

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

LOTTO 27**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

132 negozio a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima fa parte di un complesso edilizio a destinazione mista residenziale-commerciale. È censito al Catasto Fabbricati nella categoria C/1 (negozio) e si trova al primo piano sottostrada. L'unità dispone di accesso diretto al lastrico antistante, con possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

L'immobile presenta una superficie reale superiore rispetto a quanto risulta dalle planimetrie catastali e dalle pratiche edilizie depositate. Tale difformità è riconducibile a un accorpamento di fatto, mediante apertura di un passaggio diretto, di una porzione di circa 56 mq appartenente al subalterno 145. Pertanto, la situazione esistente non è conforme alla normativa vigente in materia edilizia e catastale e richiede un intervento di regolarizzazione. Quest'ultimo potrà essere effettuato mediante pratica di aggiornamento catastale e, ove necessario, tramite richiesta di sanatoria edilizia o variazione urbanistica da presentarsi presso il Comune competente.

La soluzione più economica e rapida prevede il ripristino dello stato originario mediante la chiusura del passaggio di collegamento tra le due unità immobiliari. Questo intervento comporta opere murarie di modesta entità, generalmente eseguibili in tempi brevi (circa 2-3 giorni lavorativi), e un costo contenuto, stimabile indicativamente € 1.000, in funzione della tipologia di materiale utilizzato e delle finiture richieste.

Ai fini della presente stima, è stata considerata esclusivamente la superficie formalmente riconosciuta dell'unità immobiliare identificata al subalterno 132, come risultante dagli atti catastali regolarmente depositati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 3.45m. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 566 sub. 132 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, superficie 92, classe 4, consistenza 92 mq, rendita 1.696,25 Euro, indirizzo catastale: VIA LE MOSSE n. 22 CAMERINO, piano: S1

Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 107.000,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 96.300,00

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 [redacted] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/03/2015, con scadenza il 01/03/2021, registrato il 26/07/2016 a TOLENTINO ai nn. TQR16T001616000KB (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 600/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 1595 di repertorio A favore: [redacted] comune di CAMERINO (MC) NCEU fg. 35 part. 566 sub. 132 cat. C/1 cl. 4 mq. 92 piano S1 – via Le Mosse 22 (omissis altri immobili estranei al LOTTO 27)

Iscrizione nn. 708/4081 del 22 marzo 2002 – Ipoteca volontaria RINNOVATA con iscrizione n. 345 del 4 marzo 2022, iscrizione n. 346 del 4 marzo 2022 en. 427 del 21 marzo 2022. Contratto di mutuo condizionato rogito notaio [redacted] di Camerino in data 21 marzo 2002, numero 18026/5467 di repertorio. Per complessivi euro 1.600.000,00 di cui euro 800.000,00 per capitale, durata anni 12

A favore: [redacted] Contro: [redacted] (omissis altri immobili estranei al LOTTO 27)

Iscrizione nn. 345/3247 del 4 marzo 2022 – Ipoteca volontaria IN RINNOVAZIONE dell'iscrizione n. 708 del 22 marzo 2002 Contratto di mutuo condizionato rogito notaio [redacted] di Camerino in data 21

marzo 2002, numero 18026/5467 di repertorio. Per complessivi euro 600.000,00 di cui euro 300.000,00 per capitale

A favore: [redacted] Contro: [redacted]
Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili: in comune di CAMERINO (MC) – via Le Mosse NCEU fg. 35 part. 566 sub. 132 cat. C/1 mq. 92 (ex 29) (omissis altri immobili estranei al LOTTO 27)

Iscrizione nn. 427/4269 del 21 marzo 2022 – Ipoteca volontaria IN RINNOVAZIONE dell'iscrizione n. 708 del 22 marzo 2002 Contratto di mutuo condizionato rogito notaio [redacted] di Camerino in data 21 marzo 2002, numero 18026/5467 di repertorio
Per complessivi euro 600.000,00 di cui euro 300.000,00 per capitale

A favore: [redacted] Contro: [redacted]
[redacted] immobili: in comune di CAMERINO (MC) – NCEU fg. 35 part. 566 sub. 145 cat. C/1 cl. 7 mq. 258 piano S1 – via Le Mosse 22 (omissis altri immobili estranei al LOTTO 27)

