



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

189/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
REV - GESTIONE CREDITI SOCIETA' PER AZIONI

DEBITORE:

GIUDICE:
DOTT. ENRICO PANNAGGI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/07/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

LUCIA SMORLESI

CF:SMRLCU58E42E783N
con studio in MACERATA (MC) Via Contini, 60
telefono: 073335621
fax: 073335621
email: studiosmorlesi@virgilio.it
PEC: lucia.smorlesi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 189/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a CASTELRAIMONDO TRAVERSA SETTEMPEDANA snc, della superficie commerciale di **346,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

)
Trattasi di locale magazzino con annessa corte esclusiva, posto al piano terra di un fabbricato residenziale sito in Castelraimondo in Via Traversa Settempedana snc, edificato sul fronte della via pubblica, all'interno in un'area residenziale del perimetro urbano di ingresso alla città, direzione San Severino Marche.

Il fabbricato si sviluppa su 4 piani fuori terra, con l'intero piano terra occupato dall'unità in oggetto ed i restanti piani destinati ad abitazioni con corti di pertinenza e/o balconi.

La struttura portante è in cemento armato intelaiata; le tamponature esterne sono rifinite in intonaco e tinteggiate; gli infissi esterni della parte residenziale sono in legno, mentre quelli della parte destinata a magazzino sono in alluminio e/o ferro.

L'unità dispone di ingressi carrabili, accessibili con serrande metalliche, e pedonali accessibili da porte in ferro, ed è dotata di finestre a nastro, metalliche.

Catastralmente si configura come un unico locale, privo di tramezzature, che sviluppa una consistenza di mq. 292,00 ed una superficie catastale di mq. 346,00, compresa la superficie ragguagliata della corte, con una altezza utile interna di ml. 4,30.

Dalle tavole di progetto si evince una superficie lorda di mq. 343,54, esclusa la corte, ed una superficie netta di mq. 297,62 con una altezza utile interna di ml. 4,30.

Il sopralluogo ha permesso di accertare che il locale internamente è suddiviso in vari ambienti, tutti accessibili dalle porte pedonali e carrabili esterne, ma non tutti comunicanti tra loro dall'interno.

La partizione interna rinvenuta sul posto, non reca titoli autorizzativi ed è stata realizzata in totale assenza di autorizzazioni.

La divisione si articola in n. 7 spazi composti da n. 6 vani e da n.1 corridoio.

Entrando dalla porta esterna (priva di titolo autorizzativo) lato Ovest, si accede ad un corridoio che conduce a tre distinti vani di cui uno diviso in due porzioni comunicanti.

I restanti due vani creati, sono accessibili solo da porte esterne poste sul fronte principale -lato nord-

Sono presenti, altresì, due piccoli vani - nicchie- anch'essi privi di titolo autorizzativo, ricavate dalla muratura controterra lato sud, di cui uno destinato a ripostiglio, e l'altro a servizio igienico.

Le pareti sono in cartongesso, non intonacato, e non sono presenti infissi di porte, ad eccezione di alcune porte in legno di recupero.

Le rifiniture interne dell'intera unità sono minime, prive di pavimentazioni e tinteggiature.

L'unico impianto presente è quello elettrico esterno su canaline ed un impianto idrico, non funzionante, a servizio del bagno ed a un lavandino su un vano.

Non è presente alcun impianto termico e/o raffrescamento/ riscaldamento.

La corte esterna insiste su parte del lato nord - fronte principale- ed è posta tra la via pubblica ed il fabbricato; è rifinita in asfalto ed è priva di recinzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ML. 4,30. Identificazione catastale:



- foglio 25 particella 310 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 292 mq, rendita 256,37 Euro, indirizzo catastale: TRAVERSA SETTEMPEDANA SNC , piano: T, intestato a

Proprieta' per 1/1, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/04/2004 Repertorio n.: 26548 Rogante: VALERI LORENZO Sede: MATELICA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4094.1/2004)
Coerenze: VIA PUBBLICA, BCNC P.LLA 310 SUB 13, BCNC P.LLA 310 SUB 2, BCNC P.LLA 310 SUB 3, PROPRIETA'

IL LOCALE MAGAZZINO IN OGGETTO E' DOTATO DI CORTE ESCLUSIVA POSTA SUL FRONTE PRINCIPALE, IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE CATASTALE DI COMPLESSIVA DI MQ. 346

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1992 ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	346,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.000,00
Data della valutazione:	01/07/2021

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** annotata, stipulata il 10/12/2013 a firma di NOTAIO SCIAPICHETTI BENEDETTO



sede SAN SEVERINO MARCHE ai nn. 91700/24268 di repertorio, iscritta il 11/12/2013 a AGENZIA ENTRATE DI MACERATA TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE ai nn. 2048 RP-15436 RG, a favore di LANCONI NADIA NATA A TREIA IL 27-06-1957, contro

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI.

