



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

208/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/12/2018

creata con Tribù Office 6

 **ASTA** *legale.net*

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 208/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a TOLENTINO via Mariano Piervittori, della superficie commerciale di 16,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (
- 1/2 di piena proprietà (

Localizzazione dell'immobile

Il bene in oggetto è ubicato nel centro storico del Comune di Tolentino. L'ingresso principale è in via Mariano Piervittori.

Descrizione del fabbricato

Trattasi di un edificio storico, la cui epoca di realizzazione è presumibilmente risalente a prima del 1600. L'immobile ha subito un intervento di ristrutturazione totale completato nel 1991.

Esso è formato da due corpi di fabbrica, serviti da due corpi scala distinti, che si sviluppano rispettivamente su cinque livelli (di cui uno interrato) e su tre livelli (tutti fuori terra).

Le destinazioni d'uso presenti sono attività commerciali, uffici ed residenziale. A piano terra è presente una corte interna, denominata Galleria degli Artisti, che collega via Della Pace a via Mariano Piervittori.

La struttura portante è in muratura di mattoni, i prospetti sono prevalentemente in mattoni facciavista all'esterno, mentre all'interno della galleria sono intonacati e tinteggiati e sono presenti archi e cornici delle aperture in mattoni. Le persiane sono in legno.

Lo stato di conservazione dell'immobile è da considerarsi buono.

Descrizione dell'immobile

Il bene in oggetto è ubicato al piano terra dell'immobile sopra descritto nella porzione che si sviluppa su tre livelli fuori terra. Esso si compone di un unico vano, dotato di ingresso dalla galleria e di una finestra che si affaccia su via Mariano Piervittori. Il locale è privo di servizi igienici.

I pavimenti sono in monocottura, i battiscopa sono in legno. Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate. Il soffitto è in legno a vista e presenta decori.

Non sono presenti corpi scaldanti fissi, ma risulta installato un condizionatore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 124 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 195,43 Euro, indirizzo catastale: via Mariano Piervittori, piano: T, intestato a **ALESSANDRA MAGINI**, derivante da costituzione in trust dei beni immobili del 06/12/2011
Coerenze: sub. 15, parti comuni (galleria interna - sub 33), via M. Piervittori
I sigg.ri **ALESSANDRA MAGINI** risultano essere i trustees del Trust sopra citato.
In visura è indicata una superficie catastale pari a 16 mq.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1600 ristrutturato nel 1991.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 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:	€. 24.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.500,00
Data della valutazione:	11/12/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In data 06/12/2011 con atto notarile pubblico redatto dal notaio [redatto] di Milano rep. 179175/39848, trascritto a Macerata in data 16/12/2011 RG 17492 RP 11392, è stato istituito un TRUST denominato "[redatto]", con sede in Tolentino (MC), contrada Panibianchi n. 68, i cui Trustees sono individuati nelle persone dei signori [redatto]. L'immobile che costituisce il presente lotto è compreso nel trust in oggetto. Il trust è regolato dalla legge di Jersey (TRUST (JERSEY) LAW 1984 E SUOI AMENDMENTS).

Sempre in data 06/12/2011 è stato costituito un vincolo in trust con atto notarile pubblico redatto dal notaio [redatto] di Milano rep. 179175/39848, trascritto a Macerata in data 16/12/2011 RG 17493 RP 11393.

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** attiva, stipulata il 15/09/2009 a firma di notaio [redatto] di Tolentino ai nn. rep. n. 77589/18580 di repertorio, iscritta il 21/09/2009 a UR Macerata ai nn. RG 14343 RP 3178, a favore di [redatto], contro [redatto], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 525.000,00.

Importo capitale: 350.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/04/2012 a firma di TRIBUNALE DI BOLOGNA ai nn. rep. 3151 di repertorio, iscritta il 26/04/2012 a UR MACERATA ai nn. RG 5582 RP 749, a favore di [redatto]



BANCA SPA, contro C. S. P. A., derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 2.641.359,68.

