solo esternamente e considerata la carenza documentale e tenuto conto dell'ubicazione all'interno del centro abitato (i valori OMI si riferiscono alla zona periferica) si ritiene opportuno adottare i valori minimi, da cui un valore di riferimento OMI pari a 195 €/mq.

Per i dettagli riferirsi all'allegato 'ALLEGATO OMI'.

2.QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE

Le quotazioni del Borsino Immobiliare forniscono per la zona di riferimento i seguenti valori unitari:

TIPOLOGIA	Valore di mercato min. €/mq	Valore di mercato max. €/mq	Valore di mercato medio €/mq
CAPANNONI	127	227	177
CAPANNONI INDUSTRIALI	105	223	164
MAGAZZINI	114	208	161
LABORATORI	132	244	188
MEDIA	120	226	173

Considerato che l'immobile è stato visionato solo esternamente e considerata la carenza documentale e tenuto conto dell'ubicazione all'interno del centro abitato si ritiene opportuno adottare i valori minimi, da cui un valore di riferimento per il Borsino Immobiliare pari a 120 €/mq.

3.COMPARABILI

Si sono poi presi in esame alcuni comparabili di prezzo (relativi a prezzi richiesti così come desumibili dai siti in rete) di immobili per quanto possibile assimilabili al cespite oggetto di valutazione. Segue scheda per la determinazione del prezzo medio dei comparabili, la quale ha tenuto conto di un coefficiente riduttivo pari al 10% per la determinazione di un probabile valore commerciale rispetto ai valori delle proposte di vendita oltre ad altri coefficienti funzione dello stato manutentivo/grado di finitura/tipologia, ubicazione e dimensione.

Comparabile	Prezzo di offerta	Superficie mq	Prezzo unitario offerto (€/mq)	Coeff. correttivo x proposta di vendita	Coeff. correttivo x stato manutentivo/grado di finitura/tipologia	Coeff. correttivo x ubicazione	Coeff. correttivo x dimensione	Valore commerciale unitario (€/mq)
Comp.1	64.000	260	246	0,9	1,00	1,00	0,80	177
Comp.2	57.700	535	108	0,9	1,00	1,00	0,90	87
Comp.3	220.000	757	291	0,9	0,80	0,80	0,90	151
Media								138

Per i dettagli riferirsi all'allegato 'comparabili' di seguito riportato.

4.SOMMARIO

Il valore commerciale unitario tiene in considerazione i seguenti valori di riferimento:

- valore commerciale unitario OMI adottato pari a €. 195/mq
- valore commerciale unitario BORSINO IMMOBILIARE adottato pari a €. 120/mq
- valore commerciale unitario da comparabili pari a €. 138/mq

segue un valore medio pari a circa **€. 150/mq.**

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE

Il valore commerciale è determinato dal prodotto della superficie commerciale moltiplicata per il valore commerciale unitario sopra riportato; da aggiungere il valore di mercato della cabina ENEL stimato a corpo in € 10.000.

Segue:

DESTINAZIONE	SUP. COMM.LE MQ	VALORE COMM.LE UNIT. €/MQ	VALORE COMM.LE
OPIFICIO (fg.29 part.444 sub.1)	3.550	150	532.500
CABINA ENEL (fg.29 part.444 sub.2)		(A CORPO)	10.000

arrot. € 540.000

VALORE DI PRONTO REALIZZO

In linea generale per Valore di realizzo si intende un valore di mercato condizionato da alcune assunzioni in quanto il trasferimento dell'immobile avviene a delle condizioni non conformi a quelle che definiscono il Valore di Mercato
In particolare viene previsto che la vendita debba avvenire entro un tempo massimo di sei mesi con la conseguenza che prezzo potrebbe non essere adeguato stante la necessità del venditore di giungere a concludere la compravendita in un lasso di tempo ridotto senza poter attendere eventuali variazioni a lui favorevoli del mercato immobiliare e senza che sia stata fatta una adeguata *"promozione commerciale"*.
Nel caso in esame tenuto conto delle considerazioni sopra esposte in merito alla commerciabilità del bene si ritiene di applicare, anche in via cautelativa per il mancato sopralluogo, una riduzione di circa il 30% rispetto al prezzo di mercato come sopra determinato.

RIEPILOGO VALORI ALLO STATO ATTUALE	
Valore commerciale	**Valore di pronto realizzo (ribasso di circa il 30%)**
€ 540.000	**€ 380.000**

Chiaravalle, lì 18/10/2021

Geom. UGILI PAOLO
Iscritto all'Albo dei Geometri della Prov. di Ancona al N. 1971
MONTE SAN VITO

Il Tecnico
Geom. Ugili Paolo

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

[X] Documentazione fotografica (sopralluogo esterno del 29/09/2021)