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 [redacted] Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01291580429, contro [redacted] con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale [redacted] derivante da Iscrizione nn. 708/4081 del 22 marzo 2002 – Ipoteca volontaria RINNOVATA con iscrizione n. 345 del 4 marzo 2022, iscrizione n. 346 del 4 marzo 2022 en. 427 del 21 marzo 2022 Contratto di mutuo condizionato rogito notaio [redacted] Importo ipoteca: 1.600.000,00.
Importo capitale: 800.000,00.
Durata ipoteca: anni 12

ipoteca **volontaria**, a favore di [redacted] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [redacted], contro [redacted] con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale [redacted] derivante da Iscrizione nn. 345/3247 del 4 marzo 2022 Contratto di mutuo condizionato rogito notaio [redacted] di Camerino in data 21 marzo 2002, numero 18026/5467 di repertorio.
Importo ipoteca: 600.000,00.
Importo capitale: 300.000,00

ipoteca **volontaria**, a favore di [redacted] Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01291580429, contro [redacted] Con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale [redacted] derivante da iscrizione nn. 427/4269 del 21 marzo 2022 Contratto di mutuo condizionato rogito notaio [redacted] di Camerino in data 21 marzo 2002, numero 18026/5467 di repertorio.
Importo ipoteca: 600.000,00.
Importo capitale: 300.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di [redacted] Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale [redacted] Domicilio ipotecario eletto c/o Sede Sociale, Via V. Alfieri N.1 - Conegliano, contro [redacted] Con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale [redacted] 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:

....., per la quota 1/1 in forza di atto di compravendita con atto rogito notaio 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:

CE N. 687 del 20/06/2000 e successive varianti

DIA N. 5975 del 04/05/2005 e successive varianti, per lavori di Realizzazione di un negozio ad uso lavanderia, agibilità del 11/04/2006 con il n. 4510 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile in oggetto presenta una superficie reale superiore rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali e nelle pratiche edilizie depositate.

Tale difformità è riconducibile all'incorporazione, mediante un passaggio diretto, di una porzione di superficie appartenente al subalterno 145 di circa 56 mq, che ad oggi non risulta formalmente fusa né dal punto di vista catastale né urbanistico.

La situazione attuale non è quindi conforme né sotto il profilo edilizio né catastale e richiede un intervento di regolarizzazione, da effettuarsi mediante apposita pratica di aggiornamento catastale e, ove necessario, tramite richiesta di sanatoria edilizia o variazione urbanistica presso il Comune competente.

In alternativa, la chiusura del passaggio e il ripristino dello stato originario permetterebbero di riportare l'immobile alla configurazione conforme agli atti catastali e edilizi vigenti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino dello stato conforme mediante la chiusura fisica del passaggio tra il sub 132 e il sub 145 tramite la realizzazione di una parete, al fine di ristabilire la separazione originaria tra le due unità immobiliari: € 1.000,00

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 132

negozio a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima fa parte di un complesso edilizio a destinazione mista residenziale-commerciale. È censito al Catasto Fabbricati nella categoria C/1 (negozio) e si trova al primo piano sottostrada. L'unità dispone di accesso diretto al lastrico antistante, con possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

L'immobile presenta una superficie reale superiore rispetto a quanto risulta dalle planimetrie catastali e dalle pratiche edilizie depositate. Tale difformità è riconducibile a un accorpamento di fatto, mediante apertura di un passaggio diretto, di una porzione di circa 56 mq appartenente al subalterno 145. Pertanto, la situazione esistente non è conforme alla normativa vigente in materia edilizia e catastale e richiede un intervento di regolarizzazione. Quest'ultimo potrà essere effettuato mediante pratica di aggiornamento catastale e, ove necessario, tramite richiesta di sanatoria edilizia o variazione urbanistica da presentarsi presso il Comune competente.

La soluzione più economica e rapida prevede il ripristino dello stato originario mediante la chiusura del passaggio di collegamento tra le due unità immobiliari. Questo intervento comporta opere murarie di modesta entità, generalmente eseguibili in tempi brevi (circa 2-3 giorni lavorativi), e un costo contenuto, stimabile indicativamente € 1.000, in funzione della tipologia di materiale utilizzato e delle finiture richieste.

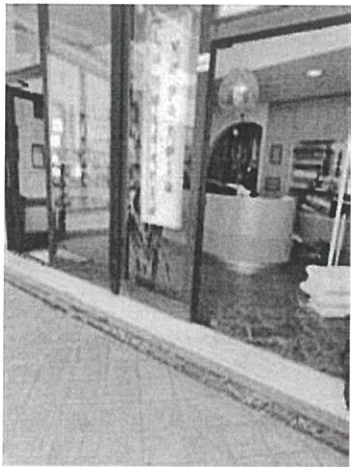
Ai fini della presente stima, è stata considerata esclusivamente la superficie formalmente riconosciuta dell'unità immobiliare identificata al subalterno 132, come risultante dagli atti catastali regolarmente depositati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 3.45m. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 566 sub. 132 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, superficie 92, classe 4, consistenza 92 mq, rendita 1.696,25 Euro, indirizzo catastale: VIA LE MOSSE n. 22 CAMERINO, piano: S1

Immobile costruito nel 2000.





ingresso



esterno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



esterno



complesso edilizio

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

al di sopra della media:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccezionale:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
alla media:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
alla media:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto, di circa 90 mq, è attualmente adibito a lavanderia commerciale. L'accesso avviene tramite un ingresso vetrato che conduce direttamente all'area accoglienza, caratterizzata dalla

