



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

149/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PU... CREDIT MANAGEMENT SPA

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/12/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

MARCO MORBIDELLI

CF:MRBMRC66L30E783S

con studio in MONTECASSIANO (MC) Via Enrico Fermi, 7-A

telefono: 3387601635

email: mmorbi@tin.it

PEC: marco.morbidelli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 149/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A locale commerciale a MATELICA S.P. 256 Muccese nord 24, frazione Località Brecce, della superficie commerciale di **162,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (sub 47) si trova lungo la Strada Provinciale n. 256 (ex SS. 256) denominata Muccese Nord al n. 24, all'interno del centro commerciale denominato "Muccese Nord" che dista dalla piazza principale della città dove si trova il Municipio di Matelica km. 2,3. La zona è prettamente commerciale con numerosi negozi e supermercato. La struttura del centro commerciale è di tipo prefabbricato con pareti in pannelli di cemento e copertura piana anch'essa in pannelli. Le due pareti dove si trovano gli ingressi al locale sono in vetro e alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,60 mt..Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 582 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 794,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE MUCCESE NORD n. 24, piano: T, intestato a MATELICA S.P. Sede in SPINETOLI (AP) Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da Atto del 23/11/2004 Pubblico ufficiale PANE MARCELLO Sede JESI (AN) Repertorio n. 57249 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10916.1/2004 Reparto PI di MACERATA in atti dal 06/12/2004
Coerenze: Foglio 50 p.la 582 sub 5, foglio 50 p.la 582 sub 23, foglio 50 p.la 582 sub 25, salvo altri
Immobile originario dell'attuale: MATELICA (F051) (MC) Foglio 50 Particella 582 Subalterno 24

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

B locale commerciale a MATELICA S.P. 256 Muccese nord 24, frazione Località Brecce, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (sub 48) si trova lungo la Strada Provinciale n. 256 (ex SS. 256) denominata Muccese Nord al n. 24, all'interno del centro commerciale denominato "Muccese Nord" che dista dalla piazza principale della città dove si trova il Municipio di Matelica km. 2,3. La zona è prettamente commerciale con numerosi negozi e supermercato. La struttura del centro commerciale è di tipo prefabbricato con pareti in pannelli di cemento e copertura piana anch'essa in pannelli. Le due pareti dove si trovano gli ingressi al locale sono in vetro e alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,60 mt..Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 582 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 264,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE MUCCESE NORD n. 24, piano: Terra, intestato a MATELICA S.P. Sede in SPINETOLI (AP) Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da Atto del 23/11/2004 Pubblico ufficiale PANE MARCELLO Sede JESI (AN) Repertorio n. 57249 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10916.1/2004 Reparto PI di MACERATA in atti dal 06/12/2004
Coerenze: Foglio 50 p.la 582 sub 25, foglio 50 p.la 582 sub 28, foglio 50 p.la 582 sub 45, salvo altri
Immobile originario dell'attuale: MATELICA (F051) (MC) Foglio 50 Particella 582 Subalterno 24

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	216,00 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:	€. 276.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 264.953,45
Data della valutazione:	28/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da nato a Porto San Giorgio il 24/10/1963 e residente in Matelica via F. Nuzi n. 12 con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 09/11/2021, con scadenza il 31/12/2027, registrato il 17/11/2021 a Ufficio Territoriale di Jesi ai nn. 4037 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €. 12.000,00 annui (€. 1.000,00/mese). Sopralluogo eseguito in data 18/11/2022.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente e ispezioni ipotecarie, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 27/12/2022.

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** attiva, stipulata il 06/07/2007 a firma di Notaio Pane Marcello sede di Jesi ai nn. rep. 60797/13435 di repertorio. iscritta il 12/07/2007 a Macerata ai nn. 11997/2921, a favore di per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro per diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da Concessione a garanzia di mutuo con atto notaio Pane Marcello sede di Jesi rep. 60797/13435 del 06/07/2007.
 Importo ipoteca: €. 256.000,00.
 Importo capitale: €. 128.000,00.
 Durata ipoteca: 15 anni.



