

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 giudiziaria 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: Comune di CAMERINO (MC) NCEU fg. 35 part. 566 sub. 30
 Contro: 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 contro
 Con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale

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
 contro Con sede in CASTELRAIMONDO

(MC) Codice fiscale, 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



di 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
 Domicilio ipotecario: 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 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**



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 SOSTANZIALE

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.

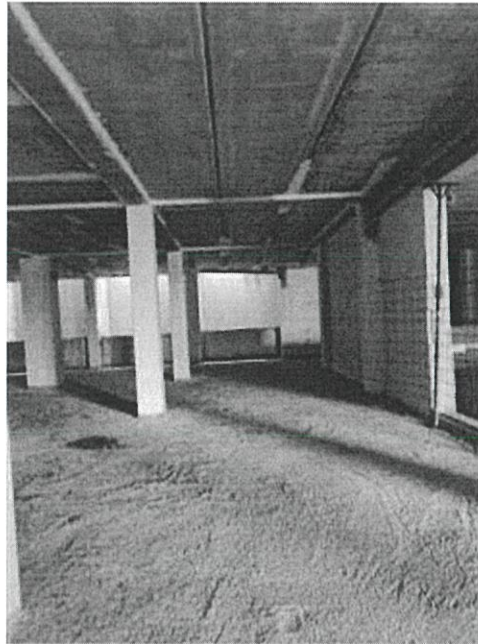
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -PS2. Identificazione catastale:

- 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.





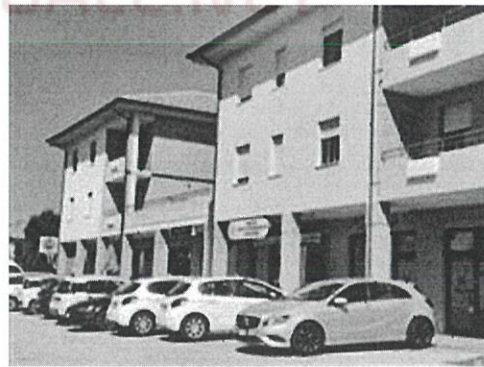


DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 prospetto nord



complesso edilizio prospetto sud

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



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.

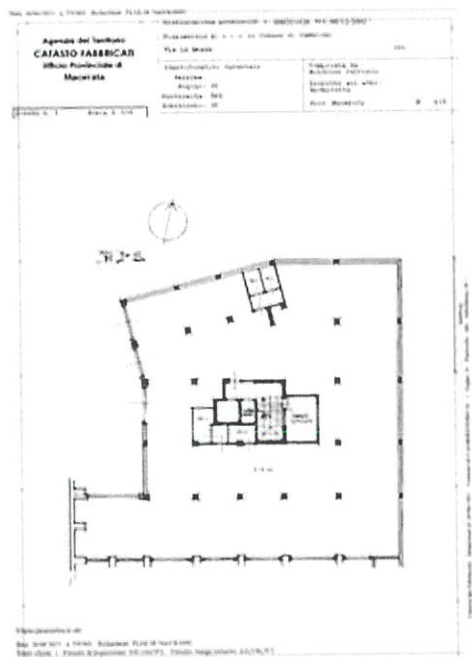
Gli spazi interni si presentano come ambiente unico non suddiviso, e la futura distribuzione sarà completamente modulabile in base alle esigenze funzionali dell'utilizzatore finale.

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 ritardamento

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
marginie 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 Industriali Specifiche	540,00	0,00	247.500,00	247.500,00
				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**