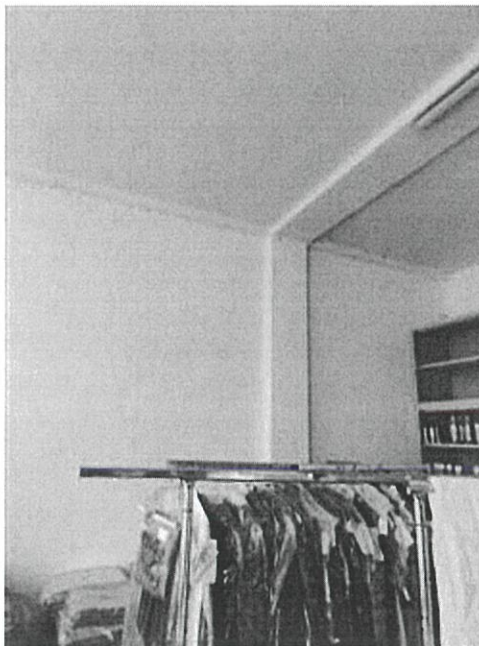


presenza di un bancone di servizio dove i clienti possono attendere la consegna della merce. Questa zona è separata dal retro mediante un divisorio mobile realizzato in parte con arredi su misura, che consente una divisione funzionale degli spazi senza compromettere la flessibilità dell'ambiente.

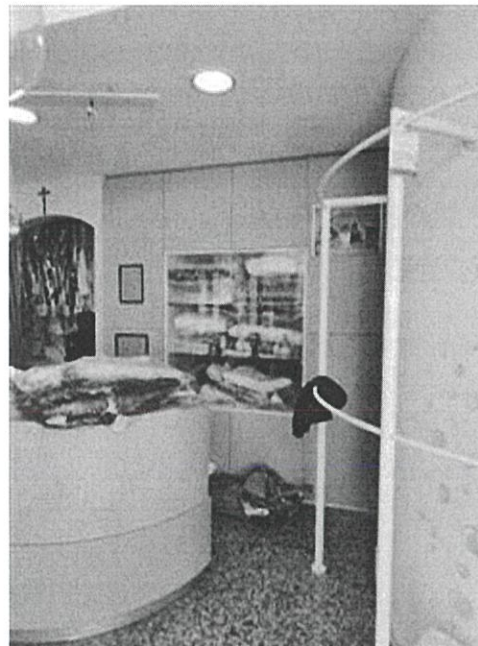
La zona retrostante è organizzata per le attività operative di lavaggio, stireria e deposito degli indumenti, con spazi dedicati per le diverse fasi del ciclo produttivo, dotati di adeguati impianti idraulici ed elettrici a supporto delle apparecchiature professionali.

Un antibagno, funzionale e ben dimensionato, conduce al bagno destinato al personale, realizzato in conformità alle normative igienico-sanitarie vigenti, garantendo adeguati requisiti di accessibilità e sicurezza.

Lo stato manutentivo dell'immobile è complessivamente discreto: i pavimenti sono rivestiti in gres porcellanato di qualità, resistente e facile da pulire, mentre le pareti sono tinteggiate con tonalità neutre, conferendo un aspetto sobrio e luminoso agli ambienti. Gli impianti elettrici e idraulici risultano funzionanti e conformi alle normative.



retro



bancone ingresso





apertura tra i due subalterni

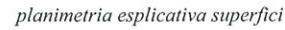
CONSISTENZA:

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	90,00	x	100 %	=	90,00
Totale:	90,00				90,00





Prezzo: 100.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la presente valutazione è stato adottato il metodo comparativo di mercato, basato sull'individuazione del valore unitario più verosimile al metro quadrato di superficie commerciale lorda, ottenuto attraverso il confronto con compravendite e offerte relative a immobili analoghi per tipologia, destinazione d'uso e localizzazione geografica. La stima è stata condotta a seguito di un'analisi approfondita del mercato immobiliare locale, tenendo in considerazione sia gli aspetti intrinseci dell'unità oggetto di valutazione (superficie, stato di conservazione, epoca costruttiva, livello delle finiture, distribuzione interna), sia quelli estrinseci (ubicazione, accessibilità, esposizione, contesto urbano e domanda di mercato per immobili simili). Le fonti consultate per l'elaborazione del confronto includono: l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, la banca dati delle quotazioni immobiliari, nonché portali web specializzati e offerte pubblicate da agenzie immobiliari attive nell'area di riferimento. Alla luce delle specifiche caratteristiche dell'immobile in esame e tramite l'applicazione di coefficienti di correzione (positivi o negativi) per compensare le differenze rispetto ai dati di confronto, è stato stimato un valore di mercato pari a € 1.200,00/m² di superficie commerciale lorda.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,00	x	1.200,00	=	108.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 108.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 108.000,00
---	----------------------

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, 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
132	negozio	90,00	0,00	108.000,00	108.000,00
				108.000,00 €	108.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.000,00**

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: **€. 10.700,00**

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: **€. 96.300,00**