Ipoteca gravante sull'ex sub 24 ora subalterni 47 e 48 del foglio 50 particella 582

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 07/08/2008 a firma di **Equitalia Marche SpA** per la provincia di Ascoli Piceno ai nn. rep. 43225 di repertorio, iscritta il 18/08/2008 a Macerata ai nn. 13243/3328, a favore di **Equitalia Marche SpA** sede di San Benedetto del Tronto CF: 01119160420 per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro **Equitalia Marche SpA** per diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e DLGS 46/99 del 07/08/2008 rep. 43225.

Importo ipoteca: €. 41.178,72.

Importo capitale: €. 20.589,36.

Grava su foglio 50 p.lla 582 subalterni 47 e 48

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 26/04/2010 a firma di **Equitalia Marche SpA** per la provincia di Ascoli Piceno ai nn. rep. 43225/1 di repertorio, iscritta il 04/05/2010 a Macerata ai nn. 6612/1477, a favore di **Equitalia Marche SpA** sede di San Benedetto del Tronto CF: 01119160420 per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro **Equitalia Marche SpA** per diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e DLGS 46/99 del 26/04/2010 rep.43225/1.

Importo ipoteca: €. 28.997,16.

Importo capitale: €. 14.498,58.

Grava su foglio 50 p.lla 582 subalterni 47 e 48. CON ANNOTAZIONE N. 2863 DEL 21/11/2022 E' INTERVENUTA LA CANCELLAZIONE TOTALE DELL'IPOTECA LEGALE TRASCRITTA AI NN. 6612/1477 DEL 04/05/2010.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 24/09/2012 a firma di **Equitalia Marche SpA** per la provincia di Ascoli Piceno ai nn. rep. 48/812 di repertorio, iscritta il 03/10/2012 a Macerata ai nn. 12431/1700, a favore di **Equitalia Marche SpA** sede di Bologna CF: 01119160420 per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro **Equitalia Marche SpA** per diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e DLGS 46/99 del 24/09/2012 rep. 48/812.

Importo ipoteca: €. 53.845,80.

Importo capitale: €. 26.992,90.

Grava su foglio 50 p.lla 582 subalterni 47 e 48

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/07/2020 a firma di **Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Macerata** ai nn. rep- 1640 di repertorio, trascritta il 08/07/2021 a Macerata ai nn. 10302/8069, a favore di **Equitalia Marche SpA** sede di Conegliano CF: 01119160420 per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro **Equitalia Marche SpA** per diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Gravante su foglio 50 p.lla 582 sub 47 e 48, e sui subalterni 1, 45, 4, 5 (beni comuni)

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:	€. 300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 200,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 8.484,55
Millesimi condominiali:	32,70 per
Ulteriori avvertenze:	condominio
Ho inviato richiesta all'Agenzia Equitalia Marche SpA sita in Piazza E. Mattei 14 (che cura l'amministrazione condominiale dell'intero centro commerciale) e in data 01/12/2022 ho avuto un incontro presso i loro uffici dove mi hanno spiegato la situazione dell'intero centro commerciale lasciandomi anche copie dei bilanci.	2,73 per
Il centro commerciale è formato da 3 comparti (A, B, C), i beni dell'esecutata si trovano nel comparto	Supercondominio



B e sono compresi nel "Condominio [redacted]", inoltre è presente anche un ulteriore condominio denominato "Supercondominio" formato dalle parti comuni (viabilità, impianto antincendio, ecc.) ai 3 compartimenti sopra citati.

I millesimi in capo all'esecutata sono pari a 32,70 per il "Condominio [redacted]" e 22,73 per il "Supercondominio".

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sono pari a ca. €. 200,00 per il "Condominio [redacted]" e ca. €. 100,00 per il "Supercondominio", per un totale di €/anno 300,00.

