



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

47/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Jonata Tellarini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2020

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Luisa Gentili

CF: GNTLSU75D61E783A

con studio in MACERATA (MC) via Cioci, 85

telefono: 3383002633

email: luisa.gen@libero.it

PEC: luisa.gentili@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 47/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa cielo-terra a MONTE SAN GIUSTO vicolo del Giglio 9. della superficie commerciale di 59,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Identificazione catastale:

= foglio 13 particella 63 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 126.02 Euro. indirizzo catastale: VICOLO GIGLIO n. 9 , piano: T-1, intestato a

Coerenze: vicolo del Giglio, p.lla 71, p.lla 62, p.lla 50

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,00 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:	€. 34.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.000,00
Data della valutazione:	20/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 04/02/2015, con scadenza il 03/02/2019, registrato il 04/02/2015 a Macerata ai nn. 3T-795 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2.040

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** del 14/06/2006 iscritta il 15/06/2006 ai nn **RP 2887 RG 10952**

Notaio: Sanangelantoni Sergio.

Presenti:

di mutuatario

in qualità

Importo capitale: Euro 65.000,00

Importo ipoteca: Euro 130.000,00

Immobili soggetti a ipoteca: fabbricato sito nel Comune di Monte San Giusto al vicolo el Giglio, n.9, casa da cielo a terra composta da piano terra e primo, della consistenza catastale di vani quattro.

Detto immobile è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Monte San Giusto al F 13 p.lla 63 sub 1 vicolo del Giglio 9, piano T-1, cat A/4, classe 1, vani 4, R.C. euro 126,02

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO del 13/02/2019 derivante Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili trascritto in data 11/04/19 ai nn **RP 3486 RG 4650**

fabbricato sito nel Comune di Monte San Giusto al vicolo el Giglio, n.9, casa da cielo a terra composta da piano terra e primo, della consistenza catastale di vani quattro.

Detto immobile è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Monte San Giusto al F 13 p.lla 63 sub 1 vicolo del Giglio 9, piano T-1, cat A/4, classe 1, vani 4, R.C. euro 126,02

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:

per la quota di 1/1, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 14/06/2006 trascritto il 15/06/2006 ai nn **RP 4655 RG 10951**

Notaio: Sergio Sanangelantoni

Presenti:

La sig.ra _____ vende a _____ la piena proprietà del seguente fabbricato:
fabbricato sito nel Comune di Monte San Giusto al vicolo el Giglio, n.9, casa da cielo a terra



composta da piano terra e primo, della consistenza catastale di vani quattro.

Detto immobile è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Monte San Giusto al F 13 p.la 63 sub 1 vicolo del Giglio 9, piano T-1, cat A/4, classe 1, vani 4, R.C. euro 126,02

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

er la quota di 1000/1000 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 12/12/1996 trascritto il 16/12/1996 ai nn **RP 9145 RG 12732**.

la piena proprietà del fabbricato ubicato in via del Giglio, 9 :
casa di civile abitazione da cielo a terra composta da piano terra e primo, della consistenza catastale di vani quattro.

Detto immobile è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Monte San Giusto al F 13 p.la 63 sub 1, vicolo del Giglio 9, piano T-1, cat A/4, classe 1, vani 4, R.C. lire 244.000.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Monte San Giusto non sono state reperite pratiche edilizie riferite all'immobile oggetto di perizia. (vedi allegato "esito accesso atti").

A seguito degli eventi sismici del 2016 è stata redatta scheda Fast in data 10.12.16 con esito: edificio agibile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti urbanistici svolti dallo scrivente, risulta che il bene oggetto di esecuzione identificato in Catasto al F 13 part 63 sub 1, ricade, ai sensi dell'attuale strumento urbanistico PRG del Comune di Monte San Giusto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.27 del 18/6/2016, "Approvazione definitiva Variante Parziale al vigente Piano Regolatore Comunale: Provvedimenti", sotto "**Zona A_Zone di pregio storico artistico_Sottozona A_Centro storico**" definite dall'art 17 delle Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 17

A - ZONE DI PREGIO STORICO-ARTISTICO

Sono state definite zone A quelle parti del territorio comunale dove uno o più elementi che ne caratterizzano la struttura fisico-insediativa, sono considerati tutt'ora vitali, permanenze di un passato più o meno lontano da cui derivano senso e valore per gli insediamenti attuali e futuri.

Le zone A sono state individuate altresì con la finalità di salvaguardare il patrimonio storico edilizio ed insediativo urbano ed extraurbano e con esso le tipologie consolidate di antropizzazione del territorio.

