

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

**LOTTO 33****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**139** box singolo a CAMERINO VIA LE MOSSF 22 della superficie commerciale di **38,00** 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. 139 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, superficie 38, classe 3, consistenza 38 mq, rendita 96,16 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:                                          | <b>38,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 20.040,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 18.036,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>31/07/2025</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Il garage risulta attualmente adibito a uso deposito

**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. 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:

ALBERTO TROTTA per la quota 1/1 in forza di atto di compravendita con atto rogito notaio *Enrico Cesari* 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 *Edilizia* a *Residenziale*

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:





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

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione di due setti divisorii: €2.000,00

Attualmente, il subalterno in oggetto risulta fisicamente unito agli adiacenti subalterni 137 e 138, in assenza dei muri divisorii interni previsti. Tuttavia, secondo la documentazione catastale e gli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camerino, le tre unità risultano formalmente distinte, con regolare suddivisione mediante setti murari divisorii. Per sanare tale difformità edilizia e catastale, la soluzione più semplice e meno onerosa consiste nella realizzazione dei tramezzi interni conformi allo stato autorizzato, così da ripristinare la distribuzione originaria dei locali in conformità a quanto registrato presso gli enti competenti.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAMERINO VIA LE MOSSE 22

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO 139

**box singolo** a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **38,00** 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:

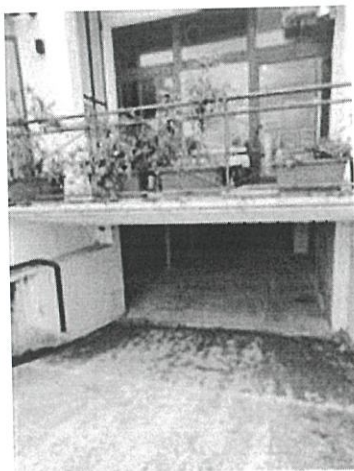
- foglio 35 particella 566 sub. 139 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, superficie 38, classe 3, consistenza 38 mq, rendita 96,16 Euro, indirizzo catastale: VIA LE MOSSE n. 22 CAMERINO, piano: S3

Immobile costruito nel 2000.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





rampa di accesso ai box



complesso edilizio

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è censita in categoria catastale C/1 ed è attualmente adibita a magazzino/deposito. L'accesso avviene tramite il corsello di manovra condominiale, che serve i vari box auto presenti nel complesso.

Esternamente è presente una porta basculante ad apertura manuale, dotata di fessura per il ricambio d'aria, in conformità con la normativa vigente in materia di aerazione naturale per locali destinati ad autorimessa o assimilabili.

All'interno, tuttavia, l'unità risulta fisicamente unita ai subalterni adiacenti (n. 137 e 138) in assenza delle partizioni murarie previste, difformità rispetto allo stato autorizzato risultante dalla documentazione catastale e comunale.

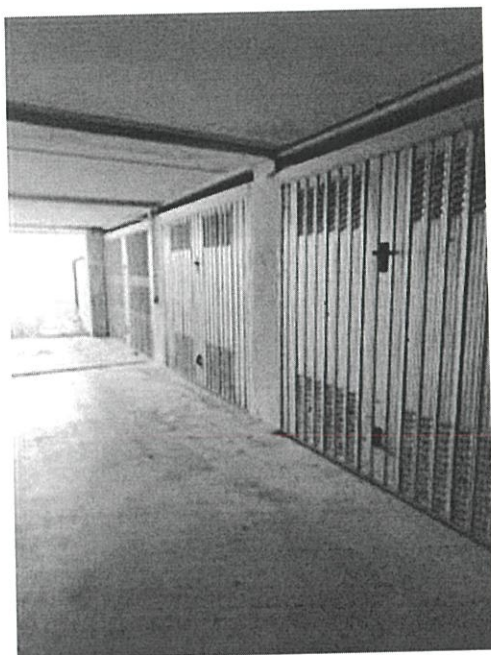
Per la regolarizzazione urbanistica e catastale, l'intervento più semplice e meno oneroso consiste nella realizzazione dei tramezzi interni, al fine di ripristinare la suddivisione originaria dei locali in conformità agli elaborati depositati presso gli enti competenti.

Lo stato manutentivo generale dell'unità è discreto, con pavimentazione in gres porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate.