[X] Documentazione catastale

[X] Schede OMI, Borsino Immobiliare, comparabili


















BONJA





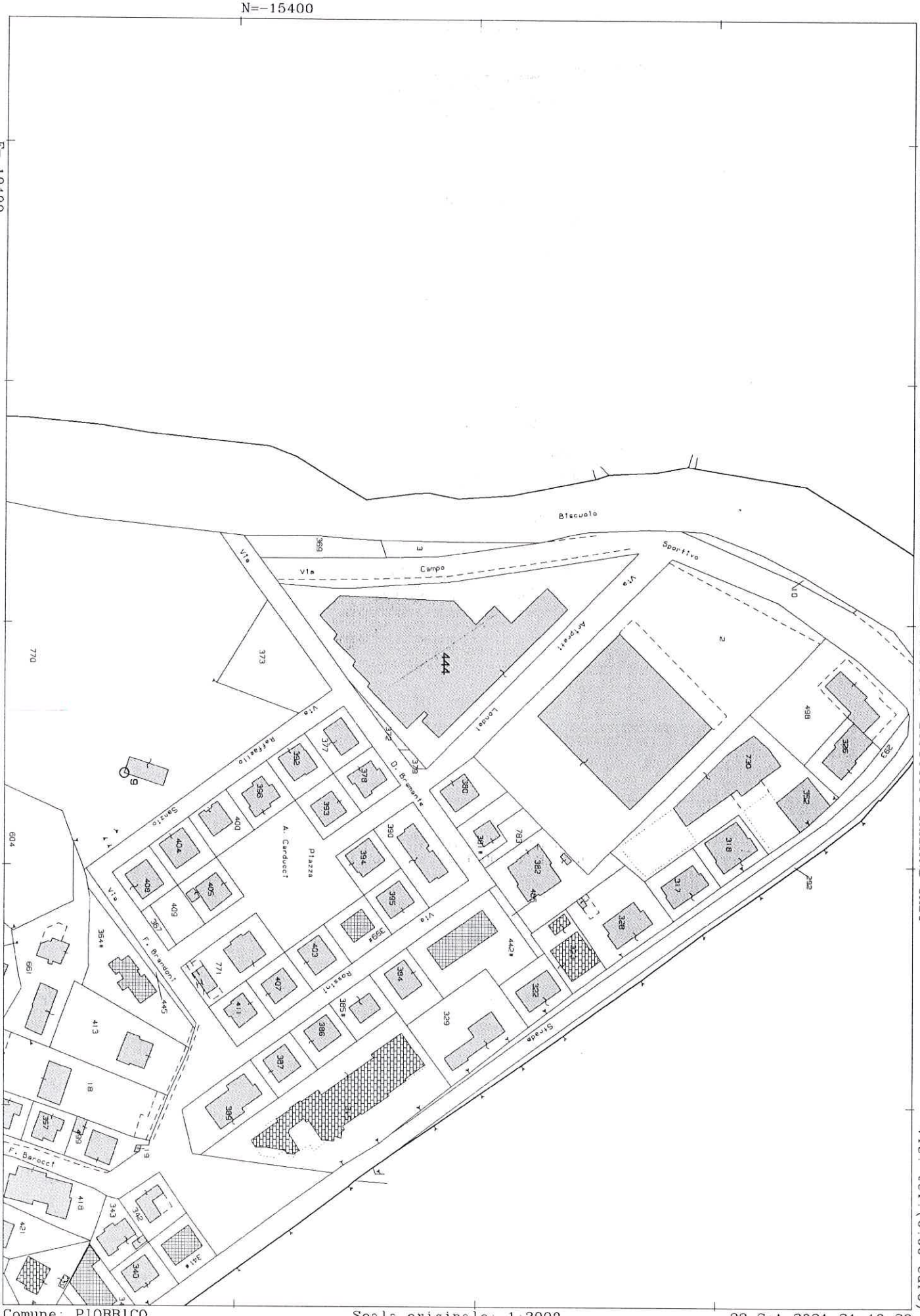






N=-15400

E=-10400



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CARMINE CASO

Vis. tel.(0.90 euro)

1 Particella: 444

Comune: PIOBBICO
Foglio: 29

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

22-Set-2021 21:10:29
Prot. n. T386069/2021

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2021

Data: 22/09/2021 - Ora: 21.10.03 Fine

Visura n.: T386043 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di PIOBBICO (Codice: G682)**
	Provincia di PESARO E URBINO
Catasto Terreni	**Foglio: 29 Particella: 444**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	29	444		-	ENTE URBANO	56 46				**Tabella di variazione del 04/07/2003 protocollo n. 68652 in atti dal 04/07/2003 (n. 5073.1/2003)**
Notifica						**Partita**	1			
Annotazioni				comprende le particelle:374,443,350						

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune G682 - Sezione - SezUrb - Foglio 29 - Particella 444

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2021

Data: 22/09/2021 - Ora: 21.09.15 Fine

Visura n.: T385988 Pag: 1

Dati della richiesta	**Denominazione:** [redacted]
	Terreni e Fabbricati siti nel comune di PIOBBICO (Codice: G682) Provincia di PESARO E URBINO
Soggetto individuato	[redacted]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PIOBBICO(Codice G682) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		29	444	1			D/1				**Euro 7.127,11** **L. 13.800.000**	VIALE DEI CADUTI piano: T-1; CLASSAMENTO del 24/11/1987 in atti dal 17/06/1999 (n. 12376.2/1987)	
2		29	444	2			D/1				**Euro 82,63** **L. 160.000**	VIALE DEI CADUTI piano: T; VARIAZIONE del 24/11/1987 in atti dal 15/06/1998 FRAZ. (n. 12376.1/1987)	

Totale: Rendita: Euro 7.209,74

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/06/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/06/2019 Repertorio n.: 11788 Rogante: COLANGELI DARIO Sede: FANO Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 2301.1/2019)		

Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2021 - Comune di PIOBBICO(G682) - < Foglio: 29 Particella: 444 - Subalterno 1 >
VIALE DEI CADUTI piano: T-1;

MODULARIO
F. - rig. rend - 496

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 300

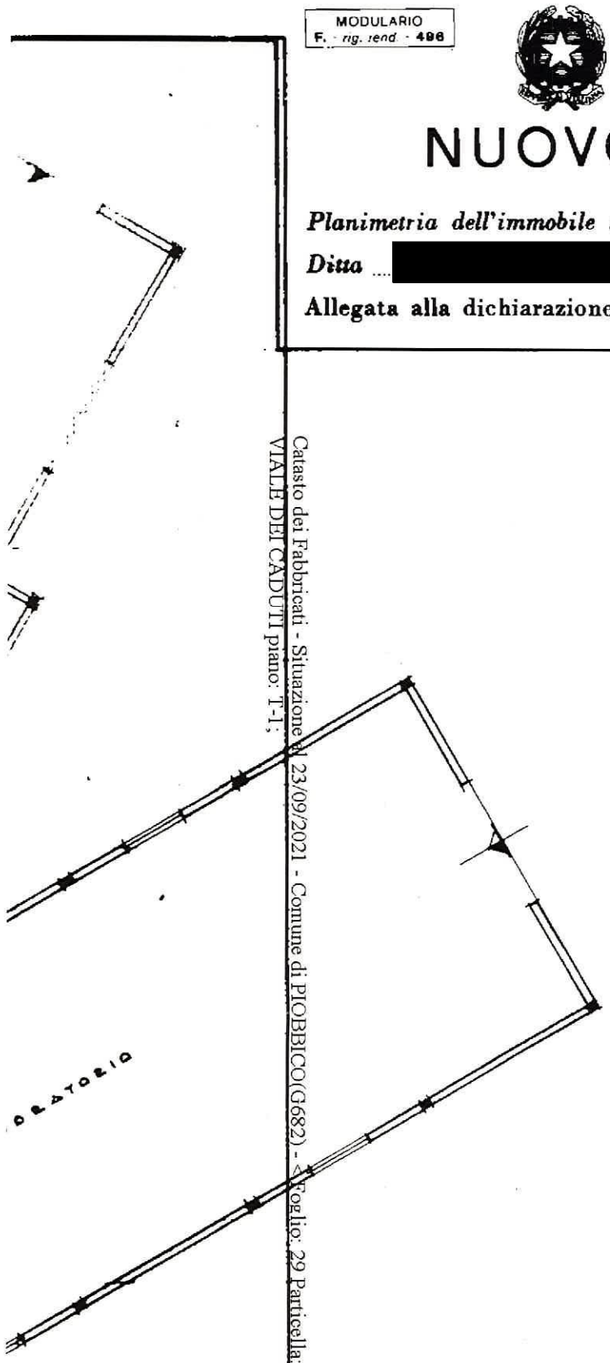
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