Le spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute sono pari a ca. €. 200,00 per il solo "Condominio [redacted]".

Le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sono pari a €. 6.102,13 per il "Condominio [redacted]" e €. 2.382,42 per il "Supercondominio", per un totale di €. 8.484,55.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente e ispezioni ipotecarie, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 27/12/2022.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/11/2004), con atto stipulato il 23/11/2004 a firma di Notaio Pane Marcello sede di Jesi ai nn. rep 57249/11641 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Macerata ai nn. 18006/10916.

Con l'atto di compravendita la società debitrice ha acquistato i diritti sui subalterni 47 e 48 (e sub 24) e sui beni comuni di cui ai subalterni 1, 45 (ex sub 3), sub 4, sub 5

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 23/11/2004).

Si precisa che la particella 582 è stata originata dalle ex particelle 208, 523, 42 del foglio 50.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ho richiesto accesso agli atti comunali con pec presso il Comune di Matelica protocollata con n. 20756 del 11-10-2022. L'accesso agli atti presso il Comune di Matelica è avvenuto in data 22/10/2022. In occasione dell'accesso ho potuto constatare la presenza delle seguenti pratiche edilizie riferite al centro commerciale all'interno del quale si trovano le due unità commerciali oggetto di pignoramento:

- 1)-Approvazione definitiva del piano di lottizzazione commerciale con Delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 30/11/1989;
- 2)-rilascio Concessione Edilizia n. 124 del 03/12/2001 a favore della società "[redacted]" relativa a opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 3)-rilascio Concessione Edilizia n. 131 del 26/11/2002 a favore della società "[redacted]" relativa a realizzazione di un complesso edilizio;
- 4)-rilascio Permesso di Costruire n. 57 del 28/04/2004 a favore della società "[redacted]" relativa a la variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 124/2001;
- 5)-deposito di Denuncia di Inizio Attività n. 9.689 del 19/05/2004 da parte della società "[redacted]" relativa alla realizzazione di una cabina elettrica;
- 6)-rilascio del Permesso di Costruire n. n. 139 del 23/10/2004 a favore della società "[redacted]" relativa a la variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 131/2002;
- 7)-rilascio del Permesso di Costruire n. n. 152 del 18/11/2004 a favore della società "[redacted]"



- relativa a 2a variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 124/2001;
- 8)-verbale d'ispezione redatto in data 22/11/2004 dall'Ufficio Tecnico Comunale in seguito a sopralluogo del 19/11/2004, con parere favorevole al rilascio dell'agibilità;
 - 9)-parere favorevole a condizione espresso dall'ASUR n. 10 con protocollo n. 40144 del 22/11/2004;
 - 10)-denuncia di ultimazione parziale dei lavori pervenuta in data 04/11/2004 prot. 19820 firmata dal direttore dei lavori e dai titolari delle concessioni edilizie;
 - 11)-dichiarazione di conformità dell'opera al progetto approvato con concessione edilizia n. 124 e successive varianti e n. 131 e successive varianti, firmata dal direttore dei lavori e dai titolari delle concessioni edilizie;
 - 12)-dichiarazioni di conformità ai sensi della Legge 46/90 di tutti gli impianti tecnologici installati;
 - 13)-dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche firmata dal direttore dei lavori;
 - 14)-ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Macerata;
 - 15)-dichiarazione di inizio attività prot. 16968 del 11/11/2004 pratica VVF n. 27591, rilasciata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Macerata, autorizzazione provvisoria all'esercizio attività;
 - 16)-certificato di collaudo statico relativo ai lavori di costruzione di edificio commerciale con deposito al Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Macerata con prot. 74523 del 29/10/2004 pratica n. 24/1096;
 - 17)-verbale di collaudo provvisorio del 22/11/2004 per i lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del piano di lottizzazione commerciale rilasciato dal Responsabile del Settore Servizi Tecnici in seguito ai sopralluoghi eseguiti in data 18/11/2004 e 22/11/2004;
 - 18)-determinazione n. 1098 del 19/11/2004 del Responsabile del Settore Servizi Tecnici per l'esatta individuazione delle servitù d uso pubblico;

