



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

46/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA VERA COLELLA

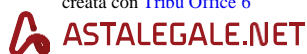
CUSTODE:

IVG MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Luca Merli

CF:MRLLCU67H22L500Q

con studio in URBINO (PU) VIA MOLINO DEL SOLE 6

telefono: 0722322445

fax: 0722322445

email: geo@lmerli.191.it

PEC: luca.merli@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A RISTORANTE a MERCATINO CONCA VIA LUNGO CONCA, della superficie commerciale di **390,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione è composto anche da un appartamento ed un garage, non facenti parte dei beni oggetto di pignoramento, intestati come bene privato al legale rappresentante della ditta esecutata e a sua madre. All'esterno del fabbricato sono presenti degli scoperti comuni (anche ai beni non facenti parte del pignoramento). Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra ed un livello sottostrada per una piccola porzione, ha una struttura portante in c.a. e muratura, dotata di discreta regolarità sia in pianta che in altezza, solai di piano in latero-cemento, copertura in parte a volta, in parte piana. Tamponamenti in parte in muratura di laterizio ed in parte a pannelli prefabbricati, esternamente la finitura è intonacata e tinteggiata. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono sufficienti. Gli immobili sono situati a meno di un 1 km dal centro del paese di Mercatino Conca. La zona è mista, residenziale/commerciale /terziario, facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di variabile da 3,00 ml a 5,00 ml. circa. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 347 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 1.879,90 Euro, indirizzo catastale: VIA LUNGO CONCA n. 19 , piano: Piano 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/06/2000 Pratica n. 56744 in atti dal 22/06/2000 FUSIONE, FRAZ. E CAMBIO DEST. (n. 1848.1/2000)

Coerenze: Confina con gli altri beni oggetto di pignoramento, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 3, mapp. 347, sub. 4 e mapp. 483, confina inoltre con i beni appartenenti allo stesso fabbricato, ma non oggetto di pignoramento, distinti al foglio 3, mapp. 347, sub. 3 e 5. Il lotto confina con particelle, distinte al catasto terreni del Comune di Mercatino Conca, foglio 3, mapp. 6, 350, 521.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1995.

B SALA DA BALLO - DISCOTECA a MERCATINO CONCA VIA LUNGO CONCA, della superficie commerciale di **1.115,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione è composto anche da un appartamento ed un garage, non facenti parte dei beni oggetto di pignoramento, intestati come bene privato al legale rappresentante della ditta esecutata e a sua madre. All'esterno del fabbricato sono presenti degli scoperti comuni (anche ai beni non facenti parte del pignoramento) Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra ed un livello sottostrada per una piccola porzione, ha una struttura portante in c.a., in c.a. prefabbricato e muratura, dotata di discreta regolarità sia in pianta che in altezza, solai di piano in latero-cemento, copertura in parte a volta, in parte piana con tegoli "pi-greco" prefabbricati in c.a., manto di copertura con guaina bituminosa ardesiata. Tamponamenti in parte in muratura di laterizio ed in parte a pannelli prefabbricati, esternamente la finitura è intonacata e tinteggiata. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono sufficienti. Gli immobili sono situati a meno di un 1 km dal centro del paese di Mercatino Conca. La zona è mista,

residenziale/commerciale/terziario, facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di Variabile da 2,70 ml a 4,90 ml. circa. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 347 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 4.028,36 Euro, indirizzo catastale: VIA LUNGO CONCA , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/07/1986 in atti dal 21/07/1987 (n. 9272/1986)

Coerenze: Confina con gli altri beni oggetto di pignoramento, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 3, mapp. 347, sub. 6 e mapp. 483, confina inoltre con i beni appartenenti allo stesso fabbricato, ma non oggetto di pignoramento, distinti al foglio 3, mapp. 347, sub. 3 e 5. Il lotto confina con particelle, distinte al catasto terreni del Comune di Mercatino Conca, foglio 3, mapp. 6, 350, 521.

- foglio 3 particella 483 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 3.150,39 Euro, indirizzo catastale: VIA LUNGO CONCA, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 30/12/1993 in atti dal 26/01/1994 (n. 6816.1/1993)

Coerenze: Confina con gli altri beni oggetto di pignoramento, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 3, mapp. 347, sub. 4. Il lotto confina con particelle, distinte al catasto terreni del Comune di Mercatino, foglio 3, mapp. 6, 350, 521.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.505,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 658.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 572.503,50
Data della valutazione:	02/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/12/2023, alla presenza del legale rappresentante della ditta esecutata e da un referente dell'IVG, custode degli immobili oggetto di pignoramento, tutti gli immobili erano liberi, in evidente stato di inutilizzo da tempo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di conferimento in Società (dal 06/09/2000), con atto stipulato il 06/09/2000 a firma di Notaio Domenico Guastamacchia, Forlì ai nn. Rep. n. 152757 di repertorio, trascritto il 16/09/2000 a Urbino ai nn. 4364.