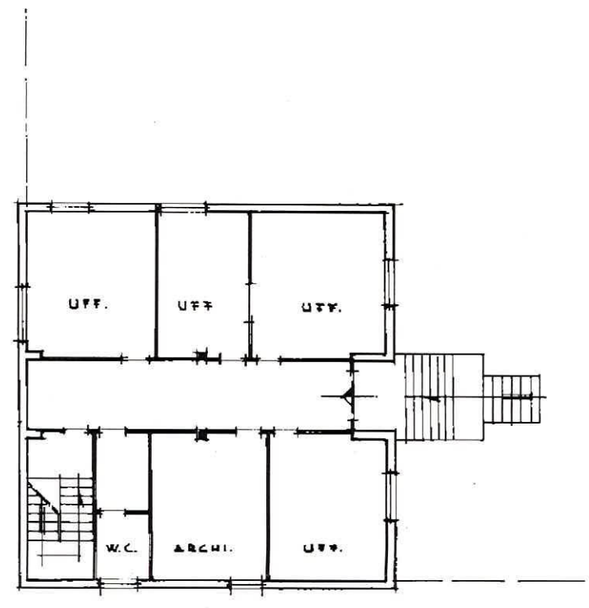
(*R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652*)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIOBBICO ***Via*** DEI CADUTI 10

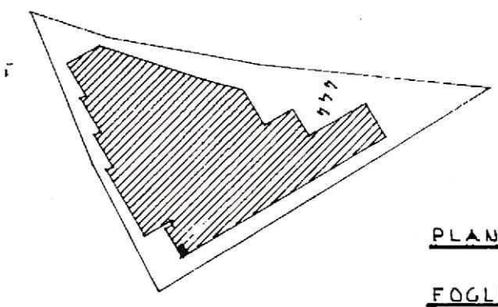
Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PESARO





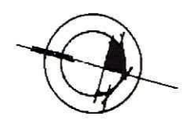
PIANO PRIMO H=3.00 m



PLANIMETRIA 1:2000

FOGLIO: 29 MAPP: 444

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

PIANO
LA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 24 NOV. 1987
PROT. N° 12376
FOGLIO: 29
MAPP: 444
SUB: 1

Compilata dal GEOMETRA
(*Titolo, nome e cognome del tecnico*)
ALBERTO FINI

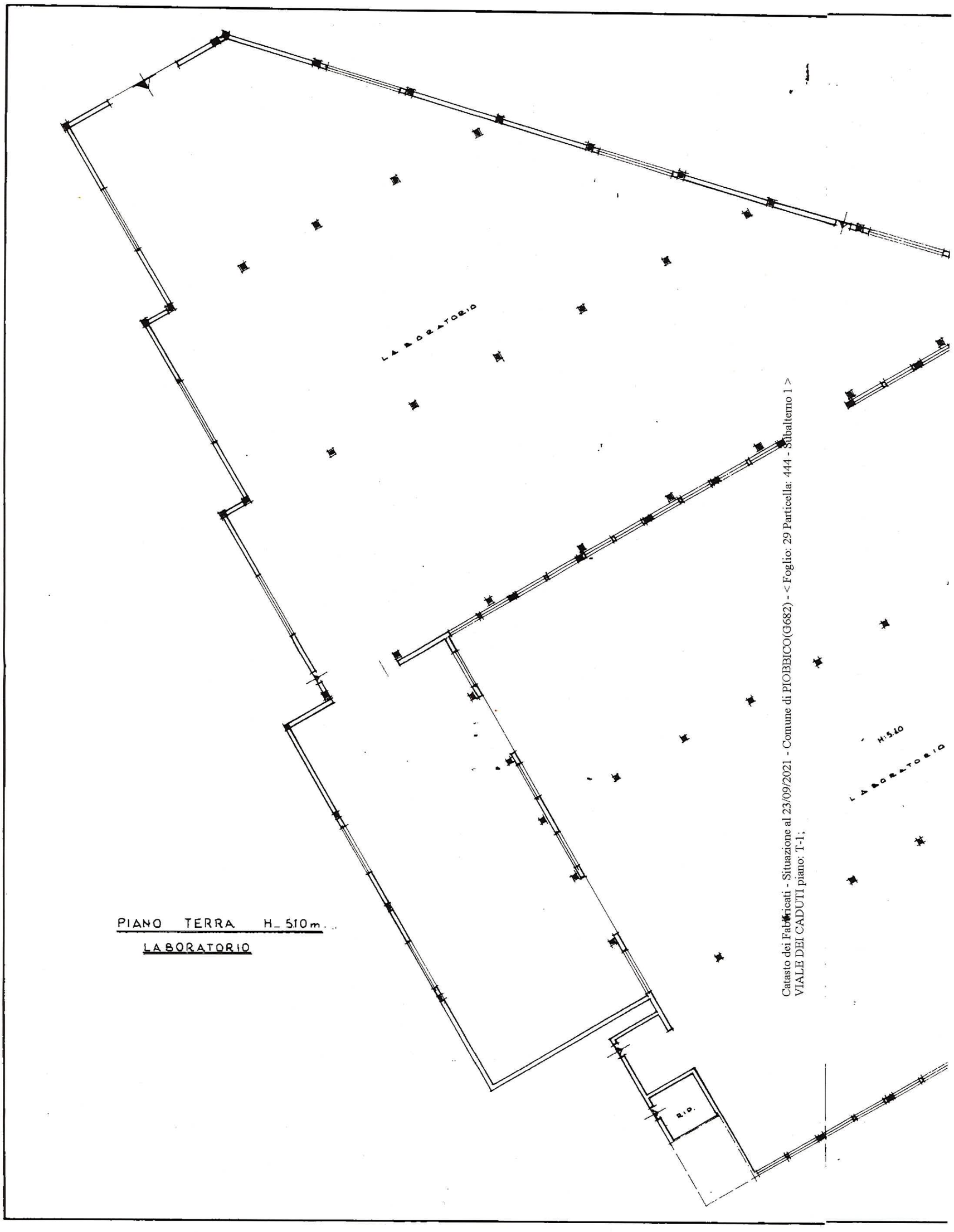
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di PESARO