La formalità è riferita solamente a Gli immobili in oggetto sono parte dell'unità negoziale n. 1. Il sig. risulta proprietario per 1/2 (diritto di PROPRIETA'), la sig.ra risulta proprietaria per 1/2 (diritto di PROPRIETA')

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/06/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 2439 di repertorio, trascritta il 30/07/2015 a Macerata ai nn. RG 8643 RP 6458, a favore di contro , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

pignoramento, stipulata il 18/11/2017 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 255 di repertorio, trascritta il 27/12/2017 a Macerata ai nn. RG 14787 RP 11067, a favore di C. S. P. A., contro C. S. P. A., in qualità di Trustees, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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
Millesimi condominiali:	vedi nota
Ulteriori avvertenze:	

Il proprietario degli immobili e l'amministratore di condominio non hanno fornito i millesimi condominiali distinti per ogni immobile degli esecutati presenti nel fabbricato, ma solo la quota complessiva (n. 3 unità immobiliari, subb. 29/31/32) che è pari a 212,21 su 1000.

Alla data del 04/12/2018 risulta un debito pari a 5.851,74 euro, sempre complessivo per le tre unità oggetto della seguente procedura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di costituzione in trust di beni immobili (dal 06/12/2011), con atto stipulato il 06/12/2012 a firma di notaio di Milano ai nn. rep. 179175/39848 di repertorio, trascritto il 16/12/2011 a Macerata ai nn. RG 17492 RP 11392, in forza di costituzione in trust di beni immobili.

Il titolo è riferito solamente a L'immobile che costituisce il presente lotto è parte dell'unità negoziale n. 1.

Il " " ha sede in Tolentino (MC) c.da Panibianchi n. 68, i cui trustees sono individuati nelle persone dei sigg.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/06/1995 fino al



06/12/2011), con atto stipulato il 15/06/1995 a firma di notaio [redacted] di Tolentino ai nn. rep. 40428 di repertorio, trascritto il 21/06/1995 a Macerata ai nn. RG 7171 RP 5598, in forza di atto di compravendita.

Il precedente proprietario risulta essere la [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto riguarda l'agibilità, non è stata reperita in atti documentazione che faccia esplicitamente riferimento al subalterno in oggetto. Si presume che essa sia stata rilasciata in data 15/03/1988 prot. n. 1780 (la documentazione fa riferimento ai negozi a piano terra).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 111/1985 e successive varianti, intestata a [redacted] srl, per lavori di Ristrutturazione edilizia di un edificio commerciale e residenziale, presentata il 13/09/1985 con il n. 16519 di protocollo, rilasciata il 22/11/1985 con il n. 111/85 di protocollo, agibilità del 15/03/1988 con il n. 1780 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a L'agibilità è riferita solamente ai piani interrato e terra (negozi)

Concessione edilizia N. 155/1987 e successive varianti, intestata a [redacted] srl, per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione, presentata il 29/09/1987 con il n. 19992 di protocollo, rilasciata il 12/01/1988 con il n. 155/1987 di protocollo, agibilità del 01/10/1991 con il n. 1942/1991 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a l'autorizzazione di abitabilità ed uso sopra citata è riferita solamente ai subalterni 28 (negozi PT non oggetto della presente perizia) 31 (P1 oggetto della presente perizia) e 32 (P2 oggetto della presente perizia).

La Concessione Edilizia riporta il mappale 128, attualmente 124. L'agibilità per i restanti subalterni a piano P1, P2 e P3 è stata rilasciata in data 25/05/1991 al n. 1929/1991

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 126/1990, intestata a [redacted], per lavori di Sanatoria per "Realizzazione copertura trasparente del cortile interno con struttura metallica e in vetro", presentata il 03/05/1990 con il n. 7670 di protocollo, rilasciata il 11/10/1990 con il n. 126/1990 di protocollo, agibilità del 20/02/1992 con il n. 34/1991 di protocollo

Concessione edilizia N. 229/1992, intestata a [redacted], per lavori di Modifiche interne e cambio destinazione al P1 da residenziale a commerciale, presentata il 16/06/1992 con il n. 11059 di protocollo, rilasciata il 28/08/1992 con il n. 229/1992 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzione piano terra, sub 31 (P1) e sub 32 (P2).