a seguito di tutto quanto sopra il Comune di Matelica ha rilasciato alla società "SOCIETÀ COMMERCIALE S.p.A." certificato di agibilità con prot. 21181 del 24/11/2004 per i subalterni nn. 1, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 32, 39 della particella n. 582 del foglio 50 (con la stessa dichiarazione sono stati dichiarati agibili anche tutti i subalterni indicati come beni comuni non censibili quali androni, corridoi comuni, galleria ad uso pubblico, ecc.).

Successivamente la società "SOCIETÀ COMMERCIALE S.p.A.", con atto pubblico di compravendita stipulato in data 23/11/2004 rep. 57249 raccolta 11641, cedeva il subalterno 24 alla società esecutata.

La società esecutata provvedeva a dividere il sub 24 in due unità subalterni 47 e 48 attuali con le seguenti pratiche edilizie:

-Denuncia di Inizio Attività prot. 4543 del 10/03/2007 per frazionamento dell'unità immobiliare posta al piano terra del centro commerciale denominato "SFERA" distinta al NCEU del Comune di Matelica foglio 50 p.la 582 sub 24;

-Richiesta del certificato di agibilità ai sensi del DPR 380/2001 prot. 21055 del 10/12/2007.

Infine ho richiesto accesso agli atti presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Macerata con pec protocollata con n. 18725 del 25/10/2022 alla pratica n. 27591. L'accesso agli atti presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Macerata è avvenuto in data 31/10/2022 per verificare o meno la presenza di regolare CPI (certificato di prevenzione incendi) per il centro commerciale. Ho verificato che il centro commerciale è dotato di regolare CPI che è stato rinnovato con attestazione di rinnovo periodico in data 02/04/2019 con prot. 6130 con validità fino al 02/04/2024.

A seguito di sopralluogo presso i beni pignorati, eseguito in data 18/11/2022, ho appurato che lo stato di fatto dei beni non è corrispondente alla pratica edilizia presentata da parte della ditta esecutata (DIA prot. 4543 del 10/03/2007) e alle planimetrie catastali. Difatti attualmente i beni si presentano come un unico locale commerciale (vedere la planimetria-stato di fatto redatta e allegata dallo scrivente) mentre con le pratiche di cui sopra dovevano essere due immobili distinti e autonomi, subalterni 47 e 48. In sede di sopralluogo l'affittuario mi ha dichiarato che quando ha



preso in affitto i beni gli stessi consistevano in un unico locale commerciale e non erano divisi come risultanti dalle pratiche sopra citate; questa cosa è anche riportata nel contratto di affitto, che si allega, al punto 1. Lo stesso, mi ha altresì dichiarato, di aver provveduto ad effettuare dei lavori in cartongesso (tramezzature), a porre in opera porte interne dei locali deposito spogliatoio-ripostiglio e le due porte tra la zona vendita e le zone preparazione/cottura, a tinteggiare i locali, a porre in opera nel bagno un boiler (scaldabagno) elettrico per il riscaldamento dell'acqua sanitaria, ad arredare i locali e porre in opera le attrezzature per l'espletamento della sua attività commerciale di pescheria e gastronomia. Sono quindi di proprietà dell'affittuario gli arredi, le attrezzature (banchi frigo, celle frigorifere, cucine, tavoli da lavoro, vetrine refrigerate), luci, tavoli e sedie per il pubblico, boiler nel bagno, mobili, le porte interne dei locali deposito, spogliatoio-ripostiglio e le due porte tra la zona vendita e le zone preparazione/cottura. La situazione urbanistico-edilizia è difforme tra le ultime pratiche presentate che prevedevano due locali commerciali autonomi (sub 47 e 48) e lo stato di fatto che prevede un unico locale commerciale. Ciò è attualmente sanabile con la presentazione di una pratica edilizia di accorpamento delle due unità immobiliari in una unica (cosiddetta CILA tardiva in base a comma 5 dell'art. 6-bis DPR 380/01) e con la presentazione di una variazione catastale anch'essa per soppressione delle due unità catastali sub 47 e 48 e creazione di un nuovo unico subalterno.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Delibera di Consiglio Comunale di approvazione Piano di Lottizzazione Commerciale in località Brece N. **83**, intestata a **Matelica 2000 S.p.A.**, per lavori di Costruzione centro commerciale, rilasciata il 30/11/1999 con il n. 83 di protocollo

