



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 96/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

POP NPLS 2018 S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Vera Colella

CUSTODE:

IVG Marche

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ferruccio Farini**

CF:FRNFRC62P18A632Y

con studio in FERMIGNANO (PU) V. Nazario Sauro n.2

telefono: 0722332227

fax: 0722334119

email: ferruccio@arfa.it

PEC: ferruccio.farini@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2022

# LOTTO 1

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

**A** **terreno residenziale** a MERCATINO CONCA, della superficie commerciale di **2.400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno edificabile di mq. 2.400,00 parzialmente edificato al grezzo sito in località Ca' Merone, piccola frazione posta lungo la direttrice che collega Mercatino Conca a San Marino, luogo che gode di ottima panoramicità ma di accessibilità non agevole.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 954 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor, superficie 2400, reddito agrario 8,06 € reddito dominicale 10,54 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.400,00 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>€ 96.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 96.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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** attiva, iscritta il 09/02/2007 a Urbino ai nn. 283 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 1.050.000,00.

Importo capitale: 700.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 22/10/2010 a Urbino ai nn. 1615 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 45.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 11/05/2016 a Urbino ai nn. 337 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 138.221,58.

Importo capitale: 69.110,79

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

pignoramento, trascritta il 01/08/2016 a Urbino ai nn. 3206 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, trascritta il 30/12/2022 a Urbino ai nn. 6012 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

### *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**

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/2006), trascritto il 02/01/2007 a Urbino ai nn. 5 Reg. Part.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione (dal 21/02/1979 fino al 23/06/2006), trascritto il 09/03/1979 a Urbino ai nn. 882 Reg. Part..

Quota di 1/2 di nuda proprietà, l'usufruttuaria è deceduta in data 15/04/1983

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2006 fino al 12/12/2006), trascritto il 11/07/2006 a Urbino ai nn. 3180 Reg. Part.

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

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **19/06**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di n.4 fabbricati adibiti alla civile abitazione da realizzarsi a stralci, prima realizzazione lotti 1-2, rilasciata il 29/03/2007

Permesso di costruire N. **49/07**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante al permesso di costruire n.19/06 del 29-03-2007 per la costruzione di n. 4 fabbricati adibiti a civile abitazione da realizzarsi a stralci, prima realizzazione lotti 1 e 2, rilasciata il 08/01/2008

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La costruzione del complesso edilizio è stata interrotta, per cause sconosciute al sottoscritto, molto precocemente, in pratica dopo la sola realizzazione del piano interrato dei Lotti 1 e 2; attualmente il cantiere è in totale stato di abbandono è quindi impossibile esprimere giudizi di conformità, inoltre dal punto di vista catastale l'immobile risulta ancora censito al catasto terreni.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MERCATINO CONCA

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a MERCATINO CONCA, della superficie commerciale di **2.400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno edificabile di mq. 2.400,00 parzialmente edificato al grezzo sito in località Ca' Merone, piccola frazione posta lungo la direttrice che collega Mercatino Conca a San Marino, luogo che gode di ottima panoramicità ma di accessibilità non agevole.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 954 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 2400, reddito agrario 8,06 € reddito dominicale 10,54 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Marino ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	mediocre	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno edificabile di mq. 2.400,00 con sovrastante porzione di edificio allo stato grezzo sito in località Ca' Merone, piccola frazione posta a circa un chilometro direzione nord rispetto al capoluogo Mercatino Conca, alla quota altimetrica di circa 400 m. slm. Il terreno, con giacitura in pendenza, confina su uno dei lati lunghi con la piccola strada della frazione dalla quale vi si accede in maniera molto scomoda; l'orientamento e la panoramicità sono di buon livello al contrario della morfologia che renderà sicuramente difficoltose le sistemazioni finali rispetto ai confini ed alla strada adiacente. La progettazione generale dell'intervento edilizio prevede la suddivisione in n. 4 lotti, con permesso di costruire n. 49/07 in variante e relativo inizio lavori, nell'anno 2008 sono stati avviati il lotto 1 (di tre alloggi) ed il lotto 2 (di quattro alloggi); evidentemente a causa della crisi intervenuta in quegli anni l'edificazione si è bruscamente interrotta, infatti a tutt'oggi risulta edificato il solo piano interrato dei due lotti, costituito da fondazioni, muri, pilastri e vani scala in cemento armato ed il solaio del piano terra in laterocemento; durante i sopralluoghi si è potuto constatare il completo abbandono del cantiere con assenza di protezione delle strutture (cemento ferro, laterizio) e di una idonea regimazione delle acque meteoriche, fattori che ha favorito il proliferare di ruggine, muffe, dilavamenti, inoltre la vegetazione spontanea costituita da cespugli, alberi di piccolo e medio fusto, muschi, ha circondato le strutture proliferando in alcuni punti anche all'interno del fabbricato. In considerazione di quanto sopra indicato, prima della eventuale prosecuzione dei lavori, il sottoscritto ritiene consigliabile una approfondita verifica delle strutture portanti presenti per escludere che sussistano danni importanti e irreparabili, tali da precludere l'integrità strutturale complessiva degli edifici.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno edificabile	2.400,00	x	100 %	=	2.400,00
<b>Totale:</b>	<b>2.400,00</b>				<b>2.400,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata posta l'attenzione sul fatto che il terreno è parzialmente edificato allo stato grezzo, ritenendo che tale situazione, a seguito di attenta analisi, non abbia incidenza significativa sul prezzo al mq del terreno in quanto il valore aggiunto della porzione di costruzione presente viene compensato dai

costi di sistemazione del lotto di terreno e dalle manutenzioni di cui necessita la costruzione stessa. Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi; il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo, dove il parametro di riferimento è il prezzo a mq. di superficie; l'indagine per il reperimento dei dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'agenzia del territorio, prezzi di compravendita di beni simili avvenute nella zona; si è posta a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti gli standards urbanistici, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità.

Sulla base dei fattori e dati riscontrati si determina in €40,00 il valore a mq. del terreno edificabile in oggetto

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.400,00 x 40,00 = **96.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 96.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 96.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di pesaro, ufficio del registro di urbino, conservatoria dei registri immobiliari di urbino, ufficio tecnico di mercatino conca

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	2.400,00	0,00	96.000,00	96.000,00
				<b>96.000,00 €</b>	<b>96.000,00 €</b>

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: **€ 96.000,00**

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

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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 **€ 96.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 09/06/2023

il tecnico incaricato  
Ferruccio Farini