Agli atti non sono state reperite richiesta e autorizzazione di abitabilità ed uso. Presumibilmente, anche da quanto emerso da colloquio con l'ufficio tecnico, le opere oggetto di concessione non comportavano richiesta di nuova agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 33 del 09/01/1995, l'immobile ricade in zona A1 - Aree soggette a restauro e risanamento conservativo - centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 19 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'esame della documentazione in atti e dal confronto della stessa con la situazione in essere non sono emerse evidenti difformità di natura urbanistica e/o catastale, sebbene si segnali che non sia stato possibile eseguire un rilievo di dettaglio degli spazi interni.



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 TOLENTINO VIA MARIANO PIERVITTORI

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TOLENTINO via Mariano Piervittori, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Localizzazione dell'immobile

Il bene in oggetto è ubicato nel centro storico del Comune di Tolentino. L'ingresso principale è in via Mariano Piervittori.

Descrizione del fabbricato

Trattasi di un edificio storico, la cui epoca di realizzazione è presumibilmente risalente a prima del 1600. L'immobile ha subito un intervento di ristrutturazione totale completato nel 1991.

Esso è formato da due corpi di fabbrica, serviti da due corpi scala distinti, che si sviluppano rispettivamente su cinque livelli (di cui uno interrato) e su tre livelli (tutti fuori terra).

Le destinazioni d'uso presenti sono attività commerciali, uffici ed residenziale. A piano terra è presente una corte interna, denominata Galleria degli Artisti, che collega via Della Pace a via Mariano Piervittori.

La struttura portante è in muratura di mattoni, i prospetti sono prevalentemente in mattoni facciavista all'esterno, mentre all'interno della galleria sono intonacati e tinteggiati e sono presenti archi e cornici delle aperture in mattoni. Le persiane sono in legno.

Lo stato di conservazione dell'immobile è da considerarsi buono.

Descrizione dell'immobile

Il bene in oggetto è ubicato al piano terra dell'immobile sopra descritto nella porzione che si sviluppa su tre livelli fuori terra. Esso si compone di un unico vano, dotato di ingresso dalla galleria e di una finestra che si affaccia su via Mariano Piervittori. Il locale è privo di servizi igienici.

I pavimenti sono in monocottura, i battiscopa sono in legno. Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate. Il soffitto è in legno a vista e presenta decori.

Non sono presenti corpi scaldanti fissi, ma risulta installato un condizionatore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 124 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 195,43 Euro. indirizzo catastale: via Mariano Piervittori, piano: T, intestato a , derivante da costituzione in trust dei beni immobili del 06/12/2011
Coerenze: sub. 15, parti comuni (galleria interna - sub 33), via M. Piervittori

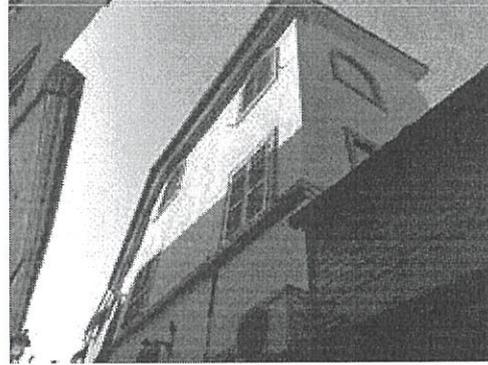


I sigg.ri risultano essere i trustees del Trust sopra citato.
 In visura è indicata una superficie catastale pari a 16 mq.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1600 ristrutturato nel 1991.