Concessione Edilizia N. **124**, intestata a **Matelica 2000 S.p.A.**, per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella zona Commerciale sita in Matelica località Brece, rilasciata il 03/12/2001 con il n. 124 di protocollo

Concessione Edilizia N. **131**, intestata a **Matelica 2000 S.p.A.**, per lavori di Realizzazione di un complesso edilizio sito in Matelica località Brece, rilasciata il 26/11/2002 con il n. 131 di protocollo

Permesso di Costruire N. **57**, intestata a **Matelica 2000 S.p.A.**, per lavori di 1a variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 124/2001 relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella zona commerciale "Brece", rilasciata il 28/04/2004 con il n. 57 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **4566**, intestata a **Matelica 2000 S.p.A.**, per lavori di Realizzazione cabina elettrica all'interno del complesso edilizia commerciale sito in Matelica località Brece, presentata il 19/05/2004 con il n. 4566 di protocollo

Permesso di costruire N. **139**, intestata a **Matelica 2000 S.p.A.**, per lavori di 1a variante in corso d'opera alla concessione edilizia relativa alla realizzazione di un complesso edilizio sito in Matelica località Brece, rilasciata il 23/10/2004 con il n. 139 di protocollo

Permesso di costruire N. **152**, intestata a **Matelica 2000 S.p.A.**, per lavori di 2a variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 124/2001 relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella zona commerciale Brece, rilasciata il 18/11/2004 con il n. 152 di protocollo

Certificato di agibilità N. **21181**, intestata a **Matelica 2000 S.p.A.**, per lavori di Realizzazione di un complesso edilizio in località Brece, presentata il 19/11/2004 con il n. 20856 di protocollo, agibilità del 24/11/2004 con il n. 21181 di protocollo.

Tra le unità immobiliari rese agibili vi era l'ex subalterno 24 successivamente trasformato in subalterni 47 e 48 che sono oggetto della presente procedura esecutiva.



Denuncia inizio attività N. 4543, intestata a [redacted] quale legale rappresentante della ditta [redacted], per lavori di Frazionamento dell'unità immobiliare posta al piano terra del centro commerciale denominato "La Sfera" distinta al foglio 50 p.lla 582 sub 24, presentata il 10/03/2007 con il n. 4543 di protocollo

Richiesta del certificato di agibilità ai sensi del DPR 06/06/2001 n. 380 N. 21055, intestata a [redacted] quale legale rappresentante della ditta [redacted], per lavori di Frazionamento di unità immobiliare ex sub 24 e creazione di n. 2 unità immobiliari distinte al foglio 50 p.lla 582 subb 47 e 48, presentata il 10/12/2007 con il n. 21055 di protocollo, agibilità del 10/02/2008 con il n. 21055 di protocollo.