Mediante tale atto

conjugati in regime di comunione dei beni, hanno conferito nella Società (Mercatino Conca), i seguenti beni: • Fabbricati in Mercatino Conca, Via Lungo Conca, distinti al N.C.E.U., F. 3 MAP. 347/4 (Cat. D/8) – 483 (Cat. D/8) – 347/6 (Cat. D/8). Si precisa che i soci della (Mercatino Conca), sono

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE EDILE N. **13/1966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO PER USO CINEMA, rilasciata il 25/08/1966 con il n. 13 di protocollo, agibilità del 28/09/1967

LICENZA PER ESECUZIONE OPERE EDILI N. **20/1976**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di TRASFORMAZIONE INTERNA CINEMA "EUROPA" CON ADEGUAMENTO STRUTTURE PORTANTI, rilasciata il 06/07/1976 con il n. PROT. 1375 di protocollo, agibilità del 19/01/1978

AUTORIZZAZIONE N. **21/1976**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA LICENZA 20/1976 , presentata il 06/07/1976 con il n. PROT. 1483 di protocollo, rilasciata il 24/09/1976.

Si precisa che non è stato rilasciato un vero e proprio atto autorizzativo. L'autorizzazione è stata scritta a mano sul foglio della richiesta di variante.

CONCESSIONE N. **22/1980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE PENSILINE INTERNE AL FABBRICATO ADIBITO A SALA DA BALLO, presentata il 16/06/1980, rilasciata il 17/06/1980, agibilità del 04/02/1981

AUTORIZZAZIONE N. **641/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di INSTALLAZIONE VERANDA PROVVISORIA, presentata il 22/03/1983, rilasciata il 24/03/1983 con il n. PROT. 641 di protocollo.

Si precisa che non è stato rilasciato un vero e proprio atto autorizzativo. L'autorizzazione è stata scritta sul foglio della richiesta di installazione della veranda. Tale veranda, inizialmente autorizzata come provvisoria, con la P.E. 1/95, viene autorizzata in modo permanente.

CONCESSIONE N. **18/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DISCOTECA IN ADERENZA A LOCALE DA BALLO, rilasciata il 29/05/1986 con il n. 18/86 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PER VARIANTE PER OPERE IN CORSO N. **46/1986**, intestata a *** DATO

OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA CONCESSIONE 18/86 - COSTRUZIONE DISCOTECA IN ADERENZA A LOCALE DA BALLO, rilasciata il 17/10/1986 con il n. PROT. 2085/86 di protocollo, agibilità del 07/11/1987

AUTORIZZAZIONE N. **2276/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di APERTURA FINESTRINO PER VENTILAZIONE CALDAIA, presentata il 16/09/1987 con il n. PROT. 2276 di protocollo, rilasciata il 02/10/1987.

Si precisa che non è stato rilasciato un vero e proprio atto autorizzativo. L'autorizzazione è stata scritta sul foglio della richiesta.

AUTORIZZAZIONE N. **13/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RICOSTRUZIONE MANTO DI COPERTURA, COSTRUZIONE PARAPETTO TERRAZZO SCALA ESTERNA, rilasciata il 25/08/1989

CONCESSIONE N. **12/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI MIGLIORIA DELLO STABILE DENOMINATO "CINEMA DANCING EUROPA", rilasciata il 04/04/1990.

Si precisa che la copia della Concessione in Comune non si trova, si è trovato solamente avviso di rilascio della stessa