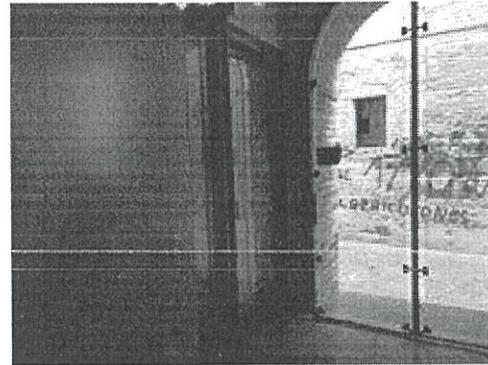
prospetto su via Mariano Piervittori



prospetto su via Mariano Piervittori



vista della galleria interna



accesso all'unità dalla galleria interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

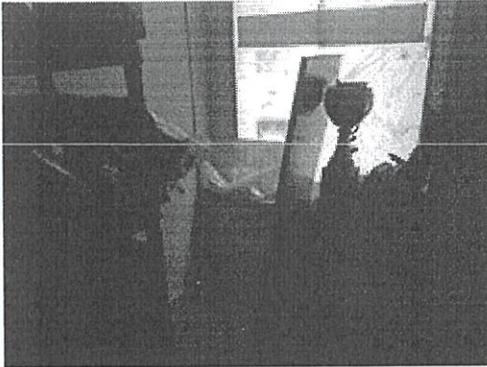
I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, San Severino Marche, Camerino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Della Rancia, Cattedrale di San Catevo, Basilica di San Nicola, Monti Sibillini.

SERVIZI

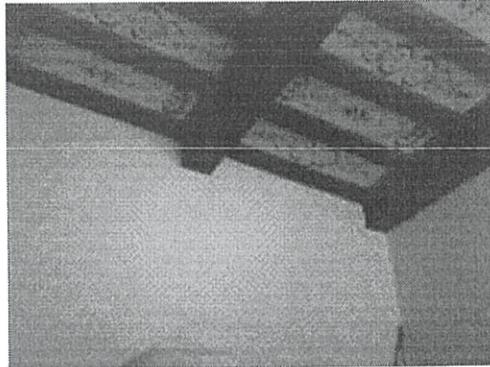
biblioteca	nella media	★★★★★	★★★★★
farmacie	nella media	★★★★★	★★★★★
municipio	nella media	★★★★★	★★★★★
negozi al dettaglio	nella media	★★★★★	★★★★★
scuola elementare	nella media	★★★★★	★★★★★
scuola per l'infanzia	nella media	★★★★★	★★★★★
scuola media inferiore	nella media	★★★★★	★★★★★
teatro	al di sopra della media	★★★★★	★★★★★

COLLEGAMENTI





vista interna



particolare soffitto

CLASSE ENERGETICA:



[728,21 KWh/m²/anno]

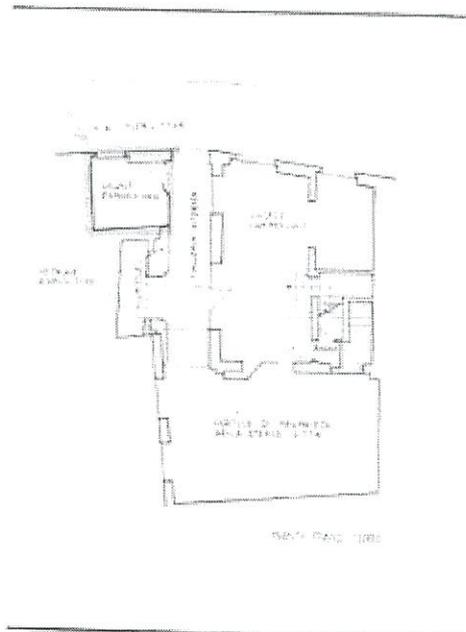
Certificazione APE N. 2018-34369 registrata in data 07/12/2018