L'agibilità si intende attestata trascorsi 60 giorni dalla data di presentazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 25 del 30/03/2006; n. 5 del 10/02/2014; n. 42 del 30/07/2015; n. 39 del 30/06/2021, l'immobile ricade in zona Zone produttive D - DC distributive commerciali art. 24. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 24 - ZONE DISTRIBUTIVE E COMMERCIALI - DC 1. Sono le zone destinate all'insediamento di edifici e di attrezzature per il commercio e la distribuzione; in esse, oltre alle superfici di vendita e deposito, sono ammesse tutte quelle strutture di servizio a supporto all'attività commerciale quali mostre ed esposizioni, agenzie e sportelli bancari, uffici e centri studi per la promozione del commercio e quant'altro funzionale all'esercizio delle attività insediate ivi comprese pertinenze produttive nella misura massima del 30% per ogni edificio. 2. Nelle Zone la dotazione standard, per la quota destinata alle attività collettive ed al verde pubblico, sono ammesse attrezzature di natura ricreativa, sociale e di ristoro al servizio degli utenti e degli addetti. 3. In tali zone è consentita la realizzazione di un solo alloggio per ogni insediamento, di superficie lorda non superiore a 150 mq. destinato alla residenza del personale di custodia e/o di gestione con un massimo del 15% della volumetria dell'edificio. 4. Il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo nel rispetto dei seguenti indici e parametri: It - Indice di densità territoriale 2,50 mc./mq. H - Altezza massima 9,00 ml. Df - Distanza tra i fabbricati 20,00 ml. Dc - Distanza dai confini 10,00 ml. Ds - Distanza dalle strade 10,00 ml. Sp - Dotazione standard: 80 mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Lotto minimo di intervento 1.500 mq. 5. E' vietato creare piani completamente interrati mentre sono ammessi piani seminterrati purché siano ricavati dai dislivelli naturali del terreno. 6. Per soluzioni planivolumetriche è consentito prescindere dagli indici H, Df e Dc. NB.20 è l'area in loc. Terricoli in adiacenza alla zona omogenea DC commerciale con fabbricato destinato a rivendita di materiali edili. Nell'area che amplia la zona DC di Terricoli è presente un fabbricato da sempre destinato ad attività commerciale. La variante inserisce il fabbricato in questione in zona commerciale ampliando l'esistente ma allo stesso tempo vincola il piccolo comparto contraddistinto da NB 20 alla possibilità di ampliare il fabbricato esistente del 20% della attuale volumetria. L'altezza massima dovrà essere pari a 7 ml. In tale zona non possono essere insediate le grandi strutture di vendita, mentre possono essere insediate le medie strutture di vendita in ottemperanza alla L.R. 26/99 e smi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile si presenta in unico locale commerciale senza divisioni tra i due subalterni 47 e 48, come da progetto presentato in Comune di Matelica con DIA prot. 4543 del 10/03/2007.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica CILA tardiva comprensiva di tutti gli elaborati grafici e documenti necessari.

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

Costi di regolarizzazione:



- Sanzione e diritti di segreteria per pratica CILA tardiva: €1.200,00
- Oneri tecnici per redazione e presentazione pratica CILA tardiva comprensiva di tutti gli elaborati richiesti da parte del Comune di Matelica: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono corrispondenti le planimetrie catastali allo stato di fatto accertato in sede di sopralluogo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa a seguito di Cila tardiva comprensiva di nuova planimetria catastale e aggiornamento elaborato planimetrico catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali per planimetria da presentare: €100,00
- Redazione e presentazione pratica Docfa comprensiva di nuova planimetria catastale e aggiornamento elaborato planimetrico catastale: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vale quanto indicato per la conformità edilizia
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MATELICA S.P. 256 MUCCESE NORD 24, FRAZIONE LOCALITÀ BRECCHE

