

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

LOTTO 24**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

153 negozio a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è inserita all'interno di un ampio complesso edilizio a destinazione mista residenziale e commerciale, articolato su più piani fuori terra e livelli interrati.

L'immobile si trova al secondo piano interrato ed è facilmente raggiungibile grazie alla presenza di accessi carrabili e pedonali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS2. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 566 sub. 153 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, superficie 58, classe 4, consistenza 58 mq, rendita 1.069,38 Euro, indirizzo catastale: VIA LE MOSSE n. 22 CAMERINO, piano: S2

Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.980,00
Data di conclusione della relazione:	31/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/07/2024, con scadenza il 30/06/2030, registrato il 19/11/2024 a TOLENTINO ai nn. TQR24T002828000TK (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 600 euro/mese

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verbale di pignoramento immobili- Trascrizione nn. 7198/9227 del 25 giugno 2024 – Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso il Tribunale di Macerata in data 17 giugno 2024, numero 1505 di repertorio A favore:

Contro:

SOCIETA' PER AZIONI in comune di CAMERINO (MC) NCEU fg. 35 part. 566 sub. 153 cat. C/1 cl. 4 mq. 58 piano S2 – via Le Mosse 22 (omissis altri immobili estranei al LOTTO24)

Ipoteca volontaria IN RINNOVAZIONE Iscrizione nn. 116/1077 del 29 gennaio 2020 – all'iscrizione n. 452 del 24 febbraio 2000 Contratto di mutuo condizionato rogito notaio Camerino in data 22 febbraio 2000, numero 14822 di repertorio Per complessive euro 3.986.000,00 di cui euro 1.993.000,00 per capitale A favore:

SOCIETA' PER AZIONI Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili: - NCEU fg. 35 part. 566 sub. 153 cat. C/1 cl. 4 mq. 58 piano S2 – via Le Mosse 22 (omissis altri immobili estranei al LOTTO24)

Ipoteca volontaria RINNOVATA Iscrizione nn. 452/2325 del 24 febbraio 2000 – con iscrizione n. 116/1077 del 29 gennaio 2020 Contratto di mutuo condizionato rogito notaio Camerino in data 22 febbraio 2000, numero 14822 di repertorio Per complessive lire 12.000.000,00 di cui lire 6.000.000,00 per capitale, durata anni 15 A favore:

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili: in comune di CAMERINO (MC) – località Le Mosse NCT fg. 35 part. 545 nat. terreno NCT fg. 35 part. 548 nat. terreno NCT fg. 35 part. 549 nat. terreno A margine della nota si rilevano le seguenti formalità: Iscrizione n. 116 del 29/01/2020 – ipoteca in rinnovazione: l'ipoteca è stata rinnovata sugli immobili NCEU fg. 35 part. 566 subb. 77, 57, 65, 66, 67, 76, 90, 92, 105, 106, 107, 136, 137, 138, 139, 141, 142, 149, 152, 153, 155, 156, 108

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**, a favore di AZIONI Sede ANCONA (AN) Codice fiscale contro SOCIETA' PER AZIONI Sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale derivante da Iscrizione nn. 116/1077 del 29 gennaio 2020 – Ipoteca volontaria IN RINNOVAZIONE all'iscrizione n. 452 del 24 febbraio 2000 Contratto di mutuo condizionato rogito notaio Camerino in data 22 febbraio 2000, numero 14822 di rep..

Importo ipoteca: 3.986.000,00.

Importo capitale: 1.993.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di SOCIETA' PER AZIONI Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale Domicilio ipotecario eletto c/o Sede Sociale, Via V. Alfieri N.1 - Conegliano, contro SOCIETA' PER AZIONI Sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale derivante da Trascrizione nn. 7198/9227 del 25 giugno 2024 – Verbale di



pignoramento immobili Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso il Tribunale di Macerata in data 17 giugno 2024, numero 1595 di repertorio

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:

IL SITO È IN SEDE COMUNICATA PER la quota 1/1 in forza di atto di compravendita con atto rogito notaio Pierdomenico C. di Camerino in data 18 febbraio 2000, numero 14807/4391 di repertorio, trascritto a Macerata il 24 febbraio 2000 ai numeri 1495/2323