DATA 18/11/87

Firma:

Data presentazione: 24/11/1987 - Data: 23/09/2021 - n. AN00686?1 - Richiedente VITALI MARCELLO(CURATORE) - Ultima Planimetria in atti
Tot.schede: 3 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2021 - Comune di PIOBBICO(G682) - < Foglio: 29 Particella: 444 - Subalterno 1 >
VIALE DEI CADUTI piano: T-1;

Data presentazione: 24/11/1987 - Data: 23/09/2021 - n. AN0068671 - Richiedente VITALI MARCELLO(CURATORE) - Ultima Planimetria in atti

MODULARIO
F. - rig. rend - 496

NUO

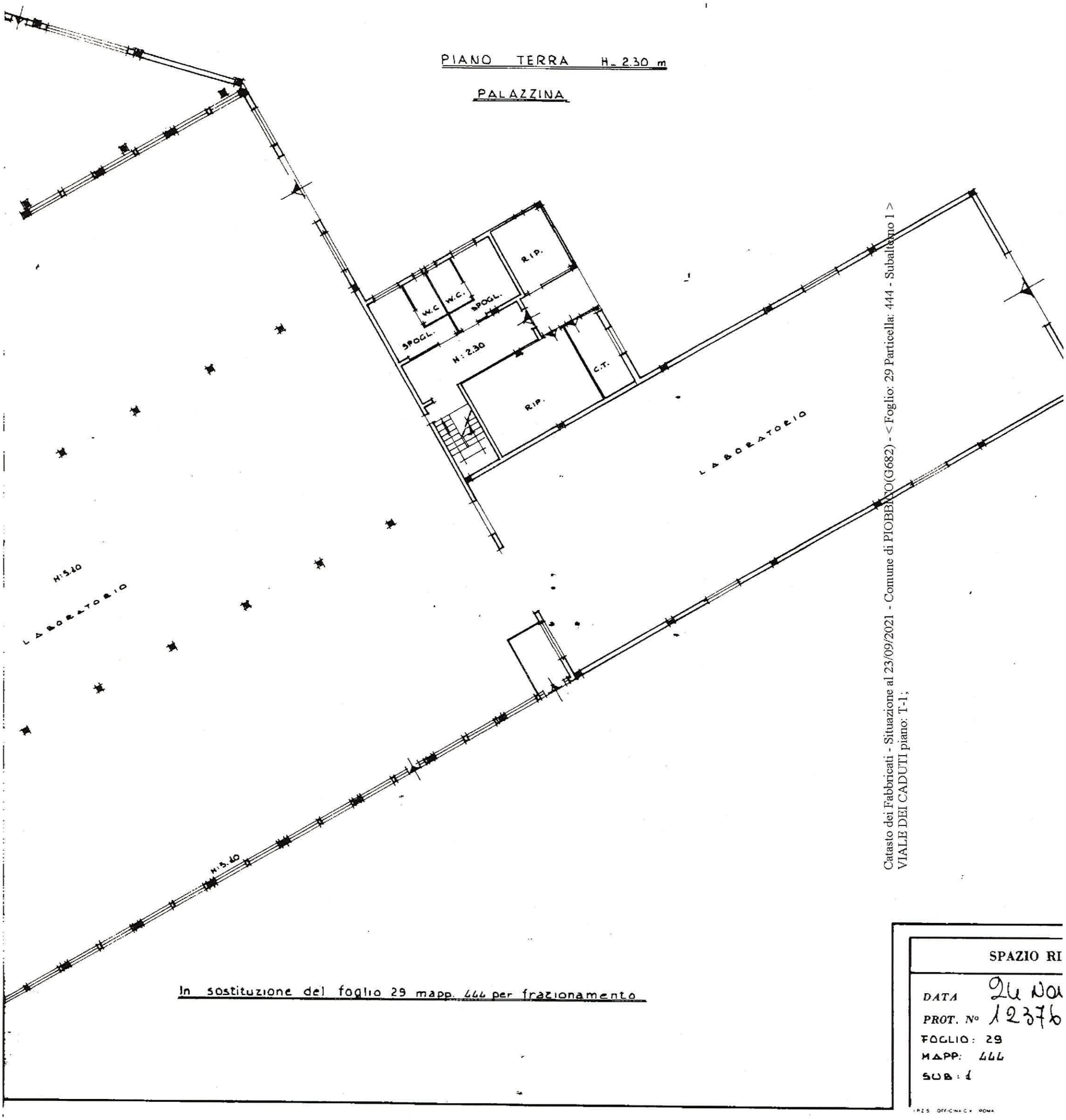
Planimetria dell'immo

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiara

PIANO TERRA H. 2.30 m

PALAZZINA



In sostituzione del foglio 29 mapp. 444 per frazionamento

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2021 - Comune di PIOBBICO(G682) - < Foglio: 29 Particella: 444 - Subalterno 1 >
VIALE DEI CADUTI piano: T-1;

