



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

HOIST ITALIA S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA VERA COLELLA

CUSTODE:

I.V.G. MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

LUCA MERLI

CF:MRLLCU67H22L500Q

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

telefono: 072322445

fax: 072322445

email: geo@lmerli.191.it

PEC: luca.merli@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MERCATINO CONCA VIA VILLA BASSA 31, frazione PIANDICASTELLO, della superficie commerciale di **272,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso composto da un singolo fabbricato residenziale unifamiliare (corpo A), costruito ante 1967 e parzialmente ristrutturato nel 1981, che sviluppa su due livelli fuori terra, più sottotetto e da un piccolo appezzamento di terreno agricolo circostante (Corpo B), distante circa 13,0 km. dal centro cittadino del Comune di Mercatino Conca, è situato in una zona agricola, in aperta campagna (la zona Urbanistica per il fabbricato è classificata A/2, edificio storico). La zona è tranquilla e raggiungibile dalla viabilità pubblica. Dalla strada pubblica, si accede alla proprietà attraverso uno stradino, presumibilmente vicinale, ormai semi nascosto dalla vegetazione. Tutto il complesso immobiliare, risulta ormai abbandonato da anni, con la vegetazione che sta avanzando, rendendo inaccessibile dall'esterno una ampia porzione del fabbricato. La proprietà, almeno per quanto visibile è recintata e delimitata da una rete metallica verde sorretta da pali di cemento. I confini non sono stati controllati, non essendo oggetto di specifico di incarico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di > 2,70 ML..Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 74 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana P, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 430,21 Euro, indirizzo catastale: VIA VILLA BASSA n. 31 Piano T-1 - 2, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FUSIONE del 25/03/1988 in atti dal 21/04/1989 T. M.18686 88 VAR (n. 2294/1988)
Coerenze: Confina con l'altro bene oggetto di pignoramento, terreno al Foglio 11, mapp. 75, del Comune di Mercatino Conca appartenente ai debitori esecutati, confina inoltre con altri terreni appartenenti a terzi, sempre al Foglio 11, mapp. 76-66-67-69-73-71, nonchè dallo stradino di accesso, presumibilmente vicinale o interpoderale.

L'intero edificio sviluppa 2 + sottotetto piani, 2 + sottotetto piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1981.

B **terreno agricolo** a MERCATINO CONCA VIA VILLA BASSA 31, frazione PIANDICASTELLO per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno è ubicato in zona agricola, in aperta campagna, sostanzialmente è il completamento dello scoperto del fabbricato al mapp. 74, oggetto di pignoramento, anch'esso in evidente stato di abbandono da anni, incolto ed incustodito, pieno di vegetazione spontanea, al limite dell'accessibilità. L'accesso avviene attraversando il terreno al mapp. 74.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 75 (catasto terreni), sezione urbana P, qualita/classe 1, superficie 712, reddito agrario 2,94 €, reddito dominicale 4,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31.03.1971
Coerenze: Confina con l'altro bene oggetto di pignoramento, fabbricato con scoperto, al

Foglio 11, mapp. 74, del Comune di Mercatino Conca appartenente ai debitori esecutati, confina inoltre con altri terreni appartenenti a terzi, sempre al Foglio 11, mapp. 76.

Presenta una forma poligono irregolare, un'orografia piana ed in lieve pendenza, sono state rilevate le seguenti colture arboree: incolto, presenza di vegetazione spontanea ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	272,80 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.840,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.456,00
Data della valutazione:	05/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo è stato eseguito in data 14.11.2022, alla presenza di un delegato di I.V.G. Marche (custode degli immobili). Nessuno era presente per il debitore esecutato, che ha consegnato le chiavi al custode prima dell'accesso. Al momento del sopralluogo l'immobile era libero, in evidente stato di abbandono da anni, pieno di vecchi mobili e suppellettili varie.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

BENE :

1. **Appartamento in Mercatino Conca, Sezione Urb. P., distinto al N.C.E.U., F. 11 MAP. 74/3, insistente su terreno in Mercatino Conca, Sezione Piandicastello, distinto al C.T., F. 11 MAP. 74, di mq. 638. Al N.C.E.U., Il MAP. 74/3 della Sezione P, deriva dal MAP. 74/3, giusta variazione modifica identificativo prot. n. PS0238638 del 22-11-2004.**
2. **Terreno in Mercatino Conca, Sezione Piandicastello, distinto al C.T., F. 11 MAP. 75 di mq. 712.**

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**, stipulata il 23/04/2007 a firma di Notaio Ciacci Barbara, Rimini ai nn. Rep. n. 147476/9992 di repertorio, iscritta il 02/05/2007 a Urbino ai nn. 896, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo .