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 668 DEL 29/12/1997 e successive varianti, per lavori di Costruzione di un edificio a destinazione residenziale, commerciale e attività ricettiva

N. N. 643 del 18/01/2000 e successive varianti, per lavori di Voltura da P

Funzione immobiliare

Fine Lavori N. N. 4366 del 12/04/2010 e successive varianti

SCIA N. 19416 del 5/08/2017 e successive varianti, agibilità del 18/11/2017 con il n. 29001 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAMERINO VIA LE MOSSE 22

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO 153

negozio a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è inserita all'interno di un ampio complesso edilizio a destinazione mista residenziale e commerciale, articolato su più piani fuori terra e livelli interrati.

L'immobile si trova al secondo piano interrato ed è facilmente raggiungibile grazie alla presenza di accessi carrabili e pedonali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS2. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 566 sub. 153 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, superficie 58, classe 4, consistenza 58 mq, rendita 1.069,38 Euro, indirizzo catastale: VIA LE MOSSE n. 22 CAMERINO, piano: S2

Immobile costruito nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale.



prospetto nord

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

ottimo ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

qualità dei servizi:

ottimo ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



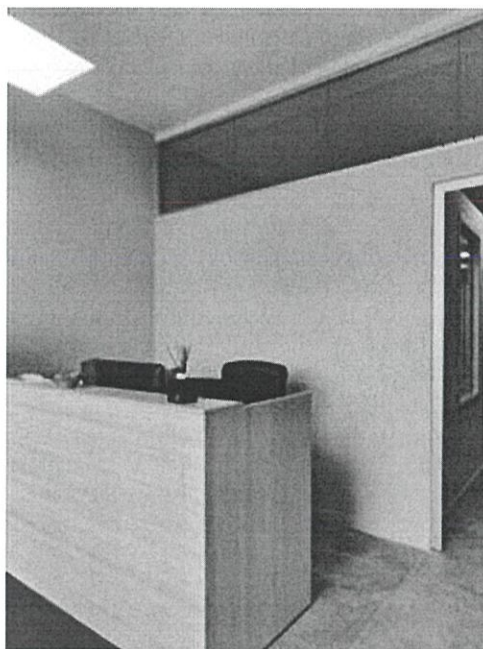
L'immobile oggetto di stima è censito al Catasto Fabbricati con destinazione d'uso C/1 (negozi e botteghe), risultando quindi idoneo ad ospitare attività di tipo commerciale. È situato al secondo piano sottostrada rispetto al piano di campagna, ma risulta agevolmente accessibile grazie alla presenza di ingressi pedonali e carrabili. L'unità dispone di una vetrina affacciata su un'area di passaggio, con sufficiente visibilità garantita dalla presenza di parcheggi pubblici, elementi che favoriscono la fruibilità da parte dell'utenza.

Sebbene la posizione sia semi-interrata rispetto al profilo viario principale, ciò non compromette né l'accessibilità né la funzionalità commerciale dell'immobile, inserito in un contesto urbano consolidato, servito da infrastrutture e servizi.

La superficie lorda complessiva dell'unità è di circa 73 m², sviluppata su un unico livello con pianta pseudo-rettangolare; al suo interno è presente un servizio igienico dotato di antibagno, conforme alle normative vigenti per locali a uso commerciale. Gli ambienti interni sono stati parzialmente suddivisi mediante pareti in cartongesso di altezza pari a 2,50 m, allo scopo di ricavare ambienti separati. Tali divisori, non strutturali né a tutta altezza, possono essere assimilabili a partizioni mobili, di conseguenza, non comportano variazioni della consistenza catastale, in linea con quanto stabilito dalla Circolare n. 2/1986 e dalla Circolare 4/E del 2016 dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, la planimetria catastale attualmente depositata è da ritenersi conforme, anche se non riporta graficamente le partizioni interne. L'immobile si presenta in ottimo stato manutentivo, con pavimentazione in gres porcellanato, rivestimenti dei servizi igienici coordinati, porte interne in vetro e pareti tinteggiate in tonalità calde.

