

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

LOTTO 28**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

145 negozio a CAMERINO VIA LE MOSSE 22. della superficie commerciale di **262,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (C/1) (negozio) e si trova al primo piano sottostrada. L'unità dispone di parcheggio nelle immediate vicinanze.

L'immobile presenta una superficie reale difforme rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali e nella documentazione edilizia depositata. Tale difformità è riconducibile all'incorporazione, mediante un passaggio diretto, di una porzione di circa 56 mq appartenente al subalterno 145 (oggetto di stima) al subalterno 132 (negozio). Allo stato attuale, tale fusione non risulta formalizzata né sotto il profilo catastale né sotto quello urbanistico. Si evidenzia, inoltre, l'assenza della parete divisoria tra il subalterno 145 e il subalterno 57, con conseguente configurazione di un unico ambiente privo di separazioni fisiche. Il ripristino dello stato originario — mediante la chiusura del passaggio, la demolizione del setto divisorio interno che suddivide il subalterno in due porzioni e la ricostruzione della parete tra i subalterni 145 e 57 — permetterebbe di ricondurre l'immobile alla conformità rispetto alla situazione catastale e urbanistica vigente.

Ai fini della presente stima, è stata considerata la superficie formalmente riconosciuta dell'unità immobiliare identificata al subalterno 145, come risultante dagli atti catastali regolarmente depositati per un totale di circa 258 mq

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. 145 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, rendita 7.501,74 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:	262,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 173.687,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 156.318,75
Data di conclusione della relazione:	31/07/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato .

Una porzione di superficie (56 mq) è occupata dal sub 132. La restante superficie è libera.

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:

Contro:

IMMOBILIARE S.R.L. 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 28)

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 Pierdomenico Cestari 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:

Contro:

IMMOBILIARE S.R.L. 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 28)

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 Pierdomenico Cestari 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:

Contro:

IMMOBILIARE S.R.L. 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 28)

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 Pierdomenico Cestari 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:

Contro:

IMMOBILIARE S.R.L. 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 28)

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 IMMOBILIARE S.R.L. 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 28)



ipoteca **volontaria**, a favore di **RIENZA SPV S.R.L.** Sede ROMA (RM) Codice fiscale **14108631031**, contro **DUCA FARNESE IMMOBILIARE S.R.L.** Con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale **01223010438**, 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 **Pierdominici Cesare** di Camerino in data 21 marzo 2002, numero 18026/5467 di repertorio.

Importo ipoteca: 1.600.000,00.

Importo capitale: 800.000,00.

Durata ipoteca: anni 12

ipoteca **volontaria**, a favore di **RIENZA SPV S.R.L.** Sede ROMA (RM) Codice fiscale **14108631031**, contro **DUCA FARNESE IMMOBILIARE S.R.L.** Con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale **01223010438**, derivante da Iscrizione nn. 345/3247 del 4 marzo 2022 Contratto di mutuo condizionato rogito notaio **Pierdominici Cesare** 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 **RIENZA SPV S.R.L.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale **01231580429**, contro **DUCA FARNESE IMMOBILIARE S.R.L.** Con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale **01223010438**, derivante da Iscrizione nn. 427/4269 del 21 marzo 2022 Contratto di mutuo condizionato rogito notaio **Pierdominici Cesare** 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 **RIENZA SPV S.R.L.** Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale **01231580429**, Domicilio ipotecario eletto c/o Sede Sociale, Via V. Alfieri N.1 - Conegliano, contro **DUCA FARNESE IMMOBILIARE S.R.L.** Con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale **01223010438**, 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:

DUCA FARNESE IMMOBILIARE S.R.L. per la quota 1/1 in forza di atto di compravendita con atto rogito notaio **Pierdominici Cesare** di Camerino in data 18 febbraio 2000, numero 14807/4391 di repertorio, trascritto a Macerata il 24 febbraio 2000 ai numeri 1495/2323





negozio a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **262,50 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 parcheggio nelle immediate vicinanze.

L'immobile presenta una superficie reale difforme rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali e nella documentazione edilizia depositata. Tale difformità è riconducibile all'incorporazione, mediante un passaggio diretto, di una porzione di circa 56 mq appartenente al subalterno 145 (oggetto di stima) al subalterno 132 (negozio). Allo stato attuale, tale fusione non risulta formalizzata né sotto il profilo catastale né sotto quello urbanistico. Si evidenzia, inoltre, l'assenza della parete divisoria tra il subalterno 145 e il subalterno 57, con conseguente configurazione di un unico ambiente privo di separazioni fisiche. Il ripristino dello stato originario — mediante la chiusura del passaggio, la demolizione del setto divisorio interno che suddivide il subalterno in due porzioni e la ricostruzione della parete tra i subalterni 145 e 57 — permetterebbe di ricondurre l'immobile alla conformità rispetto alla situazione catastale e urbanistica vigente.

Ai fini della presente stima, è stata considerata la superficie formalmente riconosciuta dell'unità immobiliare identificata al subalterno 145, come risultante dagli atti catastali regolarmente depositati per un totale di circa 258 mq

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. 145 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, rendita 7.501,74 Euro, indirizzo catastale: VIA LE MOSSE n. 22 CAMERINO, piano: S1

Immobile costruito nel 2000.

