

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

**LOTTO 34****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**141 box singolo** a CAMERINO VIA LE MOSSE 22. della superficie commerciale di 90,00 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, box auto, si trova al terzo piano interrato ed è facilmente raggiungibile grazie alla presenza di accessi carrabili e pedonali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS3. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 566 sub. 141 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, superficie 87, classe 3, consistenza 87 mq, rendita 220,17 Euro, indirizzo catastale: VIA LE MOSSE n. 22 CAMERINO, piano: S3

Immobile costruito nel 2000.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|                                                                                                |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 90,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 52.200,00         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 46.980,00         |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | 31/07/2025           |

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Attualmente utilizzato come deposito dal proprietario.

**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:  
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 complessivi euro  
3.986.000,00 di cui euro 1.993.000,00 per capitale A favore:

Contro:  
Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili: - NCEU fg. 35 part. 566 sub. 136 cat.  
C/6 cl. 3 mq. 78 piano S3 – via Le Mosse 22 (omissis altri immobili estranei al LOTTO30)

**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 12.000.000.000  
di cui lire 6.000.000.000 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  
Sede ANCONA (AN) Codice fiscale contro  
Con 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  
Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale  
Domicilio ipotecario eletto c/o Sede Sociale, Via V. Alfieri N.1 - Conegliano, contro  
Con 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:

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

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

DIA N. 16094 del 29/11/2025 e successive varianti, per lavori di Realizzazione di un locale laboratorio + 6 autorimesse, agibilità del 12/04/2006

### 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**





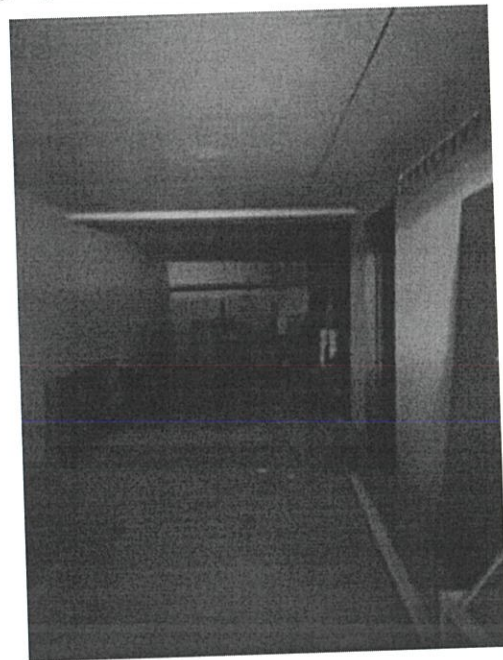
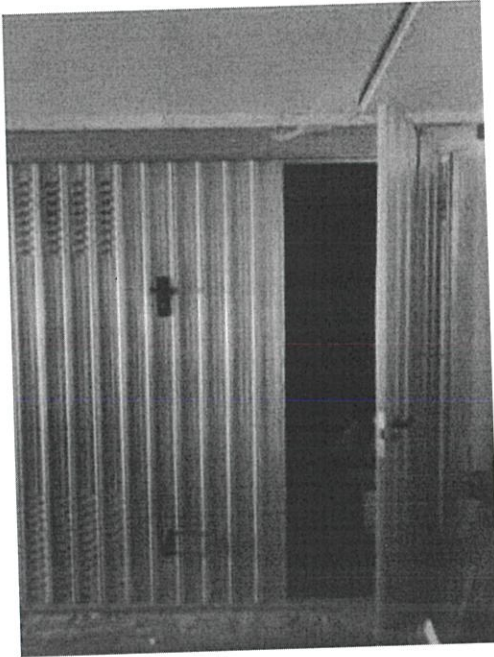
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