Tutte le zone A sono "zone di recupero" ai sensi della L. 457/78.

DESTINAZIONI D'USO GENERALI:

All'interno delle zone A, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso definite al precedente art. 9 :

residenze, abitazioni, pubblici esercizi – (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie); Attrezzature ricettive (alberghi, pensioni, locande, motels, residences), attrezzature per lo spettacolo (cinema, teatri, sale da ballo, centri e sale polivalenti, sale di ritrovo), commercio al dettaglio, uffici e studi professionali, artigianato di servizio, attrezzature di interesse comune, attrezzature religiose – (edifici per il culto e le opere parrocchiali, istituti religiosi, compresi gli spazi per le attività complementari, ricreative e



sportive), scuole, uffici pubblici, sedi di associazioni, attrezzature e servizi di interesse, attrezzature militari (impianti a servizio delle Forze Armate, della Pubblica Sicurezza, della Protezione Civile, della Guardia di Finanza), attrezzature per il verde, strade, spazi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici e di uso pubblico, in superficie; piazzali per circhi e giostre, orti urbani, campi urbani, giardini privati, prati urbani.

NORME GENERALI:

Laddove il Piano ammette, ai successivi articoli, l'intervento Edilizio Diretto, è facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere la redazione di Piani di Recupero ai sensi della L. 457/78.

ART. 17.1

SOTTOZONA A : CENTRO STORICO

La sottozona A comprende l'edificato "antico" del Comune di Monte San Giusto e parte degli sviluppi esterni alle mura dove gli edifici, i manufatti e le tipologie insediative, costituiscono documentazione patrimonio collettivo degno di tutela e salvaguardia.

Il Piano si attua mediante Intervento Urbanistico Preventivo di iniziativa pubblica: Piano Particolareggiato o Piano di Recupero esteso al comparto minimo di intervento perimetrato nella tavola di Piano scala 1:2.000.

Il PRG recepisce integralmente il Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) approvato con D.C.C. n. 0003 del 29-01-1996.

CATEGORIE DI INTERVENTO: All'interno dell'attuale perimetro oggetto di PPCS vigente valgono gli interventi ivi definiti. Nelle aree esterne a detto perimetro ma ricadenti nella sottozona A del PRG, fino alla revisione del PPCS o alla redazione del nuovo Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero di cui al precedente punto, sono ammessi i soli interventi di cui all'art. 27 della legge 457/78 come modificato dall'art. 14 della legge 179/92.

Valgono gli indici e parametri di cui all'art. 7 del DM 1444/68.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Finalità del Piano Particolareggiato e del Piano di Recupero sono il risanamento conservativo edilizio ed urbanistico del tessuto storico, oltre all'incentivazione al riuso degli immobili con destinazioni compatibili al loro pregio storico-artistico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie in atti in Catasto (non sono presenti planimetrie in Comune) sono state rilevate le seguenti difformità:

Piano Primo: Realizzazione di un bagno

Piano Terra: Utilizzo locale legnaia come camera

L'immobile risulta non conforme, gli abusi edilizi sopra descritti sono tutti sanabili tramite presentazione pratica edilizia in sanatoria.

Oneri:

- Presentazione pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione amministrativa

€ 1500,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria catastale non rispondente allo stato di fatto.

Le difformità sopra descritte sono tutte sanabili tramite unica pratica di variazione per diversa distribuzione interna con procedura Docfa, (collegata alla pratica in sanatoria di cui al paragrafo precedente) che prevede i seguenti oneri corrispondenti

Costi di regolarizzazione: redazione variazione catastale con procedura docfa: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



casa cielo-terra a MONTE SAN GIUSTO vicolo del Giglio 9, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (identificazione catastale:

- foglio 13 particella 63 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 126.02 Euro. indirizzo catastale: VICOLO GIGLIO n. 9 , piano: T-1, intestato a

Coerenze: vicolo del Giglio, p.lla 71, p.lla 62, p.lla 50

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Monte San Giusto, piccola cittadina a carattere prevalentemente industriale che dista circa 4 km dallo svincolo della superstrada Tolentino-Civitanova, all'interno delle mura urbane, in Vicolo del Giglio, 10.

La zona di riferimento dell'immobile oggetto di perizia, benchè dotata di diversi servizi quali negozi, botteghe, poste e uffici pubblici e parcheggi distribuiti lungo tutte le mura cittadine, risulta tuttavia di difficile fruizione rispetto alla mobilità veicolare privata.

