

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

LOTTO 29**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

30 D7 Fabbricati per Esigenze Industriali Specifiche a CAMERINO VIA LE MOSSE 22. della superficie commerciale di **540,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente valutazione è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Camerino con categoria D/7 – Fabbricati per Esigenze Industriali Specifiche. L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Camerino (MC), inserito in un contesto urbano a destinazione mista, residenziale e produttivo/artigianale, ben accessibile.

Non è presente il setto di divisione tra il sub in oggetto (30) e il sub 156.

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

- foglio 35 particella 566 sub. 30 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/7, rendita 3.454,00 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:	540,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 246.500,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 221.850,00
Data di conclusione della relazione:	31/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:
 Comune di CAMERINO (MC) NCEU fg. 35 part. 566 sub. 30
 cat. D/7 piano S2 – via Le Mosse 22 (omissis altri immobili estranei al LOTTO29)

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 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:

(omissis altri immobili estranei al LOTTO29)

Iscrizione nn. 345/3247 del 4 marzo 2022 – ipoteca in rinnovazione: l'ipoteca è stata rinnovata sugli immobili NCEU fg. 35 part. 566 subb. 132, 145, 131, 30 e sugli enti comuni NCEU fg. 35 part. 566 subb. 24, 22, 23

Iscrizione nn. 427/4269 del 21 marzo 2022 – ipoteca in rinnovazione: l'ipoteca è stata rinnovata sugli immobili NCEU fg. 35 part. 566 subb. 132, 145, 131, 30, e sugli enti comuni NCEU fg. 35 part. 566 subb. 22, 23, 24

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 91.010429, contro
Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 91.010429, contro
 Con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale 91.010429,
 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
 Importo ipoteca: 1.600.000,00.
 Importo capitale: 800.000,00.
 Durata ipoteca: anni 12

ipoteca **volontaria**, a favore di Sede ROMA (RM) Codice fiscale
Sede ROMA (RM) Codice fiscale
 Con sede in CASTELRAIMONDO
 (MC) Codice fiscale 91.010429, derivante da Iscrizione nn. 345/3247 del 4 marzo 2022 Contratto
 di mutuo condizionato rogito notaio 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 Sede ROMA (RM) Codice fiscale



ANCONA (AN) Codice fiscale contro
con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale
derivante da Iscrizione nn. 427/4269 del 21 marzo 2022 Contratto di mutuo condizionato rogito
notaio 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 Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale
05 Domicilio ipotecario: lotto c/o Sede Sociale, Via V. Alfieri N.1 - Conegliano, contro
Con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale
derivante da Iscrizione nn. 7108/0227 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. Norme tecniche di attuazione
ed indici:
NTA art. 23



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non risulta presente alcuna separazione fisica mediante setto in muratura tra il subalterno 30 (oggetto di stima) e il subalterno 156. Allo stato attuale, le due unità si configurano come un unico ambiente continuo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione del setto di divisione tra sub 30 e sub 156: € 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

D7 FABBRICATI PER ESIGENZE INDUSTRIALI SPECIFICHE

DI CUI AL PUNTO 30

D7 Fabbricati per Esigenze Industriali Specifiche a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **540,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

INDICAZIONE DEL SUBALTERNO

L'immobile oggetto della presente valutazione è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Camerino con categoria D/7 – Fabbricati per Esigenze Industriali Specifiche. L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Camerino (MC), inserito in un contesto urbano a destinazione mista, residenziale e produttivo/artigianale, ben accessibile.

Non è presente il setto di divisione tra il sub in oggetto (30) e il sub 156.

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

- foglio 35 particella 566 sub. 30 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/7, rendita 3.454,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LE MOSSE n. 22 CAMERINO, piano: S2

Immobile costruito nel 2000.







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 prospetto sud

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

aella media	★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto scarso	★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★
pessimo	★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ☆ ★
media-re	★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha una superficie commerciale complessiva di circa 540 m² e si presenta attualmente in stato di avanzamento lavori, corrispondente al grezzo avanzato.

La struttura portante è stata interamente completata, così come le tamponature perimetrali esterne, definendo il volume complessivo dell'edificio.

Risultano invece non realizzati:

- gli impianti tecnologici principali (elettrico, idrico-sanitario, climatizzazione/riscaldamento),
- le finiture interne (intonaci, pavimentazioni, tinteggiature, controsoffitti, serramenti interni),
- eventuali arredi tecnici.
- eventuale divisione interna con setti murari

L'immobile, pertanto, non è attualmente fruibile dal punto di vista funzionale, necessitando di ulteriori interventi per il conseguimento dell'agibilità e per l'utilizzo conforme alla destinazione d'uso prevista.

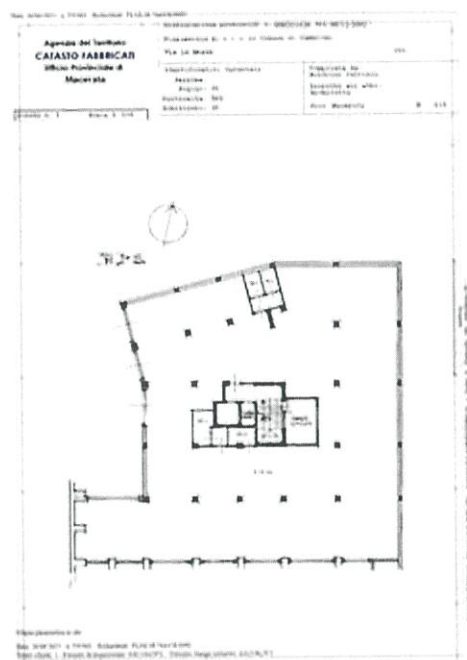
Gli spazi interni si presentano come ambiente unico non suddiviso, e la futura distribuzione sarà completamente modulabile in base alle esigenze funzionali dell'utilizzatore finale.

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
unico ambiente	540,00	x	100 %	=	540,00
Totale:	540,00				540,00



planimetria catastale



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

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 50–60% del completamento complessivo. A fronte della struttura e delle tamponature esterne già eseguite 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, sanatorie 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: **550.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costi di completamento stimati	-275.000,00
marginale di rischi	-27.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 247.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 247.500,00



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
30	D7				
	Fabbricati				
	per				
	Esigenze	540,00	0,00	247.500,00	247.500,00
	Industriali				
	Specifiche				
				247.500,00 €	247.500,00 €

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: **€. 246.500,00**

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: **€. 24.650,00**

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: **€. 221.850,00**