SPAZIO RI

DATA 24 Nov
PROT. N° 12376
FOGLIO: 29
MAPP: 444
SUB: 1

IPZS OFFICINA C.V. ROMA

Data presentazione: 24/11/1987 - Data: 23/09/2021 - n. AN0068671 - Richiedente VITALI MARCELLO(CURATORE) - Ultima Planimetria in atti
Tot.schede: 3 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

Data presentazione: 24/11/1987 - Data: 23/09/2021 - n. AN0068672 - Richiedente VITALI MARCELLO(CURATORE) - Ultima Planimetria in atti

MODULARIO F. - rig. rend. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 200

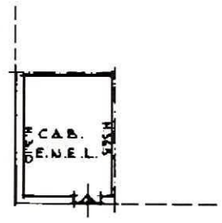
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(*R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652*)

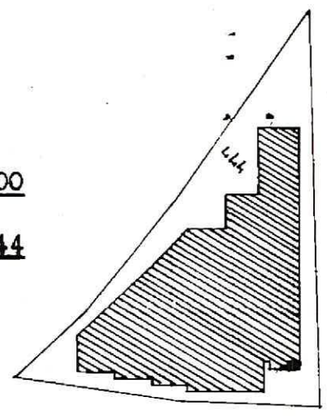
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIOBBICO *Via* dei CADUTI 10

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PESARO



Piano Terra



Planimetria 1:2000

Foglio 29 Mapp.444

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

In sostituzione del Foglio 29 Mapp. 444 Sub.2 per Ampliamento.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 24 NOV. 1987

PROT. N° 12376

Foglio 29

Mapp. 444

Sub. 2

Compilata dal Geometra (Titolo, nome e cognome del tecnico) Alberto Fini

Iscritto all'Albo de Geom.