In particolare il vicolo sul quale si apre l'immobile risulta accessibile solo pedonalmente, trattandosi di strada molto stretta e delimitata da edifici molto prossimi tra di loro.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

IL FABBRICATO:

Il fabbricato è costituito da un edificio cielo-terra, composto da una unica unità immobiliare con destinazione d'uso abitativa suddivisa su due livelli, piano terra e piano primo, (vedi documentazione fotografica e planimetria catastale allegata alla relazione).

Trattandosi di un edificio collocato in pieno centro storico non si conosce la data di realizzazione del medesimo, per cui si farà riferimento all'anno 1939, anno di presentazione delle planimetrie catastali.

L'ingresso al fabbricato, prospetto est, si apre lungo lo stretto vicolo del Giglio, i lati sud e nord sono totalmente in aderenza con gli edifici confinanti, il lato ovest risulta aperto verso un piccolo giardino non direttamente accessibile dall'abitazione.

L'abitazione risulta essere di dimensioni esigue, per un totale di 59,00 mq di superficie commerciale sviluppata su due piani.



Il portoncino di ingresso si apre direttamente su un corridoio che dà accesso a piano terra ad un piccolo ripostiglio-lavanderia, alla scala di collegamento tra i due livelli e alla legnaia trasformata in camera da letto.

Il piano terra presenta un'altezza media di 2,00-2,05 m perché controsoffittato.

Al primo piano si trovano la camera da letto matrimoniale, la cucina, un piccolo disimpegno e il bagno.

La struttura è costituita da muratura portante in mattoni con solaio interpiano realizzato con travi e travetti in legno in parte a vista e in parte controsoffittati con perlinato, il tetto è a due falde sempre realizzato in legno.

Il manto della copertura è in coppi.

Grondaia e pluviale sono in lamiera verniciata.

Esternamente il fabbricato risulta essere intonacato.

Gli infissi esterni e il portoncino di ingresso sono in legno.

Le finestre sono a vetro doppio, provviste di persiane in legno come sistema di oscuramento.

L'immobile negli anni non ha subito variazioni sostanziali, la manutenzione del fabbricato risulta essere scarsa se non assente.

Le finiture dell'unità immobiliare sono di mediocre qualità.

La pavimentazione del piano terra e del piano primo è realizzata totalmente con piastrelle quadrate in ceramica colorazione "cotto", mentre quella delle scale è in graniglia.

Il bagno al primo piano presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica bianca con posa tradizionale e un rivestimento a parete con piastrelle di ceramica grigia per un'altezza di 150 cm.

Le pareti dell'immobile sono intonacate e tinteggiate e le porte interne sono in tamburato con colorazione legno.

All'interno del locale bagno si rilevano consistenti macchie di umidità in corrispondenza della doccia, della finestra e della cassetta di scarico del wc.

Il fabbricato è sprovvisto di impianto termico, risulta presente solo un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è vetusto, non adeguato alla normativa vigente.

L'impianto idrico è presente per la fornitura di acqua nei locali della cucina, del bagno e del ripostiglio-lavanderia a piano terra.

CLASSE ENERGETICA:



[253.84 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2020-4811 registrata in data 19/02/2020

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
appartamento	59,00	x	100 %	=	59,00
Totale:	59,00				59,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI: Provincia: Macerata _ Comune: Monte San Giusto _ Fascia/zona: Centrale/Centro Storico _ Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Valore minimo: 710,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

Per valutare l'appetibilità del bene si è tenuto inoltre conto dell'attuale condizione del mercato immobiliare di Monte San Giusto, che risulta poco attivo e con poche compravendite negli ultimi anni a seguito della crisi economica e del post sisma.

In particolare per il bene in oggetto, collocato in centro storico, risulta scarsa la richiesta anche a causa dello spopolamento di questa parte della città.

Nell' attribuire un valore di mercato al bene non sono stati reperiti riferimenti analoghi per tipologia e collocazione; si è provveduto quindi ad una valutazione dell'immobile a corpo pervenendo al valore di euro 36.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **36.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 36.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 36.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Monte San Giusto, osservatori del mercato immobiliare Provincia: Macerata Comune: Monte San Giusto Fascia/zona: Centrale/Centro Storico _ Tipologia prevalente: Abitazioni civili _ Destinazione: Residenziale

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	casa cielo- terra	59,00	0,00	36.000,00	36.000,00
				36.000,00 €	36.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 34.000,00

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: € 34.000,00

data 20/02/2020

il tecnico incaricato
Luisa Gentili