CONSISTENZA:

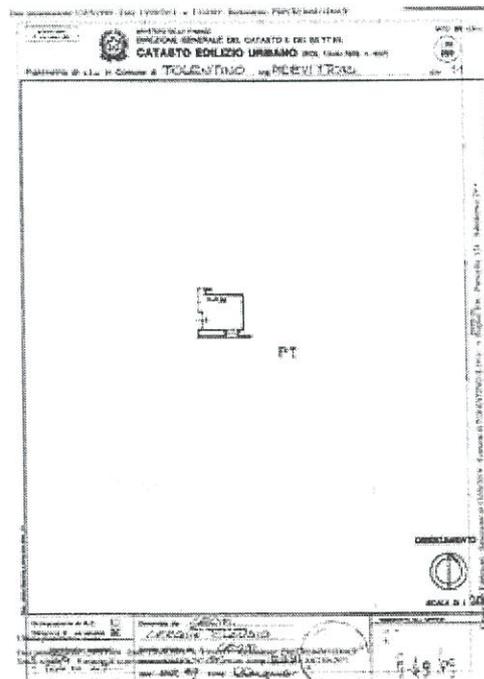
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani principali	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00



PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA CE 229/1992



PLANIMETRIA CATASTALE



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo studio del mercato immobiliare di Tolentino è stato svolto con l'obiettivo di individuare il più probabile valore di mercato nell'attualità. A tal fine 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 valore unitario, prezzo 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 similari 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 caratteristiche intrinseche che lo caratterizzano.

Dall'indagine di mercato è stata condotta su locali con destinazione commerciale in accordo alla destinazione urbanistica e catastale del bene. I valori OMI si attestano, per uno stato conservativo ottimo (l'unico stato di conservazione presente nella banca dati consultata), tra un minimo pari a circa 1.650,00 euro/mq ed un valore massimo pari a 2.250,00 euro/mq. Si segnala che i suddetti valori sono riferiti all'anno 2016, in quanto nel primo semestre del 2017 le rilevazioni delle quotazioni immobiliari sono state sospese in quanto la zona in oggetto risulta compresa all'interno del cratere generato dallo sciame sismico iniziato nell'agosto 2016. Per quanto riguarda i coefficienti di merito, non sono stato considerati quelli relativi ai fattori posizionali, in quanto già valutati per la determinazione del prezzo di zona. Trattandosi inoltre di un edificio antico, ma in uno stato di conservazione generale buono, non verranno applicati coefficienti riduttivi per vetustà.

Determinazione dei coefficienti di merito:

Si applicherà un coefficiente riduttivo pari a 0,80 in quanto il locale presenta delle dimensioni molto limitate, che ne limitano fortemente le possibilità di utilizzo (difatti urbanisticamente il bene è indicato come locale di esposizione) e per l'assenza di servizi.

Il valore di partenza sarà il medio della forbice individuata (1.925,00 euro/mq), al fine di tenere conto del fatto che lo stato di conservazione del bene non è da considerarsi ottimo, ma buono.

Si ottiene pertanto: $1.925,00 \text{ euro/mq} \times 0,80 = 1.540,00 \text{ euro/mq}$.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 1.540,00 = **24.640,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-140,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 24.500,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 24.500,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stata svolta una stima multiparametrica per coefficienti di differenziazione. E' stato applicato un valore pari a 1.540,00 euro/mq.

Si segnala che, per quanto esposto nella sezione "Avvertenze per l'acquirente", non è stato possibile detrarre l'importo per le spese condominiali insolute.

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

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	negozio	16,00	0,00	24.500,00	24.500,00
				24.500,00 €	24.500,00 €

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: **€ 24.500,00**

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: **€ 24.500,00**



- omissis -

data 11/12/2018

il tecnico incaricato
ALESSANDRA MAGINI

tecnico incaricato: ALESSANDRA MAGINI
Pagina 33 di ~~33~~ 12

pag. 12