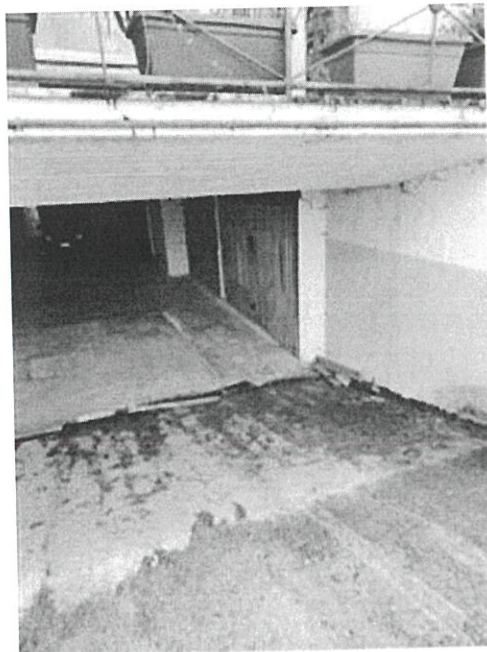
L'altezza interna è pari a 2,50 m, mentre la superficie complessiva dell'unità oggetto di stima è di circa 33 m<sup>2</sup>.



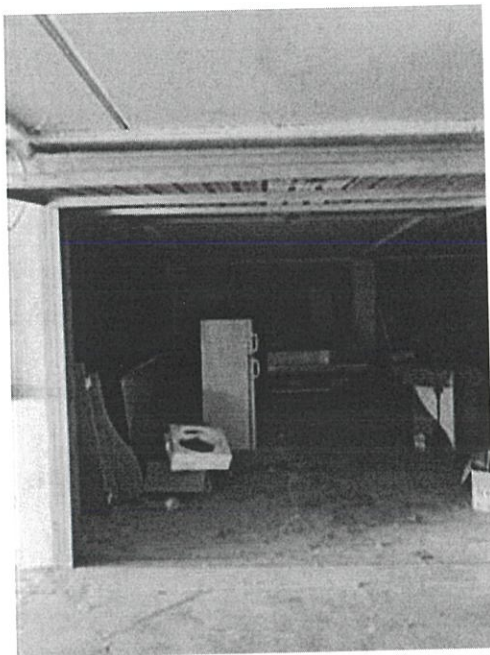




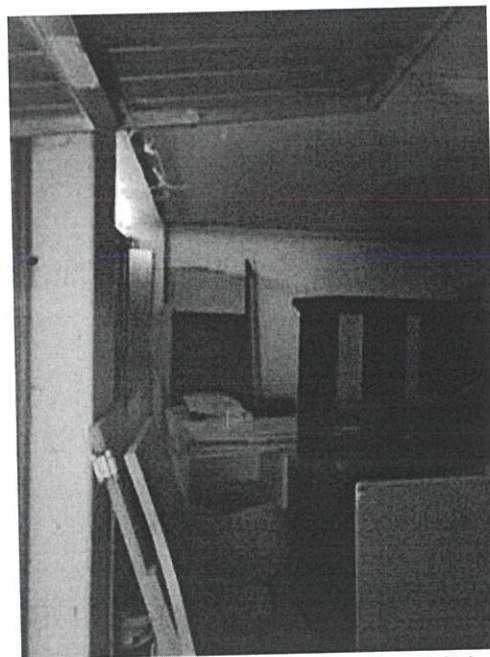
Tunnel di accesso ai box



accesso al tunnel



interno



si evidenzia la mancanza dei setti divisorii interni dei box

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     | 38,00        | x | 100 % | = | 38,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>38,00</b> |   |       |   | <b>38,00</b> |



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONE:

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 €/m². 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/m² per superficie commerciale.

**Si precisa che nella presente stima è stata considerata esclusivamente la superficie del box regolarmente autorizzata.**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |        |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 38,00 | x | 580,00 | = | <b>22.040,00</b> |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|

### RIEPILOGO VALORI CORPO:



**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 22.040,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 22.040,00

## 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 |
|-----|-------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| 139 | box singolo | 38,00       | 0,00            | 22.040,00     | 22.040,00      |
|     |             |             |                 | 22.040,00 €   | 22.040,00 €    |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.000,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 20.040,00

### 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: €. 2.004,00  
 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: €. 18.036,00