Importo ipoteca: €.50.000,00.

Importo capitale: €.50.000,00.

Durata ipoteca: NUMERO TITOLI DI CREDITO GARANTITI 10 FINO AL 31-12-2023.

La formalità è riferita solamente a Relativamente all'unità immobiliare SITA IN CASTELRAIMONDO TRAVERSA DI VIA SETTEMPEDANA DISTINTA AL FOGLIO 25 P.LLA 310 SUB 14, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

ANNOTAZIONE - DI INEFFICACIA PARZIALE- N. 1006 RP E N. 8807 RG. DEL 30/07/2018 - TRIBUNALE DI MACERATA REP. 799/2018 DEL 29/06/2018 " SI PRECISA CHE LA SENTENZA HA DICHIARATO L'INEFFICACIA DELLA DICHIARAZIONE DI IPOTECA PRESENTATA IL 11/12/2013 CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO BENEDETTO SCIAPICHETTI - TRASCRITTA AL N. 2048 RP. E N.15436 RG, IN FAVORE DE LLA BANCA DELLE MARCHE SPA ORA REV SPA".

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/06/2014 a firma di GIUDICE TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1233/2014 di repertorio, iscritta il 25/06/2014 a AGENZIA ENTRATE DI MACERATA TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE ai nn. 842 RP- 7024 RG, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA Sede ANCONA (AN) CF 01377380421, contro

+ ALTRI SOGGETTI PER

ALTRE PROPRIETA', derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €.500.000,00.

Importo capitale: €.933.617,29.

La formalità è riferita solamente a Relativamente all'unità immobiliare SITA IN CASTELRAIMONDO TRAVERSA DI VIA SETTEMPEDANA DISTINTA AL FOGLIO 25 P.LLA 310 SUB 14, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 + ALTRI BENI DI ALTRI SOGGETTI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/10/2018 a firma di GIUDICE TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 2624/2018 di repertorio, trascritta il 30/10/2018 a AGENZIA ENTRATE DI MACERATA TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE ai nn. 9070 RP- 12289 RG, a favore di PURPLE SPV SRL Sede CONEGLIANO (TV) CF 04846340265 , contro

+ ALTRI SOGGETTI PER ALTRE PROPRIETA' , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a Relativamente all'unità immobiliare SITA IN CASTELRAIMONDO TRAVERSA DI VIA SETTEMPEDANA DISTINTA AL FOGLIO 25 P.LLA 310 SUB 14, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 + ALTRI BENI DI ALTRI SOGGETTI

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:	NON ESISTE CONDOMINIO



REGISTRATO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/04/2004), con atto stipulato il 08/04/2004 a firma di NOTAIO VALERI LORENZO SEDE MATELICA ai nn. 26548/5670 di repertorio, trascritto il 20/04/2004 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI MACERATA TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE ai nn. 4094 RP- 6321 RG. Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliare SITA IN CASTELRAIMONDO IN VIA TRAVERSA SETTEMPEDANA DISTINTA AL FOGLIO 25 P.LLA 310 SUB 14

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita e donazione (dal 06/11/1991 fino al 08/04/2004), con atto stipulato il 06/11/1991 a firma di NOTAIO GIAN FRANCESCO PALONI SEDE MATELICA ai nn. 39478 di repertorio, trascritto il 18/11/1991 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI MACERATA TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE ai nn. 8789 E 8790 RP. Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliare SITA IN CASTELRAIMONDO IN VIA TRAVERSA SETTEMPEDANA DISTINTA AL FOGLIO 25 P.LLA 310

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **62/92 DEL 02/09/1992**, intestata a _____ per lavori di costruzione fabbricato in Castelraimondo f. 25 p.lle 248-310-470, rilasciata il 02/09/1992 con il n. 62/92 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a costruzione fabbricato in Castelraimondo f. 25 p.lle 248-310-470