LOCALE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

locale commerciale a MATELICA S.P. 256 Muccese nord 24, frazione Località Brecche della superficie commerciale di **162,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (sub 47) si trova lungo la Strada Provinciale n. 256 (ex SS. 256) denominata Muccese Nord al n. 24, all'interno del centro commerciale denominato "Stara", dista dalla piazza principale della città dove si trova il Municipio di Matelica km. 2,3. La zona è prettamente commerciale con numerosi negozi e supermercato. La struttura del centro commerciale è di tipo prefabbricato con pareti in pannelli di cemento e copertura piana anch'essa in pannelli. Le due pareti dove si trovano gli ingressi al locale sono in vetro e alluminio.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,60 mt..Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 582 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 794,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE MUCCESE NORD n. 24, piano: T, intestato a **FRASHP** (F.L.G. 01773740142) Sede in SPINETOLI (AP) Diritto di: Proprieta' per 1/1, derivante da Atto del 23/11/2004 Pubblico ufficiale PANE MARCELLO Sede JESI (AN) Repertorio n. 57249 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10916.1/2004 Reparto PI di MACERATA in atti dal 06/12/2004
Coerenze: Foglio 50 p.lla 582 sub 5, foglio 50 p.lla 582 sub 23, foglio 50 p.lla 582 sub 25, salvo altri
Immobile originario dell'attuale: MATELICA (F051) (MC) Foglio 50 Particella 582 Subalterno 24

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



foto 6 - vista ingresso sub 47



foto 7 - vista galleria dove si trova l'accesso al sub 47

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fabriano, Camerino, Macerata, Ancona). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Macerata, Fabriano, Camerino, Ancona.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Ancona Falconara km. 59,2	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Casello A/14 Ancona Nord km. 59,4	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Stazione FF.SS. di Jesi km. 49	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante Accesso a SS 76 km. 12	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante Porto turistico Ancona km. 75	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



stato di manutenzione generale:

nella media: ★★★★★★★★

servizi:

nella media: ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le finiture interne del locale sono costituite da: infissi esterni in vetro e alluminio, infissi interni porte in legno, impianti (idrico, elettrico, terico) sottotraccia, riscaldamento e raffrescamento garantito da n. 4 split a soffitto con n. 2 motori su copertura, acqua calda sanitaria garantita da boiler nel bagno, pavimenti con piastrelle da cm. 30 x 30, rivestimenti con piastrelle in monocottura, tramezzature in cartongesso, tinteggiatura delle pareti a tempera. Stato di manutenzione ottimo. Preciso che sono di proprietà dell'affittuario gli arredi, le attrezzature (banchi frigo, celle frigorifere, cucine, tavoli da lavoro, vetrine refrigerate), luci, tavoli e sedie per il pubblico, boiler nel bagno, mobili, le porte interne dei locali deposito, spogliatoio-ripostiglio e le due porte tra la zona vendita e le zone preparazione/cottura.



foto 4 - vista bancone e retrostante zona cottura



foto 3 - vista interna ingresso sub 47 e zona con tavolini e sedie

CLASSE ENERGETICA:

B

[223,03 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20221227-043024-58027 registrata in data 27/12/2022

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
Superficie lorda	162,00	x	100 %	=	162,00
Totale:	162,00				162,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale mq. 162,00 x €/mq. 1.300,00 = €. 210.600,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **210.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 210.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 210.600,00**

BENI IN MATELICA S.P. 256 MUCCESE NORD 24, FRAZIONE LOCALITÀ BRECCIE

LOCALE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO B

locale commerciale a MATELICA S.P. 256 Muccese nord 24, frazione Località Breccie, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (COMPREFASHION SRL). L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (sub 48) si trova lungo la Strada Provinciale n. 256 (ex SS. 256) denominata Muccese Nord al n. 24, all'interno del centro commerciale denominato "Sfera", dista dalla piazza principale della città dove si trova il Municipio di Matelica km. 2,3. La zona è prettamente commerciale con numerosi negozi e supermercato. La struttura del centro commerciale è di tipo prefabbricato con pareti in pannelli di cemento e copertura piana anch'essa in pannelli. Le due pareti dove si trovano gli ingressi al locale sono in vetro e alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,60 mt..Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 582 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 264,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE MUCCESE NORD n. 24, piano: Terra, intestato a COMPREFASHION S.R.L. (CF 01773740414) Sede in SPINETOLI (AP) Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da Auto del 25/11/2004 Pubblico ufficiale PANE MARCELLO Sede JESI (AN) Repertorio n. 57249 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10916.1/2004 Reparto PI di MACERATA in atti dal 06/12/2004
Coerenze: Foglio 50 p.la 582 sub 25, foglio 50 p.la 582 sub 28, foglio 50 p.la 582 sub 45, salvo altri
Immobile originario dell'attuale: MATELICA (F051) (MC) Foglio 50 Particella 582 Subalterno 24

