



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

36/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. JONATA TELLARINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/10/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ALESSANDRA MAGINI

CF: MGNLSN74M47H211X
con studio in RECANATI (MC) VIA GHETTI, 11
telefono: 0733433818
fax: 0733433818
email: studio.gruppok@gmail.com
PEC: alessandra.magini@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ESANATOGLIA via B. Brasca Bartocci 26, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di 1/1 di piena propriet. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1/T/1/2. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 319 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 395,86 Euro, indirizzo catastale: via Benedetto Brasca Bartocci 20, piano: S1-PT-T-1, intestato a _____, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 27/05/2002
Coerenze: via B. Brasca Bartocci, altra proprietà
Si segnala che il numero civico corretto è il 26 e non il 20 come riportato nell'accatastamento

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	210,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.000,00
Data della valutazione:	15/10/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile è stato oggetto di Ordinanza Sindacale 212 di NON UTILIZZABILITA' a seguito dei danni causati dalla sequenza sismica iniziata in data 24/08/2016.

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 **legale** attiva, stipulata il 04/03/2016 a firma di EQUITALIA CENTRO SPA ai nn. 879/9516 di repertorio, iscritta il 09/03/2016 a MACERATA ai nn. RP 426 RG 3257, a favore di _____, contro _____ derivante da 0424 RUOLO.

Importo ipoteca: 254612,28.

Importo capitale: 127306,14

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/05/2013 a firma di TRIBUNALE DI CAMERINO ai nn. 178 di repertorio, iscritta il 06/04/2016 a MACERATA ai nn. RP 580 RG 4525, a favore di _____, contro _____ derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 25000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/09/2013 a firma di Tribunale di Camerino ai nn. 465 di repertorio, trascritta il 27/09/2013 a Macerata ai nn. RP 8527 RG 12292, a favore di _____, contro _____, derivante da atto esecutivo o cautelate

pignoramento, stipulata il 06/12/2017 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2775 di repertorio, trascritta il 22/03/2018 a Macerata ai nn. RP 2436 RG 3220, a favore di _____, contro _____, 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**

Ulteriori avvertenze:

Il bene è compreso all'interno della Sottozona urbanistica A1 (Centro Storico) e pertanto sottoposto ai vincoli del Piano Particolareggiato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di sentenza di acquisto per usucapione (dal 23/06/2006), con atto stipulato il 23/06/2006 a firma di TRIBUNALE DI CAMERINO ai nn. 294/2006 di repertorio, trascritto il 29/06/2006 a MECERATA ai nn. 7147 RP

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti è emerso che non sono state depositate pratiche relative all'edificio in oggetto.
E stata reperita la seguente documentazione:

1. SCHEDA FAST del 14/05/2017 con la quale veniva segnalata la non utilizzabilità dell'immobile in oggetto;
2. ORDINANZA SINDACALE n. 212 del 24/07/2017 con la quale viene comunicata al proprietario la temporanea inutilizzabilità dell'immobile.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA A: RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO SOTTOZONA A1 CENTRO STORICO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 13.1 NTA zona soggetta a Piano Particolareggiato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non esistono documenti in atti relativi alla rappresentazione grafica dell'immobile.

Non è stato possibile accedere all'immobile a causa dell'inagibilità dello stesso.

Non è possibile pertanto esprimere un giudizio di conformità.

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 ESANATOGLIA VIA B. BRASCA BARTOCCI 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ESANATOGLIA via B. Brasca Bartocci 26, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1/T/1/2. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 319 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 395,86 Euro, indirizzo catastale: via Benedetto Brasca Bartocci 20, piano: S1-PT-T-1, intestato a derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 27/05/2002
Coerenze: via B. Brasca Bartocci, altra proprietà



Si segnala che il numero civico corretto è il 26 e non il 20 come riportato nell'accatastamento
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



prospetto principale su via Braschi



prospetto principale su via Braschi



particolare ingresso principale



porzione piano primo e secondo



prospetto secondario



particolare ingresso a piano seminterrato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Matelica - Fabriano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Localizzazione dell'immobile

L'edificio oggetto della presente procedura è ubicato nel centro storico del Comune di Esanatoia in via Benedetto Brasca Bartocci 26. L'ingresso principale si affaccia su una piccola piazza nei pressi della Casa di Riposo Comunale.

Descrizione del fabbricato

L'immobile è parte di una schiera di edifici all'incirca coevi, in cui occupa una posizione intermedia.

Tutta la schiera è stata realizzata sicuramente in data antecedente al 1919.

A seguito degli eventi sismici iniziati nell'agosto 2016, l'immobile è stato dichiarato non utilizzabile con Ordinanza del **Comune di Esanatoia n. 212 del 24/05/2017**.

Lo scrivente, in qualità di tecnico competente, dopo aver svolto un'ispezione all'esterno ed aver rilevato uno stato di conservazione pessimo, ha ritenuto che l'accesso all'immobile potesse costituire un pericolo per la propria incolumità. Non è stato pertanto possibile effettuare un rilievo di dettaglio dell'interno e ciò ha quindi precluso la possibilità per lo scrivente di esprimersi in merito alla conformità urbanistica dello stesso. Si precisa altresì che non essendo presenti elaborati grafici depositati presso il Comune di Esanatoia, relativi all'immobile in oggetto, la verifica di conformità potrà essere comunque effettuata solo tra lo stato reale e le planimetrie catastali.