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.



complesso edilizio

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

buono ★★★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★



luminosità:

nella media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità degli impianti:

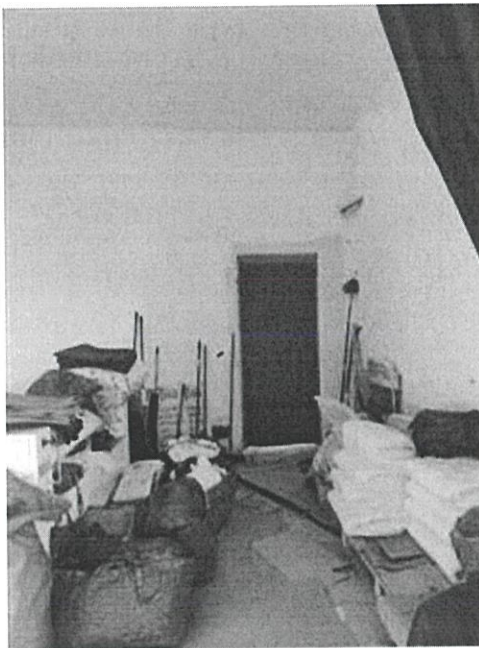
nella media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità dei servizi:

buono: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto, escludendo i 56 mq accorpati dal sub 132 (negozio) ovvero per i restanti 202 mq, risulta essere in disuso e si trova attualmente in stato di avanzamento lavori corrispondente al grezzo avanzato. La struttura portante è stata completamente realizzata, così come le tamponature perimetrali esterne. Internamente però, non è stato realizzato il divisorio con il sub adiacente(sub 42) perciò ad oggi risulta un unico grande ambiente. Sono state installate le porte di accesso (vetrate) lungo il fronte nord, le quali permettono l'ingresso diretto dall'area esterna a quota PS1. Non risultano realizzati invece gli impianti tecnologici principali (impianto elettrico, idrico-sanitario, climatizzazione/riscaldamento), le finiture interne (intonaci, tinteggiature, pavimentazioni, controsoffitti, serramenti interni) né gli eventuali arredi tecnici. L'immobile si configura quindi come non ancora funzionalmente fruibile e necessita di ulteriori interventi per la piena agibilità e l'utilizzo conforme alla destinazione prevista.

*Porzione occupata dal sub 132**porzione occupata dal sub 132*



sub 145-57 (mancanza di setto divisorio)



interno

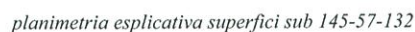
CONSISTENZA:

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	258,00	x	100 %	=	258,00
lastrico	18,00	x	25 %	=	4,50
Totale:	276,00				262,50





DEFINIZIONI:

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: idealista.it
Descrizione: locale commerciale
Indirizzo: Via le Mosse 26 Camerino
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: locale commerciale
Indirizzo: Via le Mosse 22 Camerino
Superfici principali e secondarie: 40
Superfici accessorie:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criteri di valutazione adottati

La valutazione dell'immobile viene condotta secondo il criterio del valore di trasformazione, in quanto trattasi di unità immobiliare non completata e non immediatamente fruibile, per la quale si prevede un intervento di completamento edilizio volto a renderla conforme all'uso previsto (ai sensi delle Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie pubblicate da ABI (Associazione Bancaria Italiana) e coerente con gli Standard estimativi internazionali IVS – International Valuation Standards, recepiti anche nel contesto italiano attraverso la Norma UNI 11558:2014 e la UNI/PdR 19:2016)

Il calcolo del valore attuale tiene conto dei seguenti fattori principali:

Valore di mercato delle unità commerciali similari ultimate, ubicate nella stessa zona o in aree a pari vocazione commerciale nel Comune di Camerino o nel territorio limitrofo. Tali valori di confronto sono riferiti a immobili già completati, agibili e pronti all'uso, con caratteristiche comparabili per superficie, ubicazione e destinazione d'uso.

Stato di avanzamento dei lavori dell'immobile in oggetto, che si stima attualmente attorno al 50% del completamento complessivo. A fronte della struttura e delle tamponature già eseguite e della presenza delle porte d'ingresso, si rileva l'assenza di tutti gli impianti tecnologici, delle finiture interne e delle sistemazioni esterne, che costituiscono una quota rilevante dei lavori mancanti. Costi presunti di completamento, stimabili tenendo conto dei prezzi medi di mercato per la realizzazione delle seguenti lavorazioni: Impiantistica (elettrica, idrico-sanitaria, climatizzazione); Pavimentazioni e rivestimenti; Finiture interne e serramenti; Sistemazioni esterne e accessi; Spese tecniche professionali, oneri amministrativi ed eventuali costi per l'ottenimento dell'agibilità.

Fattori correttivi di rischio, quali: L'eventuale rischio temporale connesso ai tempi di completamento dei lavori; L'incertezza riguardo alle variabili di mercato nel breve-medio periodo; L'eventuale necessità di aggiornamenti progettuali o adeguamenti normativi.

Formula di stima applicata

Il valore attuale dell'immobile viene dunque determinato secondo la seguente relazione:

Valore stimato attuale=Valore di mercato dell'immobile finito-Costi di completamento stimati-Margine di rischio e ritardo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **393.750,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costi di completamento	-196.875,00
Margine di rischio e ritardo	-19.687,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 177.187,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 177.187,50**

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
145	negozio	262,50	0,00	177.187,50	177.187,50
				177.187,50 €	177.187,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 173.687,50

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: €. 17.368,75

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: €. 156.318,75