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca volontaria, sui seguenti beni: • Ente urbano in Mercatino Conca – Sezione Piandicastello, distinto al C.T., F. 11 MAP. 74, Ha 0.06.38. • Terreno in Mercatino Conca – Sezione Piandicastello, distinto al C.T., F. 11 MAP. 75, Ha 0.07.12. • Fabbricato in Mercatino Conca, Sezione P, Via Villa Bassa 31, distinto al N.C.E.U., F. 11 MAP. 74/3, Cat. A/2, vani 8,5.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 05/02/2021 a Urbino ai nn. 639, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento notificato dal Tribunale di Urbino, in data 04-01-2021, Rep. n. 639/496..

Pignoramento sui seguenti beni: • Ente urbano in Mercatino Conca – Sezione Piandicastello, distinto al C.T., F. 11 MAP. 74, Ha 0.06.38. • Terreno in Mercatino Conca – Sezione Piandicastello, distinto al C.T., F. 11 MAP. 75, Ha 0.07.12. • Fabbricato in Mercatino Conca, Sezione P, Via Villa Bassa 31, distinto al N.C.E.U., F. 11 MAP. 74/3, Cat. A/2, vani 8,5.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Gli immobili non fanno parte di un condominio e pertanto non dovranno sottostare alle norme vigenti che disciplinano la gestione delle parti comuni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 26/08/1988), con atto stipulato il 26/08/1988 a firma di Notaio Barbara Ciacci di Rimini ai nn. Rep. n. 30494/898 di repertorio, registrato il 31/08/1988 a Rimini ai nn. 2441, trascritto il 03/09/1988 a Urbino ai nn. 3162.

Mediante tale atto, il debitore esecutato, ha acquistato da MANCINI ORNELLA (Cattolica, 16-08-12) vedova, il seguente bene per £. 20.000.000: • Diritti di 1/2 su fabbricato in Mercatino Conca, loc. Piandicastello, Via Villa Bassa con corte annessa pertinenziale della superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq. 1350, distinto, - il fabbricato con parte della corte, già distinto al N.C.E.U., F. 11 MAP. 74/1 (P.T.-1, Cat. A/4, vani 3,5) – 74/2 (P.T.-1, Cat. A/4, vani 3,5), è ora distinto al N.C.E.U., F. 11 MAP. 74/3 (P.T.-1-2), giusta den. di variazione prot. n. 2294 del 25-03-88. - la residua parte della corte è distinta al C.T., F. 11 MAP. 75, di mq. 712.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione (dal 28/04/2004), con atto stipulato il 28/04/2004 a firma di Notaio Bosi Tomaso di Rimini ai nn. Rep. n. 52746 di repertorio, trascritto il 04/05/2004 a Urbino ai nn. 1933.

Mediante tale atto COLA MARIA GIOVANNA (Longiano, 24-06-53) coniugata in regime di separazione dei beni, ha donato a VELLA FRANCO (Cesena, 14-11-75), il seguente bene: • Diritti di 1/2 su fabbricato in Mercatino Conca, loc. Piandicastello, Via Villa Bassa, 52, costituito da un piano 1°-2° (sottotetto), con un pozzo in separato corpo, su area di catastali mq. 1350, tra coperto e scoperto di pertinenza, in parte distinta al C.T. di Mercatino Conca, Sez. Piandicastello, F. 11 MAP. 74 (E.U.), di Ha 0.06.38 ed in parte al C.T. di Mercatino Conca, Sez. Piandicastello, al F. 11 MAP. 75 di Ha 0.07.12; il tutto al Catasto Urbano di Mercatino Conca, Sez. Piandicastello, F. 11 MAP. 74/3, P.T.-1°-2°, Cat. A/2, vani 8,5.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 26/08/1988 fino al 28/04/2004), con atto stipulato il 26/08/1988 a firma di Notaio Ciacci Barbara di Rimini ai nn. , Rep. n. 30495/899 di repertorio, registrato il 31/08/1988 a Rimini ai nn. 2442, trascritto il 03/09/1988 a Urbino ai nn. 3163.