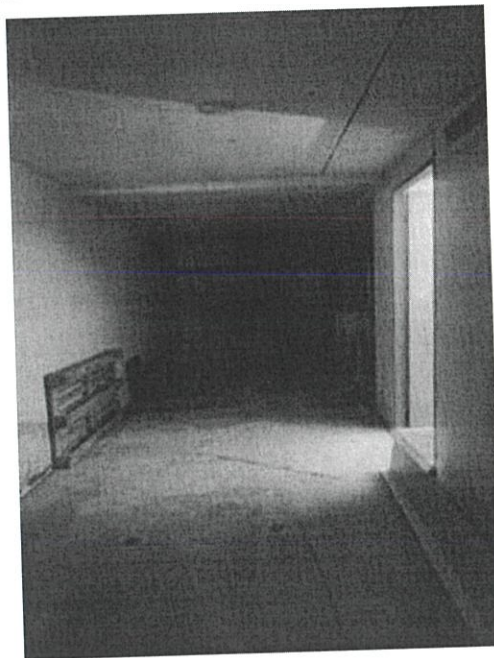
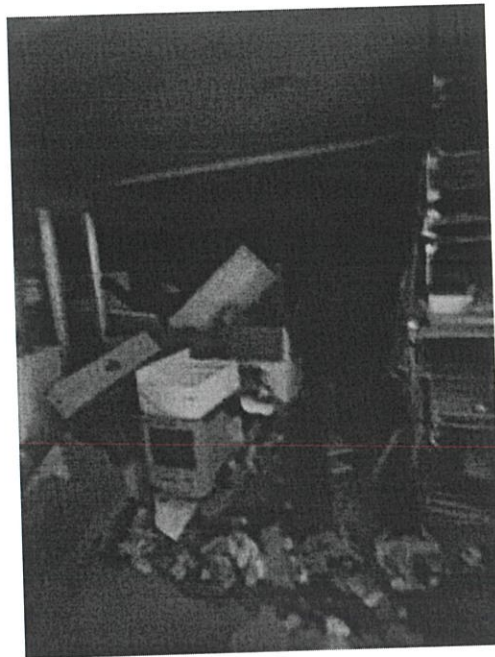
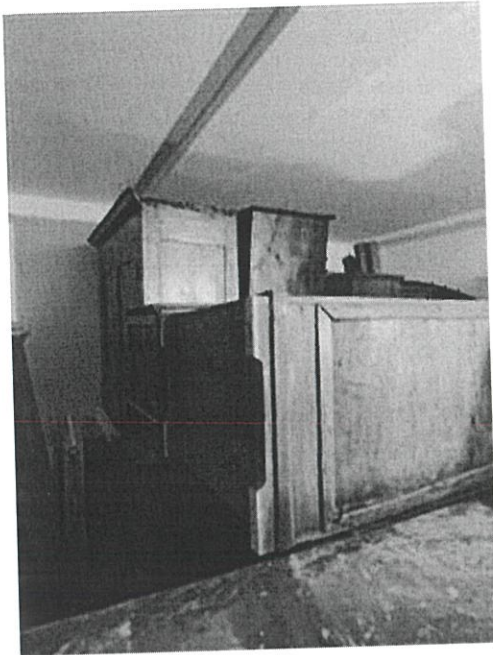
L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è censita al Catasto Fabbricati in categoria C/1 e si compone di un garage con annesso locale cantina. Attualmente, l'intera superficie risulta adibita a magazzino/deposito, con una destinazione d'uso non conforme da quella catastale.

L'accesso avviene tramite il corsello di manovra condominiale, il quale serve i diversi box auto facenti parte del medesimo complesso. Esternamente, l'unità è dotata di una porta basculante in lamiera ad apertura manuale, provvista di porta pedonale integrata, che ne consente un agevole accesso anche in assenza di mezzi.

Internamente, l'immobile si presenta in discrete condizioni generali di manutenzione, sebbene sia attualmente utilizzato come deposito di materiali eterogenei e oggetti in disuso, che ne compromettono parzialmente la fruibilità e l'ordine. In particolare, il locale cantina si distingue per un miglior livello di finitura e conservazione, grazie alla presenza di pavimentazione in gres porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate, che conferiscono allo spazio un aspetto più rifinito.

L'altezza interna netta è pari a 2,50 metri, in linea con gli standard per locali accessori e pertinenziali. La superficie complessiva dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta pari a circa 90 metri quadrati, comprensivi sia della porzione destinata a garage sia di quella adibita a cantina





**CONSISTENZA:**

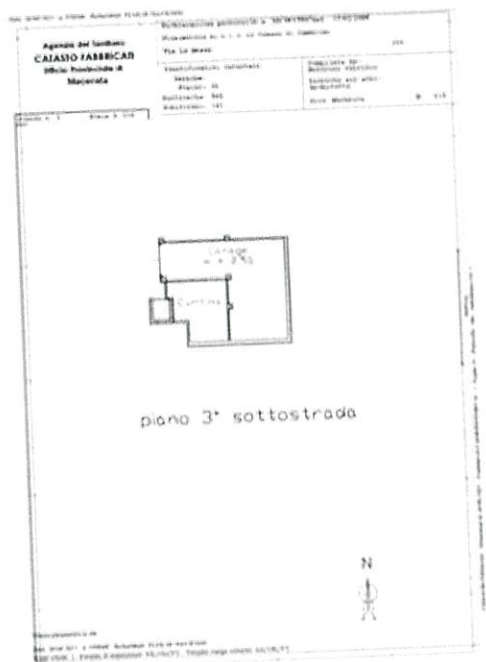
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

| descrizione | consistenza |   | indice | commerciale |       |
|-------------|-------------|---|--------|-------------|-------|
| superficie  | 90,00       | x | 100 %  | =           | 90,00 |



|                |              |              |
|----------------|--------------|--------------|
| <b>Totale:</b> | <b>90,00</b> | <b>90,00</b> |
|----------------|--------------|--------------|



## 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, sia di quelle estrinseche. Secondo i dati OMI, il valore medio per immobili a destinazione C/6 nella stessa zona, con stato di conservazione definito "normale", è pari a 577.5 €/m<sup>2</sup>. 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 € 580/m<sup>2</sup> per superficie commerciale.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |        |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 90,00 | x | 580,00 | = | <b>52.200,00</b> |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>                              | <b>€. 52.200,00</b> |
| <b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b> | <b>€. 52.200,00</b> |

## 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 |
|-----|-------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| 141 | box singolo | 90,00       | 0,00            | 52.200,00     | 52.200,00      |
|     |             |             |                 | 52.200,00 €   | 52.200,00 €    |

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: € 52.200,00

### 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: € 5.220,00

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: € 46.980,00

data 31/07/2025

il tecnico incaricato



ELISA FLAMINI