CONCESSIONE EDILIZIA N. **12/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, rilasciata il 28/09/1994 con il n. PROT. 3401 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, AMPLIAMENTO SALA RISTORANTE E SERVIZI IGIENICI, rilasciata il 04/10/1995 con il n. PROT. 3500 di protocollo, agibilità del 07/10/1995 con il n. PROT. 3545 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **3519/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA A P.E. 1/1995, presentata il 05/10/1995 con il n. PROT. 3519 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CONSIGLIO PROVINCIALE N. 134 DEL 15/12/2003 E SUCC. VARIANTI - VEDI CDU ALLEGATO ALLA PRESENTE PERIZIA, l'immobile ricade in zona B1.4 - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni in tutte e tre gli immobili oggetto di pignoramento, alcune difformità prospettiche per la dimensione delle aperture, riscontrato un finestrino non autorizzato nel prospetto sud-ovest, riscontrata una tettoia in ferro non autorizzata sul prospetto via Lungo Conca, riscontrata struttura in ferro non autorizzata sul prospetto nord-est. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e restituzione grafica, pratica edilizia per accertamento di conformità, oneri previdenziali e iva: €.25.000,00
- Sanzione amministrativa (presunta), diritti segreteria, bolli: €.2.000,00
- Rimozione e smaltimento tettoie in ferro, chiusura aperture non sanabili, chiusura accesso ai locali interrati, iva: €.25.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 240 gironi.

Si segnala inoltre la presenza di due piccoli locali interrati, con doppio accesso, sia dal sottoscala del bene pignorato mapp. 347, sub. 4, sia dal sub. 5, immobile non oggetto di pignoramento. Per tali locali non si trova riscontro nelle pratiche edilizie analizzate, riguardanti i beni oggetto di pignoramento, non si può escludere che siano autorizzati con pratiche edilizie riguardanti beni non oggetto di pignoramento, appartenenti allo stesso complesso. Ai fini della procedura e quindi della conformità edilizia dei beni oggetto di pignoramento sarà necessario interdire e chiudere il passaggio ai locali interrati dal bene oggetto di pignoramento, mapp. 347, sub. 4. Ai fini della regolarizzazione edilizia, si dovrà presentare una pratica per accertamento di conformità ai sensi art. 37, DPR 380/01, per la diversa distribuzione interna e difformità prospettiche. Mentre per le tettoie in ferro, le aperture non autorizzate, la chiusura dell'accesso ai locali interrati si opererà per il ripristino alla situazione autorizzata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni (mapp. 347, sub. 4, mapp. 483), mancata rappresentazione delle scale uscita di sicurezza nel locale ristorante (mapp. 347, sub. 6), nessuna gestione degli scoperti comuni, manca elaborato planimetrico totale, o indicazione degli scoperti nelle planimetrie in atti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo planimetrico, pratiche Docfa, elaborato planimetrico, diritti catastali, oneri previdenziali e iva: €.9.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni.

Si segnala che i locali Foglio 3, mapp. 347, sub. 4 e mapp. 483, pur essendo censiti al catasto fabbricati come due unità immobiliari distinte, sono di fatto una sola (sala da ballo-discoteca), anche dal punto di vista delle pratiche edilizie. Inoltre non c'è corrispondenza tra il catasto fabbricati e catasto terreni, infatti al catasto terreni non esiste la particella 483, che è stata fusa nella 347. E' opportuno rimandare la sistemazione della parte catastale solo dopo aver ottenuto la sanatoria edilizia per le difformità riscontrate.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MERCATINO CONCA VIA LUNGO CONCA

RISTORANTE

DI CUI AL PUNTO A

RISTORANTE a MERCATINO CONCA VIA LUNGO CONCA, della superficie commerciale di **390,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione è composto anche da un appartamento ed un garage, non facenti parte dei beni oggetto di pignoramento, intestati come bene privato al legale rappresentante della ditta eseguita e a sua madre. All'esterno del fabbricato sono presenti degli scoperti comuni (anche ai beni non facenti parte del pignoramento). Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra ed un livello sottostrada per una piccola porzione, ha una struttura portante in c.a. e muratura, dotata di discreta regolarità sia in pianta che in altezza, solai di piano in latero-cemento, copertura in parte a volta, in parte piana. Tamponamenti in parte in muratura di laterizio ed in parte a pannelli prefabbricati, esternamente la finitura è intonacata e tinteggiata. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono sufficienti. Gli immobili sono situati a meno di un 1 km dal centro del paese di Mercatino Conca. La zona è mista, residenziale/commerciale /terziario, facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di variabile da 3,00 ml a 5,00 ml. circa. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 347 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 1.879,90 Euro, indirizzo catastale: VIA LUNGO CONCA n. 19 , piano: Piano 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/06/2000 Pratica n. 56744 in atti dal 22/06/2000 FUSIONE, FRAZ. E CAMBIO DEST. (n. 1848.1/2000)

Coerenze: Confina con gli altri beni oggetto di pignoramento, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 3, mapp. 347, sub. 4 e mapp. 483, confina inoltre con i beni appartenenti allo stesso fabbricato, ma non oggetto di pignoramento, distinti al foglio 3, mapp. 347, sub. 3 e 5. Il lotto confina con particelle, distinte al catasto terreni del Comune di Mercatino Conca, foglio 3, mapp. 6, 350, 521.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1995.