Mediante tale atto COLA MARIA GIOVANNA (Longiano, 24-06-53) coniugata in regime di separazione dei beni, ha acquistato da MANCINI ORNELLA (Cattolica, 16-08-12) vedova, VELLA EMANUELA (Rimini, 20-04-42) coniugata in regime di comunione legale dei beni, VELLA RITA (Cattolica, 14-11-46) legalmente separata, e quindi in regime di separazione dei beni, VELLA UGO (Cattolica, 18-02-49) coniugato in regime di separazione dei beni, il seguente bene : • Diritti di 1/2 su fabbricato in Mercatino Conca, loc. Piandicastello, Via Villa Bassa con corte annessa pertinenziale della superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq. 1350, distinto, - il fabbricato con parte della corte, già distinto al N.C.E.U., F. 11 MAP. 74/1 (P.T.-1, Cat. A/4, vani 3,5) – 74/2 (P.T.-1, Cat. A/4, vani 3,5), è ora distinto al N.C.E.U., F. 11 MAP. 74/3 (P.T.-1-2), giusta den. di variazione prot. n. 2294 del 25-03-88. - la residua parte della corte è distinta al C.T., F. 11 MAP. 75, di mq. 712.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER LAVORI DI ORDINARIA MANUTENZIONE **N. NULLA OSTA PROT. 1419 DEL 26/06/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIFACIMENTO INTONACI INTERNI ESTERNI, RIPARAZIONE GRONDAIE, SOSTITUZIONE INFISSI., presentata il 18/06/1981 con il n. PROT. 1419 di protocollo, rilasciata il 26/06/1981 con il n. PROT. 1419 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA **N. C.E. IN SANATORIA 96/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE INTERNA, ACCORPAMENTO DUE U.I., ELIMINAZIONE ACCESSORI ESTERNI E CAMBIO DESTINAZIONE DI UN VANO DA CANTINA A CAMERA DA LETTO, rilasciata il 19/09/1998 con il n. PROT. 3419/98 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 30/05/2011, l'immobile ricade in zona MAPP. 74 - ZONA A/2 EDIFICI STORICI, MAPP. 75 . ZONA E AGRICOLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi CDU, prot. 4236/2022 del 17.10.22, rilasciato dal Comune di Mercatino Conca, allegato alla perizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Da un confronto con l'Ufficio tecnico Comunale, l'immobile risulta conforme dal punto di vista

urbanistico/edilizio. Il fabbricato è stato costruito prima del 1967. Tranne che per la planimetria catastale allegata al condono, di cui alla sanatoria n. 96/86, non esistono negli archivi comunali elaborati grafici riguardanti l'immobile. L'agibilità non risulta nè richiesta, nè rilasciata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/01)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MERCATINO CONCA VIA VILLA BASSA 31, FRAZIONE PIANDICASTELLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MERCATINO CONCA VIA VILLA BASSA 31, frazione PIANDICASTELLO, della superficie commerciale di **272,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso composto da un singolo fabbricato residenziale unifamiliare (corpo A), costruito ante 1967 e parzialmente ristrutturato nel 1981, che sviluppa su due livelli fuori terra, più sottotetto e da un piccolo appezzamento di terreno agricolo circostante (Corpo B), distante circa 13,0 km. dal centro cittadino del Comune di Mercatino Conca, è situato in una zona agricola, in aperta campagna (la zona Urbanistica per il fabbricato è classificata A/2, edificio storico). La zona è tranquilla e raggiungibile dalla viabilità pubblica. Dalla strada pubblica, si accede alla proprietà attraverso uno stradino, presumibilmente vicinale, ormai semi nascosto dalla vegetazione. Tutto il complesso immobiliare, risulta ormai abbandonato da anni, con la vegetazione che sta avanzando, rendendo inaccessibile dall'esterno una ampia porzione del fabbricato. La proprietà, almeno per quanto visibile è recintata e delimitata da una rete metallica verde sorretta da pali di cemento. I confini non sono stati controllati, non essendo oggetto di specifico di incarico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di > 2,70 ML..Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 74 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana P, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 430,21 Euro, indirizzo catastale: VIA VILLA BASSA n. 31 Piano T-1 - 2, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FUSIONE del

25/03/1988 in atti dal 21/04/1989 T. M.18686 88 VAR (n. 2294/1988)

Coerenze: Confina con l'altro bene oggetto di pignoramento, terreno al Foglio 11, mapp. 75, del Comune di Mercatino Conca appartenente ai debitori esecutati, confina inoltre con altri terreni appartenenti a terzi, sempre al Foglio 11, mapp. 76-66-67-69-73-71, nonchè dallo stradino di accesso, presumibilmente vicinale o interpoderale.

