

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

LOTTO 30**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

136 box doppio a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **80,00** 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 secondo 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. 136 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, superficie 78, classe 3, consistenza 78 mq, rendita 197,39 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:	80,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.760,00
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/garage

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]. Contro: [redacted]
[redacted] 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 [redacted]
[redacted] 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: [redacted]
[redacted] Contro: [redacted]

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 [redacted]
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: [redacted]

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

Il presente immobile è stato acquistato per la quota 1/1 in forza di atto di compravendita con atto rogito notaio [redacted] 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

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**



BENI IN CAMERINO VIA LE MOSSE 22

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO 136

box doppio a CAMERINO VIA LE MOSSE 22. della superficie commerciale di **80,00** 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 secondo 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. 136 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, superficie 78, classe 3, consistenza 78 mq, rendita 197,39 Euro, indirizzo catastale: VIA LE MOSSE n. 22 CAMERINO, piano: S3

Immobile costruito nel 2000.



ingresso ai box

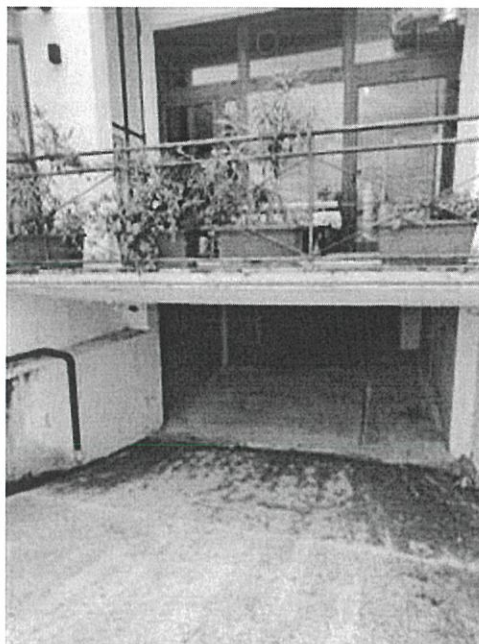


corsia di manovra

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.





accesso ai box

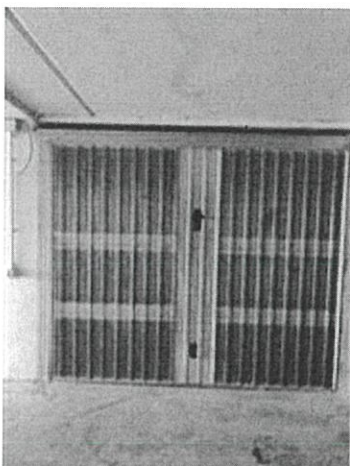
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★ ★

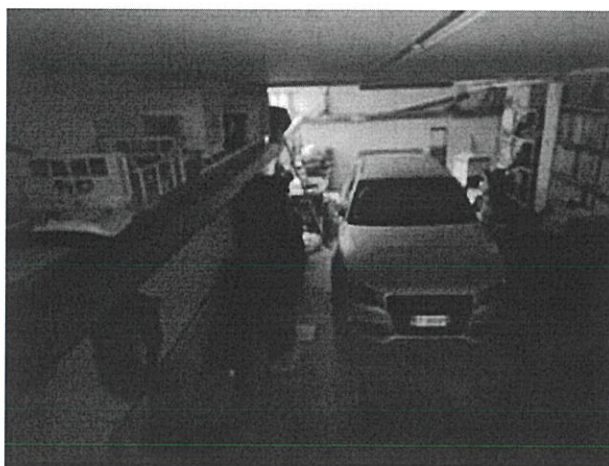
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è censita in categoria catastale C/1, attualmente utilizzata come garage/magazzino. L'accesso avviene tramite il corsello di manovra condominiale, dal quale si accede ai vari box auto; l'immobile in esame è situato al primo e secondo posto a sinistra della rampa di accesso. Esternamente si distinguono due porte basculanti manuali, ciascuna provvista di fessura per il ricircolo d'aria, in conformità alla normativa vigente in materia di aerazione naturale per locali adibiti ad autorimessa e assimilati. Internamente è un'unità unica divisa solamente da una scaffalatura a tutta altezza; presenta pavimentazione in cemento, pareti intonacate e tinteggiate. L'altezza interna è pari a 2,50 m, mentre la superficie complessiva misura circa 80 mq.





uno dei due ingressi al box



interno



interno



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	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	80,00				80,00





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 (superficie, stato manutentivo, anno di costruzione, finiture, distribuzione interna), sia di quelle estrinseche (ubicazione, accessibilità, esposizione, qualità del contesto urbano e grado di richiesta per immobili con analoghe destinazioni). Le fonti utilizzate per il confronto includono: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari, Siti web specializzati e portali di agenzie immobiliari attive nel territorio. 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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 580,00 = 46.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 46.400,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 46.400,00

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
136	box doppio	80,00	0,00	46.400,00	46.400,00
				46.400,00 €	46.400,00 €

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: €. 46.400,00

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: €. 4.640,00

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: €. 41.760,00