della Provincia di Pesaro

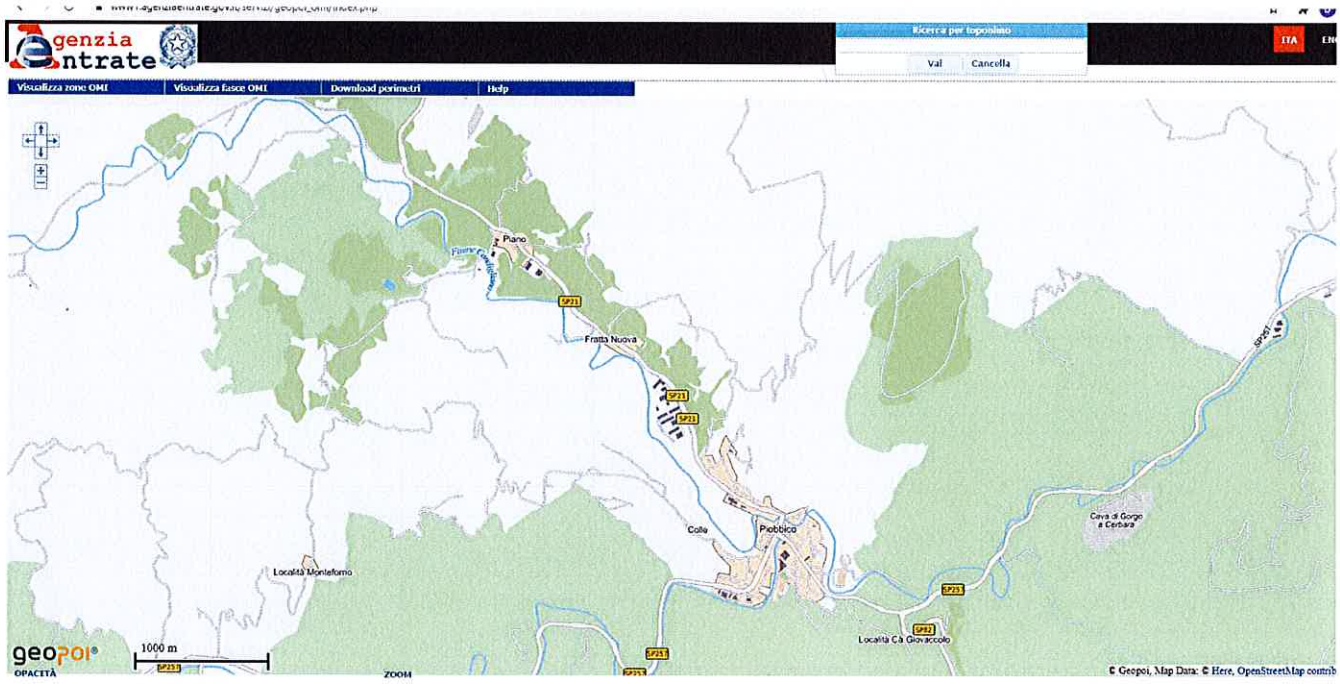
DATA 11.11.87

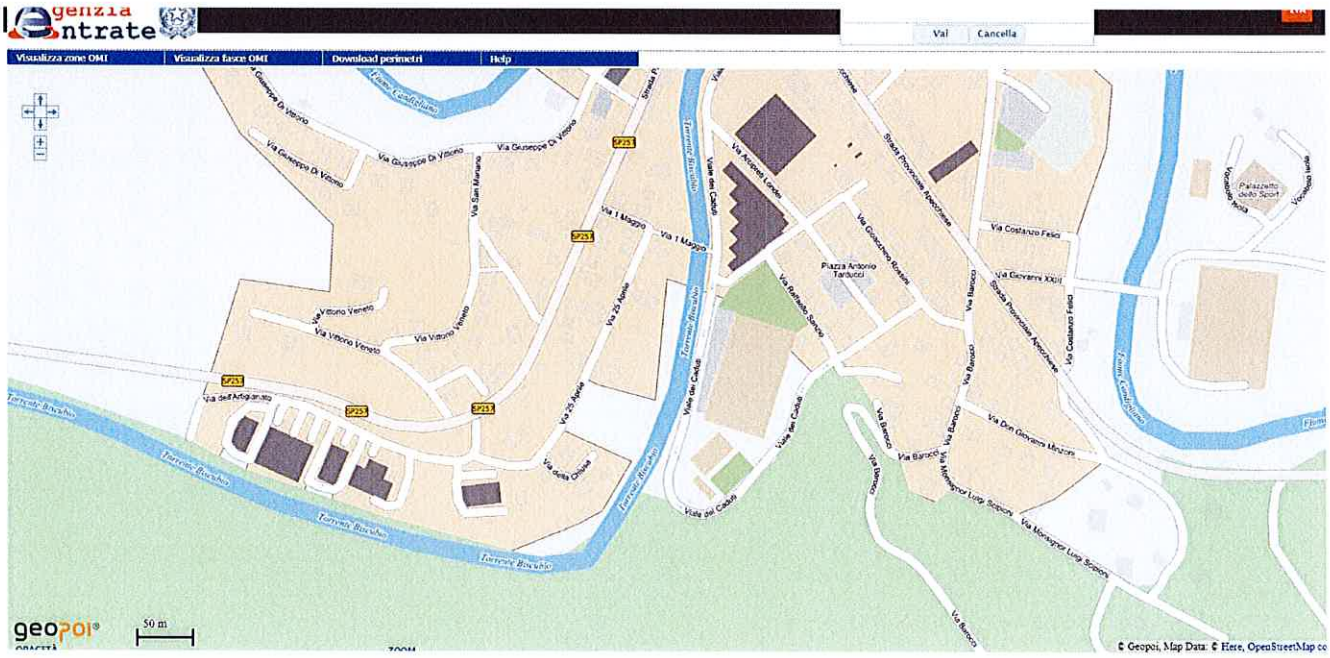
Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2021 - Comune di PIOBBICO(G682) - < Foglio: 29 Particella: 444 - Subalterno 2 >
VIALE DEI CADUTI piano: T;

Data presentazione: 24/11/1987 - Data: 23/09/2021 - n. AN0068672 - Richiedente VITALI MARCELLO(CURATORE) - Ultima Planimetria in atti
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

ALLEGATO VALORI OMI







Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Attenzione: Quotazioni non disponibili per

Provincia: : PESARO

Comune: PIOBBICO

Zona: Centrale/CENTRALE

Tipologia: Produttiva

Torna alla pagina di ricerca

Agenzia Entrate
Seguici s
Cerc
Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia
Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: PESARO

Comune: PIOBBICO

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA AL CENTRO STORICO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	195	290	L	0,9	1,4	L

borsinoPRO
piattaforma professionale valutazione immobili

Novità → Nuova sezione compravendite con valori dichiarati.

PIOBBICO (PU)

Centro Principale › Piobbico

ℹ Ogni territorio comunale è suddiviso in: centro principale, frazioni o località ed aree non urbanizzate (case sparse). Nei grandi centri sono presenti anche delle ulteriori ripartizioni del centro principale (Circoscrizioni, Decenteramento Municipi). In questa sezione sono riportarti i microdati della ripartizione comunale dove è ubicato l'immobile.

Abitanti centro principale	1.727
Numero edifici	423 (4,0% inutiliz.)
Abitanti per edificio	4.54
Edifici residenziali	90 %
Edifici produttivi-commerciali	6 %
N° abitazioni centro principale	855
Abitazioni inutilizzate o 2° case	20 %

Quotazioni zona › Centrale

Posizione zona immobiliare	Tipologia prevalente	Nr. abitazioni in zona
Centro	Abitazioni civili	Dati visibili solo versione Pro



↑ Mappa catastale interattiva: muovendo il cursore cambiano i dati catastali ↑

☑ Perimetro Fogli ☑ Area Particelle ☑ Sagoma Edifici ☑ Nr. Particelle Vista Normale

Quotazioni della zona

Abitazioni e Ville | Uffici e Negozi | Box e Posti auto | Locali e Capannoni

	QUOTAZIONI VENDITA €URO / M²		QUOTAZIONI AFFITTO €URO / M² / MESE		
	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima		
Capannoni	127	177	227		
Capannoni Industriali	105	164	223		
Magazzini	114	161	208		
Laboratori	132	188	244		

Livelli ed Andamenti quotazioni di zona

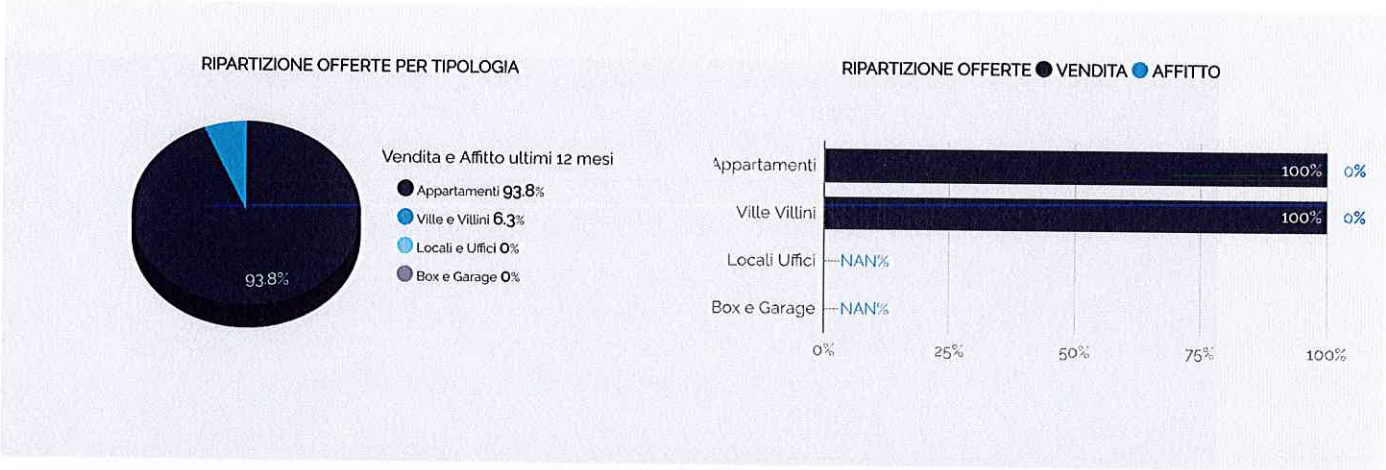
Livello quotazioni Residenziali	Livello quotazioni commerciali (negozi)	Livello quotazioni Pertinenziali (box)
Dati visibili solo versione Pro	Dati visibili solo versione Pro	Dati visibili solo versione Pro

ℹ Per livello quotazioni si intende lo scostamento fra la quotazione media di zona e la quotazione media comunale. Il dato è un indicatore del grado di attrattività della zona.