L'intero edificio sviluppa 2 + sottotetto piani, 2 + sottotetto piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1981.



Cancello ingresso alla proprietà



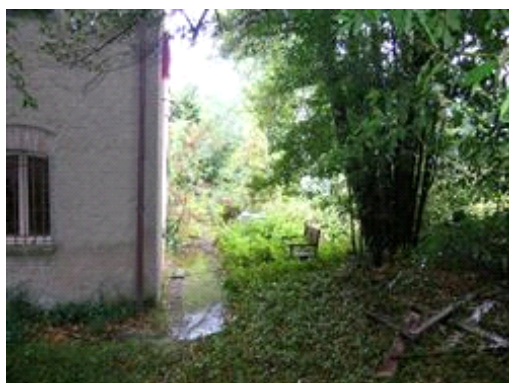
"Strada vicinale" di accesso alla proprietà



"Strada vicinale" di accesso alla proprietà



Cancello ingresso alla proprietà



Interno proprietà

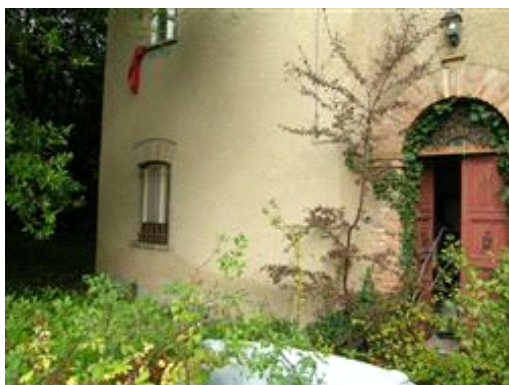
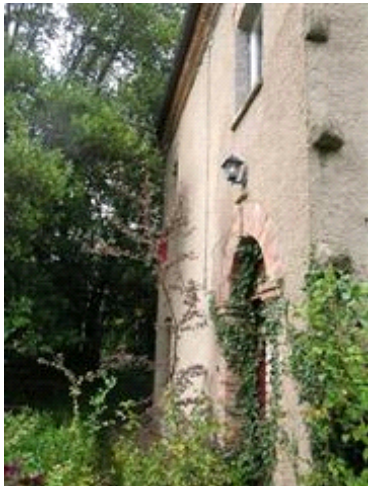


Strada pubblica di accesso nelle vicinanze del complesso immobiliare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione

primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 KM
autostrada distante 30 KM
ferrovia distante 30 KM

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

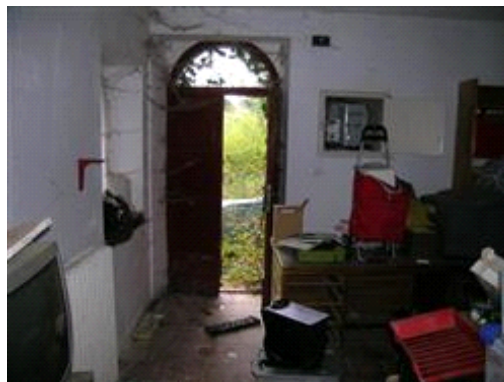
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero fabbricato ha una struttura portante in muratura di laterizio, solai di piano in latero-cemento, solaio di copertura in legno, dotato di una buona regolarità sia in pianta che in altezza, esternamente la finitura delle pareti è intonacata e tinteggiata con rivestimento a spessore, con finitura rustica, la copertura è a falde inclinate con manto in tegole di laterizio. Al piano terra sono presenti cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, sottoscala e forno. Attraverso una scala interna a due rampe, si accede al piano primo dove sono presenti soggiorno, due camere da letto, bagno e disimpegno. E' inoltre presente un locale sottotetto di altezza variabile da 1,85 a 0,40 ml., privo di scala fissa di accesso. Le finestre del fabbricato sono in legno, dotate in parte di vetro camera ed in parte di vetro singolo, privi di elementi oscuranti (persiane o tapparelle in p.v.c). Il portone d'ingresso è in legno di vecchia fattura. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche e cotto di ordinaria fattura, porte interne in legno. Il bagno al piano terra è provvisto di finestra ed è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca, Il bagno al piano primo è provvisto di finestra ed è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia, entrambi con rivestimento delle pareti in piastrelle ceramiche di ordinaria fattura. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento, comunque privi di caldaia funzionante e vecchi radiatori in ghisa. L'impianto elettrico ed idrico sono ordinari e di vecchia concezione. Il fabbricato è allacciato ai pubblici di energia elettrica, non si è potuto verificare se lo sia anche per il servizio idrico, gas. e fognatura. All'esterno dei pressi del fabbricato è presente un pozzo, seminascosto dalla vegetazione, di cui non si è potuto verificare lo stato ed il funzionamento. Il fabbricato è in pessime condizioni di manutenzione, sia interne che esterne. Per ripristinare le condizioni minime di abitabilità serviranno importanti lavori di straordinaria manutenzione, anche strutturali, essendo presenti numerose lesioni sui muri portanti, oltre ad essere presenti segni di infiltrazioni dal tetto.