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



foto 8 - vista ingresso sub 48

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fabriano, Camerino, Macerata, Ancona). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Macerata, Fabriano, Camerino, Ancona.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Ancona Falconara km. 59,2	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
autostrada distante Casello A/14 Ancona Nord km. 59,4	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
ferrovia distante Stazione FF.SS. di Jesi km. 49	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
superstrada distante Accesso a SS 76 km. 12	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
porto distante Porto turistico Ancona km. 75	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le finiture interne del locale sono costituite da: infissi esterni in vetro e alluminio, infissi interni porte in legno, impianti (idrico, elettrico, terico) sottotraccia, riscaldamento e raffrescamento garantito da n. 2 split a soffitto con n. 1 motore su copertura, acqua calda sanitaria garantita da boiler nel bagno, pavimenti con piastrelle da cm. 30 x 30, rivestimenti con piastrelle in monocottura, tramezzature in cartongesso, tinteggiatura delle pareti a tempera. Stato di manutenzione ottimo. Preciso che sono di proprietà dell'affittuario gli arredi, le attrezzature (banchi frigo, celle frigorifere, cucine, tavoli da lavoro, vetrine refrigerate), luci, tavoli e sedie per il pubblico, boiler nel bagno, mobili, le porte interne dei locali deposito, spogliatoio-ripostiglio e le due porte tra la zona vendita e le zone preparazione/cottura.



foto 1 - vista interna ingresso sub 48



foto 2 - vista porta tra zona vendita/preparazione con sullo sfondo le celle frigorifere



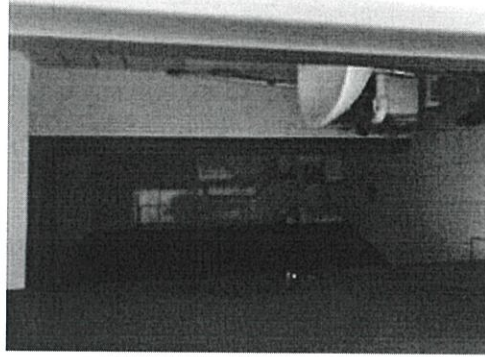


foto 5 - vista antibagno e bagno

CLASSE ENERGETICA:

[308,04 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20221227-043024-58030 registrata in data 27/12/2022

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie lorda	54,00	x	100 %	=	54,00
Totale:	54,00				54,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale mq. 54,00 x €/mq. 1.300,00 = €. 70.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **70.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 70.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 70.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto debitamente conto dell'insieme di parametri costitutivi di valore dei beni in esame, sulla scorta di informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del



mercato immobiliare, in intorno zonale circostante quello di dislocazione dei beni, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore unitario di mercato per i beni oggetto di pignoramento (sub 47 e 48) possa essere pari a: €/mq. 1.300,00 adottando come riferimento il metro quadrato di superficie lorda. Inoltre la valutazione espressa per gli immobili viene riferita al loro stato attuale ed è comprensiva dei diritti sulle parti comuni individuate ai subalterni nn. 1 (bagni), 4 (scala, ascensore, passerella), 5 (piazzetta e camminamento), 45 (parcheggi e piazzali di manovra).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Matelica, agenzie: Matelica, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, conoscenza diretta del mercato

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	locale commerciale	162,00	0,00	210.600,00	210.600,00
B	locale commerciale	54,00	0,00	70.200,00	70.200,00
				280.800,00 €	280.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 276.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** 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: **€. 2.762,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 8.484,55**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 264.953,45**



data 28/12/2022

il tecnico incaricato
MARCO MORBIDELLI