Andamento quotazioni Residenziali (abitazioni) | Andamento quotazioni Commerciali (negozi) | Andamento quotazioni Pertinenziali (box)



New Analisi offerte immobiliari di zona



Vuoi scoprire i vantaggi esclusivi e le innovative funzionalità della Versione PRO ?

Richiedi la Demo Gratuita.

Richiesta demo gratuita
06.21.12.9687

ALLEGATO COMPARABILI IMMOBILI IN VENDITA

IMMOBILE PROPOSTO IN VENDITA N.1



Magazzino - Deposito in Vendita

Apecchio • frazione Pian di Molino, vocabolo Casella snc

€ 64.000 | 260 m² superficie

Descrizione

L'immobile in oggetto consiste in un MAGAZZINO con corte esclusiva su due lati (Nord ed Est), facente parte di un edificio comprendente un'altra unità analoga. Esso è situato in zona periferica, a bassa densità edilizia con carattere artigianale, poco trafficata e ben collegata dalla SS257/via Apecchiese sia con il Centro comunale (3 km a S-O) che con il vicino Comune di Piobbico (5 km a E). L'edificio, realizzato nel 1980 ed ampliato nel 1990, consiste in un capannone artigianale dalle forme molto semplici con struttura in muratura e copertura a due falde in pannelli metallici. Il magazzino ha una superficie esterna lorda di mq 244 con altezza interna netta di m 4,55, fatta eccezione per la zona a servizi soppalcata, con ufficio e bagno a p. terra e ripostiglio a p. primo di s.e.i. = mq 16. L'unità è accessibile dalla corte esclusiva di mq 1.150, prevalentemente pavimentata con 'stabilizzato', sia sul fronte lato Nord, attraverso un'ampia apertura che consente l'accesso anche a mezzi carrabili, sia sul lato Est attraverso una porta. Su tutti i 3 lati esposti sono presenti alcune finestre di dimensioni mediopiccole. Le finiture interne (pavimentazione in battuto di cemento finito al quarzo nel magazzino e mattonelle in ceramica nei locali di servizio; infissi in ferro; porte in legno; ecc.) sono di qualità media. Sono presenti gli impianti elettrico e idrosanitario. Nell'angolo Nord della corte esterna, è inoltre presente anche un piccolo fabbricato in muratura, staccato dall'edificio principale.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	1654 - 13/10/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Magazzino - Deposito
SUPERFICIE	260 m²

ALLEGATO COMPARABILI IMMOBILI IN VENDITA

IMMOBILE PROPOSTO IN VENDITA N.2

Capannone a Frontone - Rif. 4049
57.700 €

FOTO





07/10/2021 ☆ Salva nei preferiti

DETTAGLI

Prezzo:	57.700 €	Inserzionista:	Agenzia
Tipologia:	Capannone	Metri quadri (m²):	535
Tipo contratto:	Vendita	Classe energetica:	Altro
Comune:	Frontone		

DESCRIZIONE

Questo immobile viene venduto tramite asta online. Oggetto della presente vendita è un capannone industriale con corte esclusiva posto nel Comune di Frontone (PU) in via del mare.L'unità fa parte di un complesso industriale in cui sono presenti quattro particelle costitute da capannoni e scoperti annessi. L'edificio risalente agli anni ottanta ed è realizzato con struttura in c.a.



Aste Giudiziarie di Immobili

Real Estate Discount Scopri di più >

L'INSERZIONISTA

Real Estate Discount

Via Galileo Galilei, 6
48018 Faenza (RA)
Telefono: 0289741567
www.realestatediscount.it/

ANNUNCI DELL'INSERZIONISTA



Capannone a Macerata Feltria - Rif. 2036
22.427 €
850 mq . Capannone . Vendita
Agenzia: Real Estate Discount
28/07/2021 Macerata Feltria ☆



Capannone a Acqualagna - Rif. 13274
220.000 €
757 mq . Capannone . Vendita
Agenzia: Real Estate Discount
04/08/2021 Acqualagna ☆



Capannone a Pesaro - Rif. 11135
755.200 €
3.956 mq . Capannone . Vendita
Agenzia: Real Estate Discount
27/08/2021 Pesaro ☆