Concessione edilizia N. **82/95 DEL 20/11/1995**, intestata a _____ per lavori di costruzione fabbricato in Castelraimondo f. 25 p.lle 248-310-470, rilasciata il 20/11/1995 con il n. 82/95 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a costruzione fabbricato in Castelraimondo f. 25 p.lle 248-310-470

Concessione edilizia N. **36/99 del 05/08/1999**, intestata a _____, per lavori di costruzione fabbricato in Castelraimondo f. 25 p.lle 248-310-470, rilasciata il 05/08/1999 con il n. 36/99 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a costruzione fabbricato in Castelraimondo f. 25 p.lle 248-310-470

Concessione edilizia N. **65/02 del 16/09/2002**, intestata a _____, per lavori di costruzione fabbricato in Castelraimondo f. 25 p.lle 248-310-470, rilasciata il 16/09/1992 con il n. 65/02 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a costruzione fabbricato in Castelraimondo f. 25 p.lle 248-310-470

Concessione edilizia N. **2740/04 del 25/03/2004**, intestata a _____ per lavori di variazione di destinazione d'uso da garage a magazzino e realizzazione di due wc a servizio del magazzino stesso, rilasciata il 16/09/1992 con il n. 65/02 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare sita in Castelraimondo piano terra f. 25 p.lle 248-310-470

CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. **PROT. N° 8473 DEL 12/07/2004**, intestata a _____



agibilità del 12/07/2004 con il n. 8472 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a LOCALE MAGAZZINO SITO IN CASTELRAIMONDO VI ATRAVERSA SETTEMPEDANA FOGLIO 25 PARTICELLA 310 SUB 14

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera VARIANTE GENERALE PRG APPROVATO CON D.CC N. 7 DEL 03/01/2014, l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO "BR" REGOLATA DALL'ART. 17 N.T.A.. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 17 N.T.A.: - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO - BR - E ZONA ADIACENTE AL CENTRO STORICO - BR* - Tale Zonizzazione riguarda i nuclei edilizi costituiti in varie epoche ed in particolare quelli lungo gli assi viari e gli incroci stradali tradizionali ed in comparti spontanei. Tali nuclei che si sono sviluppati attraverso aggiunte, ampliamenti e trasformazioni, comprendono sia aree edificate che aree parzialmente libere e si trovano in situazione di estrema irrazionalità e non rispondenti a civili livelli insediativi. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero anche se non riportato nelle tavole. L'attuazione del Piano per intervento edilizio diretto consente: -Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio nell'ambito degli indici urbanistici ed edilizi esistenti. -Interventi di trasformazione e/o di nuova costruzione su aree libere dotate delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto dei seguenti indici: If -Indice di Densità Fondiaria: 3,00 mc/mq.; H -Altezza Massima: pari a quella degli edifici preesistenti e circostanti interpolando, in presenza di fabbricati di diversa altezza, le quote con criteri di armonico inserimento progettuale; Df - Distanza tra Fabbricati: Pari all'edificio più alto con un minimo di 10,00 ml. tra pareti finestrate; Dm - Distanza dai Confini: Pari a 1/2H edificio più alto con un minimo di 5,0.ml. E' ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza. Ds -Distanza dalle Strade: ml. 5,00. E'consentita la riduzione di tale distanza minima per il mantenimento degli allineamenti nelle costruzioni a schiera semprechè venga rispettato l'indice Df tra pareti finestrate di edifici antistanti. L'attuazione del Piano per intervento urbanistico preventivo (Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata) consente la trasformazione e/o sostituzione e rinnovo del Patrimonio esistente e l'integrazione del tessuto edilizio con nuove costruzioni ed è regolata dai seguenti indici: If - Indice Densità Fondiaria: 3,50 mc/mq. (per l'attuazione del P di R 1 la densità fondiaria e/o territoriale è elevata sino a 4,00 mc/mq.) H - Altezza Massima: 10,50 ml. (è prevista la possibilità di deroga all'altezza massima sino a 13,00 ml per l'attuazione del piano di recupero P.di R. 1 al fine di reperire maggiori spazi a parcheggi a terra); Df, Dm, Ds, -Distacchi tra fabbricati, strade e dai confini in base alle previsioni del Piano di Recupero; Sp -Dotazione Standards: fatta salva la facoltà di cui al punto 2 dell'art. 4 del D.M. 2/4/68 N. 1444 va comunque garantita la dotazione minima di 2,5 mq per spazi a parcheggio pubblico. Il piano di recupero dovrà prevedere le caratteristiche costruttive esterne dei fabbricati in armonia con l'ambiente circostante. Zona -BR*- adiacente il Centro Storico Tale zona riguarda gli isolati situati a confine della zona A_Zona di interesse storico artistico del centro storico di Castelraimondo. In tale zona, caratterizzata dalla riconoscibilità del tessuto consolidato e dalla presenza di edifici diversificati tipologicamente e cronologicamente, deve essere garantito un intervento di riqualificazione coordinato e dalle caratteristiche unitarie. A tale scopo il Piano individua l'intera area come Zona di Recupero ai sensi della L. 457/78. Nella zona BR* l'attuazione del Piano avviene esclusivamente tramite strumento urbanistico preventivo: Piano di Recupero di iniziativa pubblica esteso all'intera zona perimetrata,previa schedatura di tutti gli edifici coinvolti. Successivamente l'attuazione del Piano può avvenire per subcomparti individuati dal PdR, che costituiscono le unità minime di intervento da realizzare entro l'arco di tempo di validità del PdR stesso. Nell'ambito dei singoli subcomparti e compatibilmente con le categorie di intervento assegnate dal PdR sulla base delle caratteristiche degli edifici e degli isolati esistenti desunte dalla schedatura, le trasformazioni devono avvenire nel rispetto dei limiti di densità, altezza distanza tra i fabbricati del DI 1444/68. L'attuazione del PdR è comunque subordinata al reperimento degli standard previsti dal PdR che devono essere realizzati in quota parte in base alla attuazione dei singoli subcomparti. . Il titolo è riferito solamente al UNITA' IMMOBILIARE SITA IN CASTELRAIMONDO VIA TRAVERSA SETTEMPEDANA FOGLIO 25 PARTICELLA 310 SUB 14