Le condizioni generali dell'ambiente risultano adeguate all'uso, garantendo buona illuminazione, ventilazione e una buona distribuzione degli spazi interni.

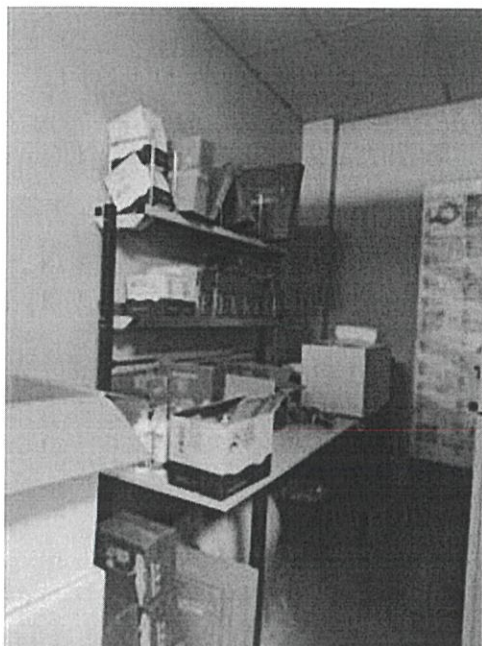


ingresso



zona centrale

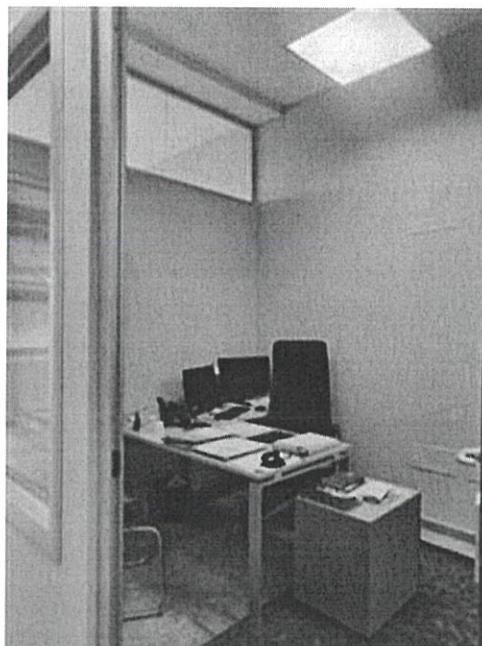




area di servizio



disimpegno



ambiente destinato a funzioni direzionali e amministrative



ingresso

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	73,00	x	100 %	=	73,00
Totale:	73,00				73,00



planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della presente valutazione, è stato adottato il metodo comparativo di mercato, che prevede la determinazione del valore unitario più probabile al metro quadrato di superficie commerciale lorda mediante l'analisi dei prezzi praticati per immobili simili per tipologia, destinazione d'uso e localizzazione. La stima è stata elaborata attraverso un'approfondita ricognizione del mercato immobiliare locale, tenendo conto sia delle caratteristiche intrinseche dell'unità oggetto di valutazione (superficie, stato manutentivo, anno di costruzione, finiture, distribuzione interna), sia di quelle estrinseche (ubicazione, accessibilità, esposizione, qualità del contesto urbano e grado di richiesta per immobili con analoghe destinazioni). Le fonti utilizzate per il confronto includono: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari, Siti web specializzati e portali di agenzie immobiliari attive nel territorio.

Tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'unità in esame e attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi (di apprezzamento o deprezzamento) in relazione alle differenze riscontrate, si è determinato un valore di mercato stimato pari a € 1.400,00/m² di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 73,00 x 1.400,00 = 102.200,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 102.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 102.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di AGENZIA DELLE ENTRATE, conservatoria dei registri immobiliari di AGENZIA DELLE ENTRATE, ufficio tecnico di CAMERINO, agenzie: immobiliare.it-casa.it-idealista.it, osservatori del mercato immobiliare QUOTAZIONI IMMOBILIARI_ AGENZIA DELLE ENTRATE

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
153	negozio	73,00	0,00	102.200,00	102.200,00
				102.200,00 €	102.200,00 €

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: **€. 102.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 10.220,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.980,00**