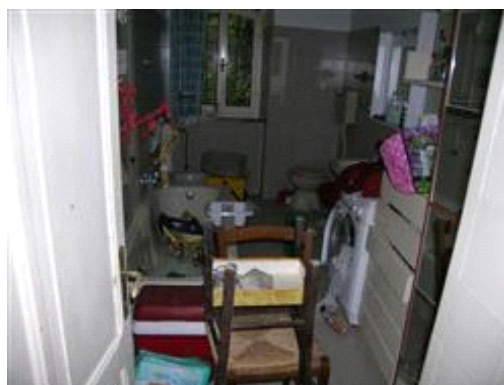
Piano terra



Piano terra



Piano terra



Piano terra



Piano terra



Piano terra

CLASSE ENERGETICA:



[321,22 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20221130-041026-54700 registrata in data 30/11/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

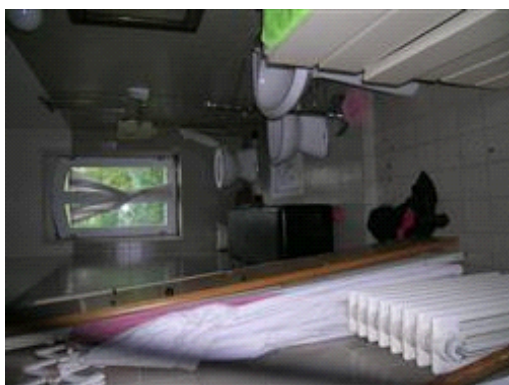
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P.T. e P. 1°	220,00	x	100 %	=	220,00
Scoperto, fino un quintuplo impronta fabbricato	528,00	x	10 %	=	52,80
Totale:	748,00				272,80



Piano primo



Piano primo



Piano primo



Piano primo



Piano primo



Piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate - OMI (02/12/2022)

Valore minimo: 570,00

Valore massimo: 710,00

Studio tecnico Mercatino Conca (02/12/2022)

Valore minimo: 600,00
Valore massimo: 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato è risultato che il valore unitario medio è di € 670,00 il mq. per un fabbricato in condizioni di conservazione normale. Considerato che il fabbricato oggetto di valutazione non è in condizioni di conservazione normale, considerato che allo stato attuale non è abitabile, si detrae il costo per lavori di straordinaria manutenzione ai fini del ripristino delle condizioni minime di abitabilità (riparazione infiltrazioni da tetto, riparazione lesioni sui muri portanti, smaltimento mobili e rifiuti accatastati internamente, rifacimenti bagni, ripristino impianti elettrico, idrico, riscaldamento), pari a circa €/mq. 370,00. Valore unitario di stima: €/mq 670,00-370,00=300,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	272,80	x	300,00	=	81.840,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 81.840,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 81.840,00

BENI IN MERCATINO CONCA VIA VILLA BASSA 31, FRAZIONE PIANDICASTELLO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a MERCATINO CONCA VIA VILLA BASSA 31, frazione PIANDICASTELLO per la quota di:

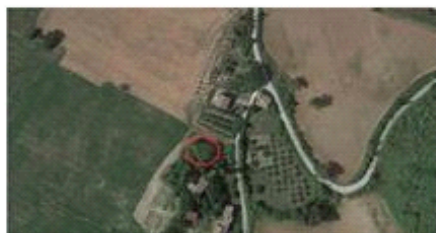
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno è ubicato in zona agricola, in aperta campagna, sostanzialmente è il completamento dello scoperto del fabbricato al mapp. 74, oggetto di pignoramento, anch'esso in evidente stato di abbandono da anni, incolto ed incustodito, pieno di vegetazione spontanea, al limite dell'accessibilità. L'accesso avviene attraversando il terreno al mapp. 74.