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna del locale magazzino, realizzata in assenza di titoli autorizzativi. Il locale magazzino reca Agibilità e Permessi di Costruire riferibili ad unico grande vano ma, al momento del sopralluogo, si è accertato che lo spazio è stato suddiviso in n.7 vani (n. 6 stanze e n. 1 locale corridoio) con pareti divisorie in cartongesso allo stato grezzo. Sono stati, inoltre, ricavati due piccoli vani - nicchie- nella parete controterra- lato sud- , di cui uno destinato a wc ed uno a ripostiglio. Si è anche evidenziata la presenza di una porta pedonale di accesso dall'esterno all'unità , lato ovest parete perimetrale, non autorizzata. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 DEL 2001 E REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in Sanatoria per ripristino situazione Autorizzata mediante rimozione dei divisori in cartongesso, chiusura dei due piccoli vani ricavati nella parte controterra - lato sud- (un wc ed un ripostiglio) e chiusura porta pedonale sulla muratura perimetrale Ovest.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- scia in sanatoria per ripristino situazione autorizzata- divisione interna - e modifica prospettica: €4.000,00
- pratica in sanatoria da presentare al servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo- ex Genio Civile- per apertura esterna non autorizzata e nicchie controterra e successiva pratica di chiusura degli abusi (porta e nicchie): €3.000,00
- demolizione pareti in cartongesso, chiusura piccoli vani controterra, chiusura porta pedonale lato ovest, compenso comprensivo di materiale , mano d'opera e trasporto del materiale alla pubblica discarica: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

Questa situazione è riferita solamente a UNITA' IMMOBILIARE SITA IN CASTELRAIMONDO VIA TRAVERSA SETTEMPEDANA FOGLIO 25 PARTICELLA 310 SUB 14

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria catastale presente agli atti in ordine alla diversa partizione interna, alla esistenza di due piccoli vani (un ripostiglio ed un wc) ed alla esistenza di una porta lato ovest. Regolarizzando la situazione edilizia attraverso le SCIA e ripristinando lo stato autorizzato, non vi sarà la necessità di redigere nuovo accatastamento (normativa di riferimento: R.D. (regio decreto) n. 1572/31 - R.D. n. 2153/38 - R.D.L. (regio decreto legge) n. 652/39 convertito il legge n. 1249/39 - il D.P.R. n. 650/72 ed il più recente D.P.R. n. 138/98 di riordino della materia))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La regolarizzazione della situazione edilizia attraverso le SCIA con ripristino dello stato autorizzato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

Questa situazione è riferita solamente a UNITA' IMMOBILIARE SITA IN CASTELRAIMONDO VIA TRAVERSA SETTEMPEDANA FOGLIO 25 PARTICELLA 310 SUB 14

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG VIGENTE)