L'edificio si compone di tre piani fuori terra (due destinati a civile abitazione e l'ultimo a soffitta) ed un piano seminterrato per un'unica unità abitativa. Da quanto si evince dalle planimetrie catastali i livelli fuori terra sono messi in comunicazione da un corpo scala interno, mentre al piano seminterrato si accede dall'esterno dal vicolo retrostante.

La struttura portante verticale è costituita da setti in muratura mista di laterizi e pietra, il solaio di copertura è ligneo ed è ragionevole ipotizzare che anche i solai di piano siano in legno. La copertura è di tipo a capanna con manto di copertura in coppi.

I prospetti esterni sono parte intonacati e parte in muratura facciavista.

Dall'esame visivo è possibile escludere che l'immobile sia stato oggetto di opere di ristrutturazione in epoca recente, lo stato di conservazione generale è da considerarsi pessimo.

Non essendo stato possibile eseguire il sopralluogo e trattandosi di un edificio con un pessimo stato di conservazione ed non utilizzabile, lo scrivente non ha proceduto con la redazione dell'APE.

Al fine di ripristinare l'utilizzabilità dell'edificio, sarà necessario individuare e realizzare le opere sia strutturali sia di finitura necessarie per il ripristino completo dell'agibilità dell'immobile.

Per quanto concerne l'accesso ai contributi previsti per gli immobili lesionati dal sisma, non risulta, allo scrivente, che siano stati inoltrati dal proprietario, presso gli enti competenti né la documentazione inerente la classificazione del danno (scheda AeDES) né il progetto per la riparazione del danno stesso. Si segnala che per il danno lieve (categoria B), alla data odierna la scadenza per la presentazione delle pratica è fissata per il prossimo 30/11/2020.

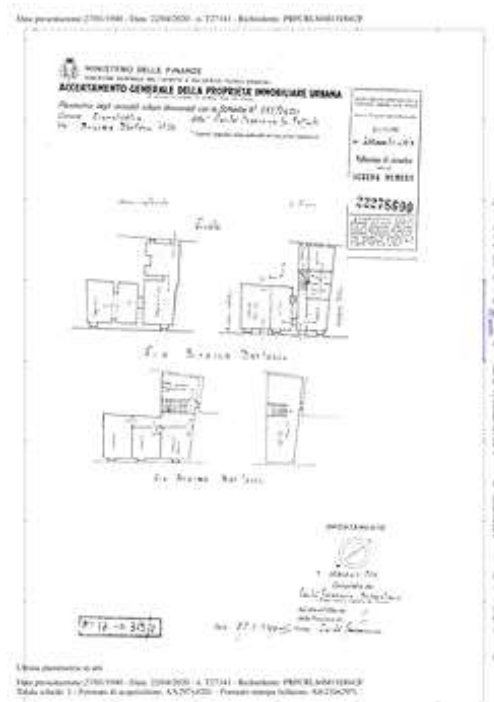


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	210,00	x	100 %	=	210,00
Totale:	210,00				210,00



planimetria catastale in atti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo studio del mercato immobiliare del Comune di Esanatoya è stato svolto con l'obiettivo di individuare il più probabile valore di mercato nell'attualità. A tal fine è stata svolta una stima multiparametrica per coefficienti di differenziazione, mettendo in relazione i valori di compravendita rilevati ed il reale stato dell'immobile.

Pertanto, il primo passo è stato determinare il prezzo unitario, a mq, di immobili con la medesima ubicazione e tipologia edilizia. La valutazione è stata quindi svolta tramite la rilevazione diretta dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) ed il confronto dell'immobile in oggetto con altri beni simili presenti sul mercato.

Il secondo passo è stato, al fine di tenere conto dello stato reale dell'immobile, adottare una serie di coefficienti di merito relativi a parametri intrinseci che lo caratterizzano.

L'indagine di mercato è stata condotta su locali con destinazione abitativa in accordo alla destinazione urbanistica e catastale del bene. I valori OMI, per abitazioni civili caratterizzati da uno

stato di conservazione normale (unica tipologia riportata nell'indagine dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Esanatoia), si attestano tra un minimo pari a circa 630,00 euro/mq ed un massimo pari a 950,00 euro/mq.

Per quanto riguarda i coefficienti di merito, non sono stati considerati quelli relativi ai fattori posizionali, in quanto già imputati nella valutazione del prezzo di zona, mentre per tener conto che trattasi di un immobile non utilizzabile ed in pessimo stato di conservazione il valore di partenza sarà il minimo della forbice individuata (630,00 euro/mq).

Al fine di valutare l'incidenza delle opere necessarie al ripristino della completa agibilità verrà applicato un coefficiente correttivo pari a 0,50.

Si ottiene pertanto un valore unitario pari a :

euro/mq $630,00 \times 0,50 = 314,00$ euro/mq che si arrotonda a 300,00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 210,00 x 300,00 = **63.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Esanatoia, agenzie: Esanatoia, osservatori del mercato immobiliare Esanatoia

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	210,00	0,00	63.000,00	63.000,00
				63.000,00 €	63.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:



Il bene è da considerarsi non comodamente divisibile.

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: **€. 63.000,00**

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 stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.000,00**

data 15/10/2020

il tecnico incaricato
ALESSANDRA MAGINI