Ingresso al piano terra ristorante



Panoramica lato via Lungo Conca



Uscita di sicurezza lato sinistro (sud-ovest)



Servoscala (non funzionante) per barriere architettoniche



Uscita di sicurezza, via di fuga



Porta uscita di sicurezza

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista panoramica del complesso



Vista panoramica del complesso



Vista panoramica del complesso



Scoperto comune



Scoperto comune



Scoperto comune

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 30 KM
 autostrada distante 25 KM
 aeroporto distante 30 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Attraverso un ingresso esclusivo sito al piano terra, su via Lungo Conca, attraverso una scala interna, si accede al piano primo, al locale ristorante (mapp. 347, sub. 6). Il ristorante è stato ricavato all'interno di un locale, in passato nato come cinema, pertanto in solaio di calpestio è posto a vari livelli, sfalsati tra loro, collegati da alcuni gradini tra uno sfalsamento e l'altro. E' composto da tre sale ristorante, cucina, dispensa e forno pizza, w.c. separati per uomini e donne, w.c. disabili e w.c. personale all'interno della cucina. Sono presenti anche due uscite di sicurezza, una per lato del fabbricato, dalle quali attraverso scale dedicate si accede all'esterno. Al momento del sopralluogo effettuato in data 11.12.2023, il locale era pieno di arredi ed attrezzature varie accatastate, in evidente stato di abbandono da anni, si presenta internamente in sufficienti condizioni di

conservazione e manutenzione, per ciò che riguarda le parti murarie, tuttavia per riavviare una attività di ristorazione saranno necessari lavori di manutenzione e rimessa a norma degli impianti. Le finestre del fabbricato sono in alluminio, dotate di vetro camera senza oscuranti (persiane o tapparelle). I portoncini d'ingresso sono in alluminio e vetro camera. I pavimenti sono in piastrelle di grès di ordinaria fattura, porte interne in legno. I w.c., tranne uno sono tutti provvisti di finestra e dotato di vaso e lavabo, con rivestimento delle pareti in piastrelle ceramiche di ordinaria fattura. Controsoffitto in pannelli di fibra minerale. Il locale è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a pavimento a gas alimentato a gas metano, posta all'interno della centrale termica al piano terra facente parte del locale discoteca, foglio 3, mapp. 347, sub. 4 (altro bene oggetto di pignoramento), che alimenta aria calda in tubazioni metalliche canalizzate. È presente anche un impianto di climatizzazione con uno split a soffitto. L'impianto elettrico ed idrico sono ordinari. Il locale è allacciato ai pubblici servizi di acqua, energia elettrica, fognatura. Si precisa, come da informazioni fornite dal debitore esecutato che le utenze di gas, luce e acqua sono staccate. Non è possibile garantire il funzionamento dell'impianto di riscaldamento, essendo ormai staccato da oltre 10 anni. Per un eventuale futuro utilizzo del locale ai fini della ristorazione si dovranno revisionare tutti gli impianti e mettersi in regola, se necessario anche con il certificato di prevenzione incendi. La dotazione dei parcheggi di proprietà è scarsa, per un futuro utilizzo dei locali che preveda un afflusso massiccio di persone si dovranno utilizzare i parcheggi pubblici nelle vicinanze, così come è stato fino ad oggi.



Interno sala ristorante



Interno sala ristorante



Interno sala ristorante



Interno sala ristorante



Interno sala ristorante



Interno sala ristorante

CLASSE ENERGETICA:



[621,82 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240202-041026-06069 registrata in data 02/02/2024

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
Locale ristorante, Foglio 3, mapp. 347, sub. 6	390,00	x	100 %	=	390,00
Totale:	390,00				390,00



Cucina



Cucina



Dispensa



W.C. disabili



W.C. clienti



Scale interne per accesso al ristorante al piano primo - Ingresso al piano terra

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate - OMI (19/01/2024)

Valore minimo: 740,00

Valore massimo: 950,00

Studio tecnico Mercatino Conca (19/01/2024)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato è risultato che il valore unitario medio è di € 672,50 il mq. Considerando che i valori della Banca dati Agenzia delle Entrate sono palesemente alti, in un mercato locale stagnante, considerato inoltre lo stato manutentivo generale, specie per gli impianti, le caratteristiche dell'immobile (solaio di calpestio a vari sfalsamenti), la mancanza di parcheggi di proprietà, si ritiene che il prezzo medio non sia congruo, rendendosi necessaria una riduzione del 25%.

