

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

**LOTTO 26****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**156** F4 “in corso di definizione” a CAMERINO VIA LE MOSSE 22. della superficie commerciale di **399,50** 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 F/4 – Unità in corso di definizione. L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Camerino (MC), inserito in un contesto urbano a destinazione mista, residenziale e produttivo/artigianale, ben accessibile ma con modesta potenziale visibilità commerciale. L'immobile non dispone di rendita catastale in quanto, in base alla normativa catastale, la categoria F/4 è attribuita a beni immobili ancora in corso di definizione e non idonei a produrre reddito autonomo. Non risulta presente alcuna separazione fisica mediante setto in muratura tra il subalterno 30 e il subalterno 156 (oggetto di stima). Allo stato attuale, le due unità si configurano come un unico ambiente continuo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 566 sub. 156 (catasto fabbricati), 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:	<b>399,50 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>€. 206.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 185.400,00</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.  
Attualmente utilizzato come deposito dal proprietario.



#### 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: **IMMOBILIARE S.R.L.** Contro: **IMMOBILIARE S.R.L.** comune di CAMERINO (MC) NCEU fg. 35 part. 566 sub. 57 cat. F/4 piano S1 – via Le Mosse 22 ( omissis altri immobili estranei al LOTTO26 )

**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 **IMMOBILIARE S.R.L.** 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: **IMMOBILIARE S.R.L.** Contro: **IMMOBILIARE S.R.L.** Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili: - NCEU fg. 35 part. 566 sub. 57 cat. F/4 piano S1 – via Le Mosse 22 ( omissis altri immobili estranei al LOTTO26 )

**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 **IMMOBILIARE S.R.L.** 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: **IMMOBILIARE S.R.L.** Contro: **IMMOBILIARE S.R.L.**

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 **IMMOBILIARE S.R.L.** AZIONI Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 014510209, contro **IMMOBILIARE S.R.L.** Con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale 0132119098 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 **IMMOBILIARE S.R.L.** 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] S.p.A. 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:

[redacted] per la quota 1/1 in forza di atto di compravendita con atto  
rogito notaio [redacted] a 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:

Fine Lavori N. N. 4366 del 12/04/2010 e successive varianti

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 [redacted]

[redacted] Immobiliare srl

### 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 e il  
subalterno 156 (oggetto di stima). Allo stato attuale, le due unità si configurano come un unico



ambiente continuo e privo di divisioni materiali.”

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione del setto divisorio tra il sub 30 e il 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

### F4 “IN CORSO DI DEFINIZIONE”

DI CUI AL PUNTO 156

**F4 “in corso di definizione”** a CAMERINO VIA LE MOSSE 22 della superficie commerciale di **399,50** 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 F/4 – Unità in corso di definizione. L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Camerino (MC), inserito in un contesto urbano a destinazione mista, residenziale e produttivo/artigianale, ben accessibile ma con modesta potenziale visibilità commerciale. L'immobile non dispone di rendita catastale in quanto, in base alla normativa catastale, la categoria F/4 è attribuita a beni immobili ancora in corso di definizione e non idonei a produrre reddito autonomo. Non risulta presente alcuna separazione fisica mediante setto in muratura tra il subalterno 30 e il subalterno 156 (oggetto di stima). Allo stato attuale, le due unità si configurano come un unico ambiente continuo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 566 sub. 156 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA LE MOSSE n. 22 CAMERINO, piano: S2

Immobile costruito nel 2000.



*interno*





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.



esterno



prospetto nord

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:	possibile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha una superficie commerciale complessiva di circa 380 m<sup>2</sup> con corte esclusiva di circa 65 m<sup>2</sup> 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. Sul fronte principale sono state installate le porte di accesso vetrate, che consentono l'ingresso diretto da un'area esterna pertinenziale, non ancora oggetto di sistemazioni definitive.

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.

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.

Per morfologia, presenza di vetrate e accessibilità diretta, l'immobile si presta ad una destinazione commerciale, con possibilità di utilizzo come negozio, showroom, punto vendita polifunzionale o centro servizi, secondo le previsioni del progetto edilizio approvato. L'unità è inserita in un contesto urbano caratterizzato da una vocazione mista produttiva, artigianale e direzionale, con buona accessibilità veicolare. La zona si configura come potenzialmente idonea ad ospitare insediamenti commerciali di media o ampia superficie.

## 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	380,00	x	100 %	=	380,00
corte esterna	65,00	x	30 %	=	19,50
<b>Totale:</b>	<b>445,00</b>				<b>399,50</b>

## 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.

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: **460.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costi di completamento stimati	-230.000,00
marginie di rischi	-23.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 207.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 207.000,00**

## **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
156	F4 "in corso di definizione"	399,50	0,00	207.000,00	207.000,00
				<b>207.000,00 €</b>	<b>207.000,00 €</b>

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: **€. 206.000,00**

**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: **€. 20.600,00**

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: **€. 185.400,00**