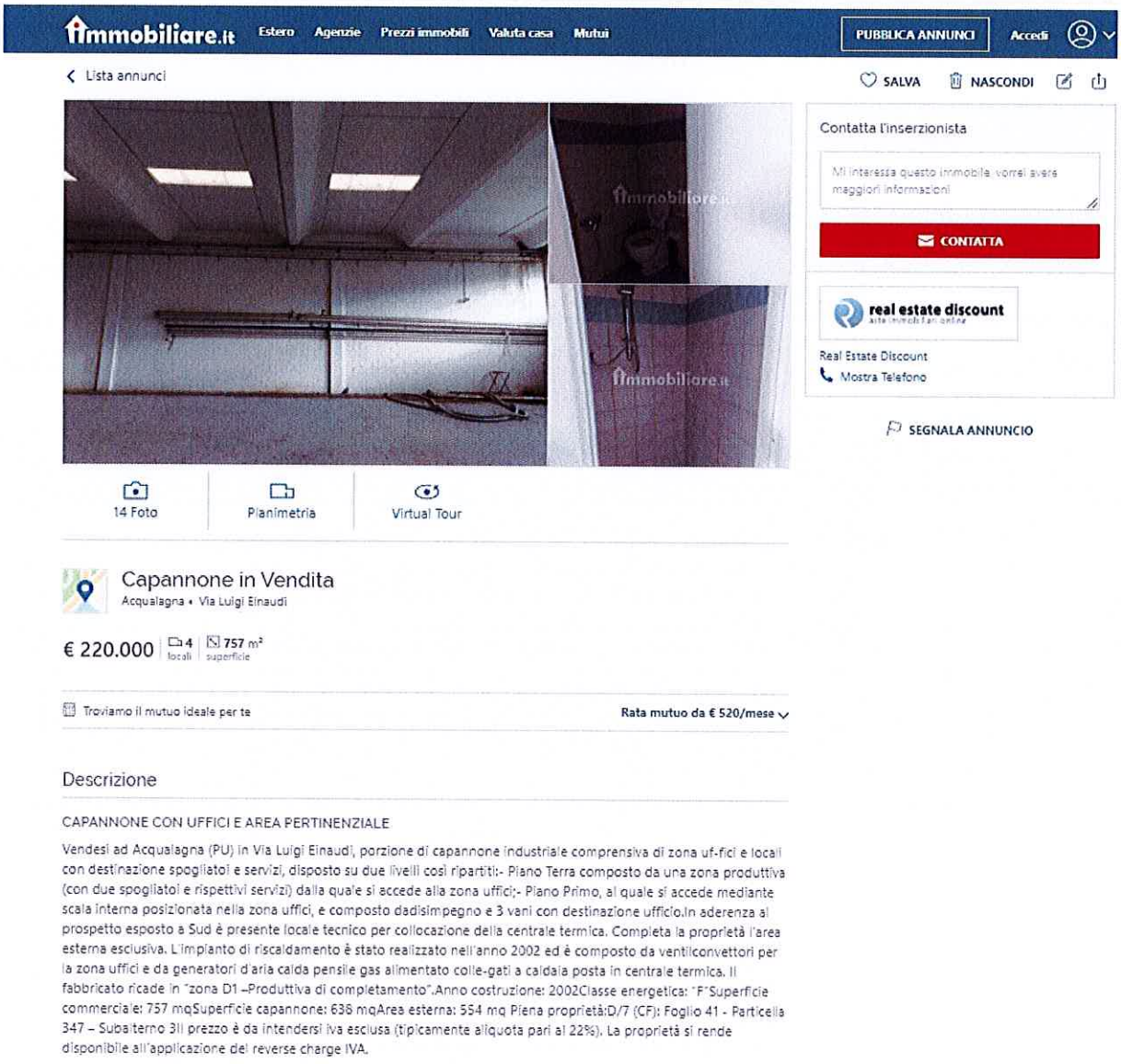
Capannone a Pesaro - Rif. 11134

DESCRIZIONE

Questo immobile viene venduto tramite asta online. Oggetto della presente vendita è un capannone industriale con corte esclusiva posto nel Comune di Frontone (PU) in via del mare.L'unità fa parte di un complesso industriale in cui sono presenti quattro particelle costitute da capannoni e scoperti annessi. L'edificio risalente agli anni ottanta ed è realizzato con struttura in c.a. e travi reticolari prefabbricate per il sostegno della copertura. Esternamente risulta tamponato con mattoni, internamente le pareti risultano intonacate e tinteggiate. La copertura è in lamiera a due falde. Sono presenti gronde e canali di scolo.L'unità industriale risulta costituito da un unico spazio adibito al deposito di materiale (h 6,20) dalla quale è possibile accedere mediante porta scorrevole posta sul retro dell'edificio e internamente tramite accesso diretto dal capannone adiacente. Oltre alla ampia zona di deposito del materiale sono presenti due locali adibiti ad archivio e ufficio realizzati con pareti e copertura in cartongesso di (h 2,70). Esternamente è presente uno scoperto pavimentato con asfalto.Complessivamente lo stato di conservazione del capannone risulta medio, alla data odierna risulta dismesso e all'interno sono presenti prodotti per l'edilizia accatastati. Sono presenti aperture in vetro satinato con inferriata esterna apribili a vasistas, alcune delle quali risultano rotte. L'interno risulta pavimentato con pavimento industriale e con pareti tinteggiate, è presente l'impianto elettrico. Non è presente l'impianto di riscaldamento e idrico-scarico, non sono presenti i servizi igienici.Immobile identificato in perizia come "Capannone n.2" e al paragrafo 6. Visita l'immobile: www.realestatediscount.it/aste-immobili/capannone-con-corte-esclusiva-4109/

ALLEGATO COMPARABILI IMMOBILI IN VENDITA

IMMOBILE PROPOSTO IN VENDITA N.3



immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui PUBBLICA ANNUNCI Accedi

Lista annunci

SALVA NASCONDI

Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

CONTATTA

real estate discount

Real Estate Discount

Mostra Telefono

SEGNALA ANNUNCIO

14 Foto Planimetria Virtual Tour

Capannone in Vendita

Acqualagna • Via Luigi Einaudi

€ 220.000 | 4 locali | 757 m² superficie

Troviamo il mutuo ideale per te Rata mutuo da € 520/mese

Descrizione

CAPANNONE CON UFFICI E AREA PERTINENZIALE

Vendesi ad Acqualagna (PU) in Via Luigi Einaudi, porzione di capannone industriale comprensiva di zona uf-fici e locali con destinazione spogliatoi e servizi, disposto su due livelli così ripartiti:- Piano Terra composto da una zona produttiva (con due spogliatoi e rispettivi servizi) dalla quale si accede alla zona uffici;- Piano Primo, al quale si accede mediante scala interna posizionata nella zona uffici, e composto dadisimpegno e 3 vani con destinazione ufficio.In aderenza al prospetto esposto a Sud è presente locale tecnico per collocazione della centrale termica. Completa la proprietà l'area esterna esclusiva. L'impianto di riscaldamento è stato realizzato nell'anno 2002 ed è composto da ventilconvettori per la zona uffici e da generatori d'aria calda pensile gas alimentato colle-gati a caldaia posta in centrale termica. Il fabbricato ricade in "zona D1 –Produttiva di completamento".Anno costruzione: 2002Classe energetica: "F"Superficie commerciale: 757 mqSuperficie capannone: 638 mqArea esterna: 554 mq Piena proprietà:D/7 (CF): Foglio 41 - Particella 347 – Subalterno 3Il prezzo è da intendersi iva esclusa (tipicamente aliquota pari al 22%). La proprietà si rende disponibile all'applicazione del reverse charge IVA.