Pertanto il valore a mq. sarà di € 672,50 - 25%= € 504,37, in arrotondamento a € 500,00 il mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 390,00 x 500,00 = **195.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 195.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 195.000,00**

BENI IN MERCATINO CONCA VIA LUNGO CONCA

SALA DA BALLO - DISCOTECA

DI CUI AL PUNTO B

SALA DA BALLO - DISCOTECA a MERCATINO CONCA VIA LUNGO CONCA, della superficie commerciale di **1.115,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione è composto anche da un appartamento ed un garage, non facenti parte dei beni oggetto di pignoramento, intestati come bene privato al legale rappresentante della ditta esecutata e a sua madre. All'esterno del fabbricato sono presenti degli scoperti comuni (anche ai beni non facenti parte del pignoramento) Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra ed un livello sottostrada per una piccola porzione, ha una struttura portante in c.a., in c.a. prefabbricato e muratura, dotata di discreta regolarità sia in pianta che in altezza, solai di piano in latero-cemento, copertura in parte a volta, in parte piana con tegoli "pi-greco" prefabbricati in c.a., manto di copertura con guaina bituminosa ardesiata. Tamponamenti in parte in muratura di laterizio ed in parte a pannelli prefabbricati, esternamente la finitura è intonacata e tinteggiata. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono sufficienti. Gli immobili sono situati a meno di un 1 km dal centro del paese di Mercatino Conca. La zona è mista, residenziale/commerciale/terziario, facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di Variabile da 2,70 ml a 4,90 ml. circa. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 347 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 4.028,36 Euro, indirizzo catastale: VIA LUNGO CONCA , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/07/1986 in atti dal 21/07/1987 (n. 9272/1986)
Coerenze: Confina con gli altri beni oggetto di pignoramento, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 3, mapp. 347, sub. 6 e mapp. 483, confina inoltre con i beni appartenenti allo stesso fabbricato, ma non oggetto di pignoramento, distinti al foglio 3, mapp. 347, sub. 3 e 5. Il lotto confina con particelle, distinte al catasto terreni del Comune di Mercatino Conca, foglio 3, mapp. 6, 350, 521.
- foglio 3 particella 483 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 3.150,39 Euro, indirizzo catastale: VIA LUNGO CONCA, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 30/12/1993 in atti dal 26/01/1994 (n. 6816.1/1993)
Coerenze: Confina con gli altri beni oggetto di pignoramento, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 3, mapp. 347, sub. 4. Il lotto confina con particelle, distinte al catasto terreni del Comune di Mercatino, foglio 3, mapp. 6, 350, 521.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1995.



Ingresso discoteca



Vista da via Lungo Conca



Scoperto laterale



Scoperto retro



Tettoia non autorizzata da rimuovere



Tettoia non autorizzata da rimuovere

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista panoramica del complesso