Identificazione catastale:

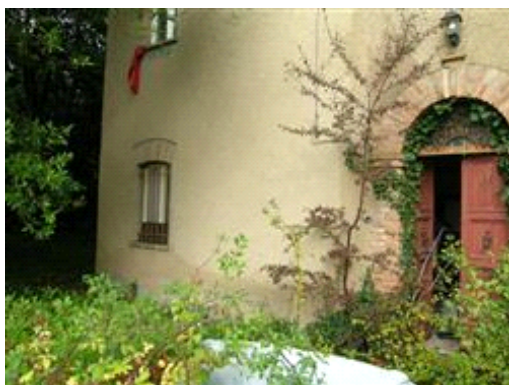
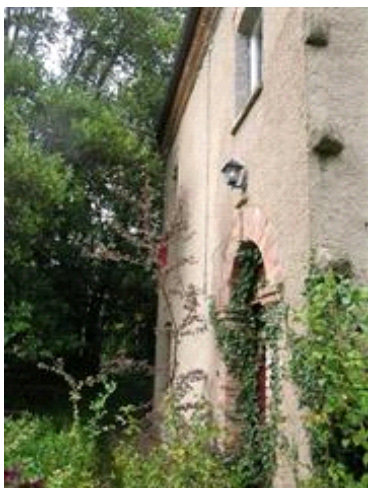
- foglio 11 particella 75 (catasto terreni), sezione urbana P, qualita/classe 1, superficie 712, reddito agrario 2,94 €, reddito dominicale 4,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31.03.1971
Coerenze: Confina con l'altro bene oggetto di pignoramento, fabbricato con scoperto, al Foglio 11, mapp. 74, del Comune di Mercatino Conca appartenente ai debitori eseguiti, confina inoltre con altri terreni appartenenti a terzi, sempre al Foglio 11, mapp. 76.

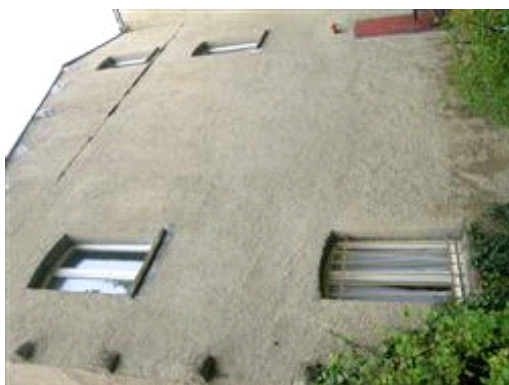
Presenta una forma poligono irregolare, un'orografia piana ed in lieve pendenza, sono state rilevate le seguenti colture arboree: incolto, presenza di vegetazione spontanea ,Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 KM
autostrada distante 30 KM
ferrovia distante 30 KM

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato e dalla consultazione di banche dati, tenuto conto degli opportuni aggiustamenti in base ai parametri di confronto quali la giacitura, l'accesso, la forma, l'ubicazione, l'ampiezza, del valore del soprassuolo, il valore aggiunto sul fabbricato mapp. 74, si attribuisce un valore di € 2.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	2.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 2.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 2.000,00

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 dalle planimetrie catastali e misurazioni a campione, ragguagliata per destinazione degli ambienti, secondo i canoni del luogo. 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. Per il terreno, visto la scarsa consistenza si è optato per una valutazione a corpo.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	272,80	0,00	81.840,00	81.840,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				83.840,00 €	83.840,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si consiglia la vendita dei beni, fabbricato residenziale e terreno agricolo in unico lotto, essendo il terreno agricolo il naturale completamento dello scoperto esclusivo del fabbricato.

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: **€. 83.840,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 8.384,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 75.456,00

data 05/12/2022

il tecnico incaricato
LUCA MERLI