Vista panoramica del complesso



Vista panoramica del complesso



Scoperto comune



Scoperto comune



Scoperto comune

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 30 KM
autostrada distante 25 KM
aeroporto distante 30 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Attraverso un ingresso esclusivo sito al piano terra, su via Lungo Conca, attraverso una veranda, si accede, al locale sala da ballo discoteca (mapp. 347, sub. 4 e mapp. 483). E' composto da ingresso, guardaroba, ufficio direzione, due centrali termiche (si segnala che all'interno sono presenti anche le caldaie che alimentano i riscaldamenti dell'immobile mapp. 347, sub. 6, oggetto di pignoramento e dell'immobile mapp. 347, sub. 5 non oggetto di pignoramento), retro palco, magazzino-retro bar, ampia sala da ballo, w.c. separati per uomini e donne, w.c. disabili e w.c. personale nel retro-bar. Al momento del sopralluogo effettuato in data 11.12.2023, il locale era pieno di arredi ed attrezzature varie, in evidente stato di abbandono da anni, si presenta internamente in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, per ciò che riguarda le parti murarie, tuttavia per riavviare una attività di discoteca saranno necessari lavori di manutenzione e rimessa a norma degli impianti. Le finestre del fabbricato sono in alluminio, dotate di vetro camera senza oscuranti (persiane o tapparelle). I portoncini d'ingresso sono in alluminio e vetro semplice. I pavimenti sono in piastrelle di grès di ordinaria fattura, porte interne in legno. I w.c., tranne quello per il personale sono provvisti di finestra e dotati di vaso e lavabo, con rivestimento delle pareti in piastrelle ceramiche di ordinaria fattura. Controsoffitto in pannelli di fibra minerale. Il locale è dotato di impianto di riscaldamento, in parte con caldaia a pavimento a gas alimentato a gas metano, in parte con una vecchia caldaia a gasolio, poste all'interno delle centrali termiche, che alimenta aria calda in tubazioni metalliche canalizzate. L'impianto elettrico ed idrico sono ordinari. In locale è allacciato ai pubblici servizi di acqua, energia elettrica, fognatura. Si precisa, come da informazioni fornite dal debitore esecutato che le utenze di gas, luce e acqua sono staccate. Non è possibile garantire il funzionamento dell'impianto di riscaldamento, essendo ormai staccato da anni. Per un eventuale futuro utilizzo del locale ai fini di discoteca, si dovranno revisionare tutti gli impianti e mettersi in regola, se necessario anche con il certificato di prevenzione incendi. La dotazione dei parcheggi di proprietà è scarsa, per un futuro utilizzo dei locali che preveda un afflusso massiccio di persone si dovranno utilizzare i parcheggi pubblici nelle vicinanze, così come è stato fino ad oggi. Si segnalano due infiltrazioni d'acqua dalla copertura della parte prefabbricata, mapp. 483. Il corpo B, è composto di due unità immobiliari e quindi è dotato di n. 2 attestati di prestazioni energetica, la piattaforma permette di inserire i dati di uno solo (mapp. 483), pertanto si riportano qui i dati del secondo ape (mapp. 347, sub. 4): Classe energetica C, indice di prestazione 257,63 Kwh/mq/anno, numero certificato 20240202-041026-06068, rilasciato il 02.02.2024.



Interno discoteca



Interno discoteca



Interno discoteca



Interno discoteca



Interno discoteca



Ingresso discoteca

CLASSE ENERGETICA:



[1054,65 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240202-041026-06072 registrata in data 02/02/2024

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
Immobile Foglio 3, mapp. 347, sub. 4	585,00	x	100 %	=	585,00
Immobile foglio 3, mapp. 483	530,00	x	100 %	=	530,00
Totale:	1.115,00				1.115,00



Guardaroba



Ufficio direzione



Bagno disabili



W.C. clienti



W.C. clienti



Retro bar

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia Entrate - OMI (19/01/2024)

Valore minimo: 740,00

Valore massimo: 950,00

Ufficio tecnico Mercatino Conca (19/01/2024)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato è risultato che il valore unitario medio è di € 672,50 il mq. Considerando che i valori della Banca dati Agenzia delle Entrate sono palesemente alti, in un mercato locale stagnante, considerato inoltre lo stato manutentivo generale, specie per gli impianti, le infiltrazioni di acqua in due punti del soffitto, le caratteristiche dell'immobile, la mancanza di parcheggi di proprietà, si ritiene che il prezzo medio non sia congruo, rendendosi necessaria una riduzione del 30%.

Pertanto il valore a mq. sarà di € 672,50 - 30%= € 470,50, in arrotondamento a € 470,00 il mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $1.115,00 \times 470,00 = 524.050,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 524.050,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 524.050,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è svolta, attraverso il metodo sintetico comparativo, basandosi su indagini di mercato e banche dati, determinando il valore unitario al mq, d'immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per la superficie commerciale al lordo dei muri desunte dai progetti depositati in Comune e misurazioni a campione, ragguagliata per destinazione degli ambienti, secondo il DPR 138/98. Si è posto a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti, nel caso in esame, la posizione, l'esposizione, l'altezza dei piani, le caratteristiche dei materiali, nonché lo stato di manutenzione dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Mercatino Conca, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	RISTORANTE	390,00	0,00	195.000,00	195.000,00
	SALA DA				
B	BALLO - DISCOTECA	1.115,00	0,00	524.050,00	524.050,00
				719.050,00 €	719.050,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si ritiene che gli immobili oggetto di pignoramento debbano essere venduti in unico lotto, in quanto le commistioni impiantistiche riguardanti l'impianto termico, gli scoperti comuni pregiudicano reciprocamente l'autonomia funzionale. Inoltre l'unica proprietà favorirebbe una eventuale trasformazione edilizia del complesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 61.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 658.050,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **13%** 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: **€. 85.546,50**

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: **€. 572.503,50**

data 02/02/2024

il tecnico incaricato
Geom. Luca Merli