

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

LOTTO 25

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

155 ufficio a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un ufficio inserito all'interno di un ampio complesso edilizio a destinazione mista residenziale e commerciale, articolato su più piani fuori terra e livelli interrati.

L'immobile 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 PS2. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 566 sub. 155 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 1, rendita 704,96 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:	73,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.125,00
Data di conclusione della relazione:	31/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da () con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 15/04/2019, con scadenza il 14/03/2025 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 600 euro/mese.

PROROGA CONTRATTO DI LOCAZIONE- UFFICIO TERRITORIALE DPMC N.25040142291016430 fino al 30/04/2031



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 1 numero 1595 di repertorio A favore: Contro: comune di CAMERINO (MC) NCEU fg. 35 part. 566 sub. 155 cat. A/10 cl. 1 vani 3,5 piano S2 – via Le Mosse 22 (omissis altri immobili estranei al LOTTO25)

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 Pierdominici 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: SOCIETA' PER AZIONI

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili: - NCEU fg. 35 part. 566 sub. 155 cat. A/10 cl. 1 vani 3,5 piano S2 – via Le Mosse 22 (omissis altri immobili estranei al LOTTO25)

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 Pierdominici 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: SOCIETA' PER AZIONI 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 0729130429, contro 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 Pierdominici Cesare di 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. D. Conegliano, contro



Con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale
 0123456789, 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:

Proprietà di **IMMOBILIARE S.p.A.** per la quota 1/1 in forza di atto di compravendita con atto
 rogito notaio **Luigi Rossi** 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 **...**

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

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
UFFICIO
DI CUI AL PUNTO 155

ufficio a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un ufficio inserito all'interno di un ampio complesso edilizio a destinazione mista residenziale e commerciale, articolato su più piani fuori terra e livelli interrati.

L'immobile 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 PS2. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 566 sub. 155 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 1, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: VIA LE MOSSE n. 22 CAMERINO, piano: S2

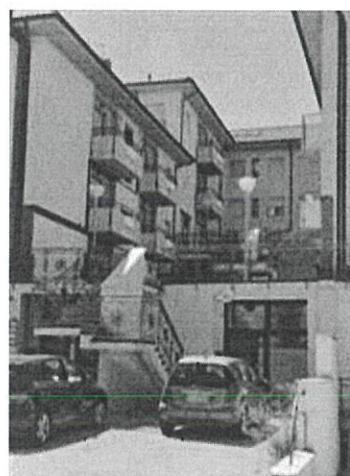
Immobile costruito nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



esterno prospetto nord



esterno

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

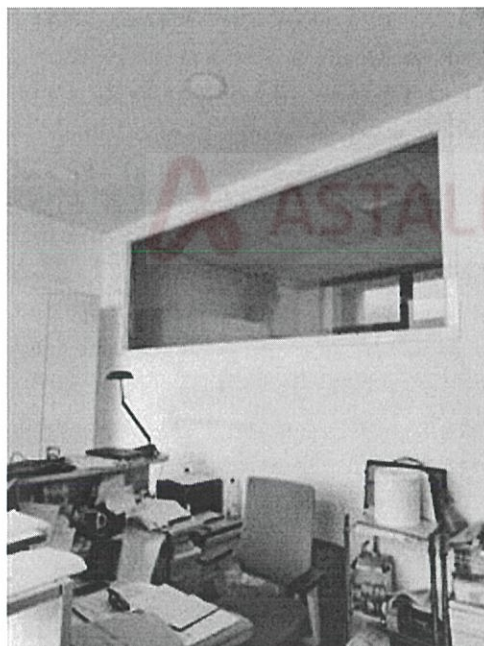


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è censita al Catasto Fabbricati con categoria A/10, risultando pertanto idonea ad accogliere attività professionali e di tipo intellettuale.

È ubicata al secondo piano sottostrada rispetto al piano di campagna, ma facilmente accessibile grazie alla presenza di ingressi carrabili e pedonali. L'immobile è dotato di una vetrina prospiciente un'area di passaggio, con visibilità discreta, ulteriormente agevolata dalla disponibilità di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze. Sebbene la collocazione risulti parzialmente interrata rispetto al piano stradale principale, ciò non pregiudica la funzionalità né l'accessibilità dell'unità. La superficie lorda dell'immobile è pari a circa 73 m², organizzata su una pianta pseudo-rettangolare. La distribuzione interna prevede: un ambiente di ingresso adibito a reception, un disimpegno che conduce a due uffici separati, un locale destinato a funzioni di archivio, un servizio igienico con antibagno, conforme alle normative vigenti. L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive: la pavimentazione è in gres porcellanato come i rivestimenti del bagno, le porte interne sono in legno tamburato verniciato bianco, e le pareti tinteggiate in tonalità neutre.

L'ambiente gode di una buona illuminazione e ventilazione naturale, e la distribuzione interna degli spazi assicura una fruibilità funzionale all'uso previsto.

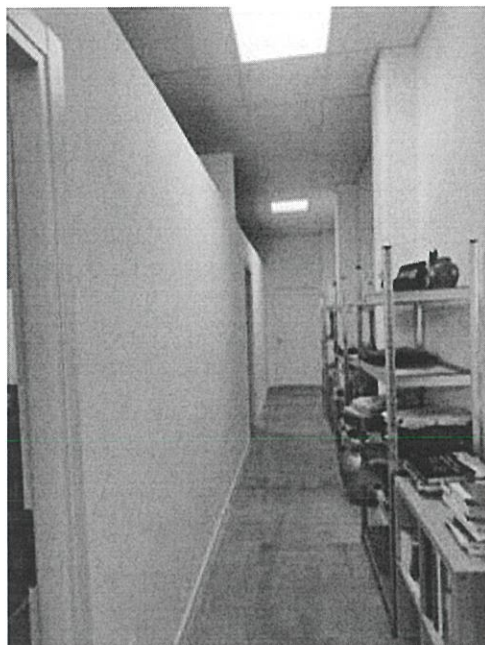


reception

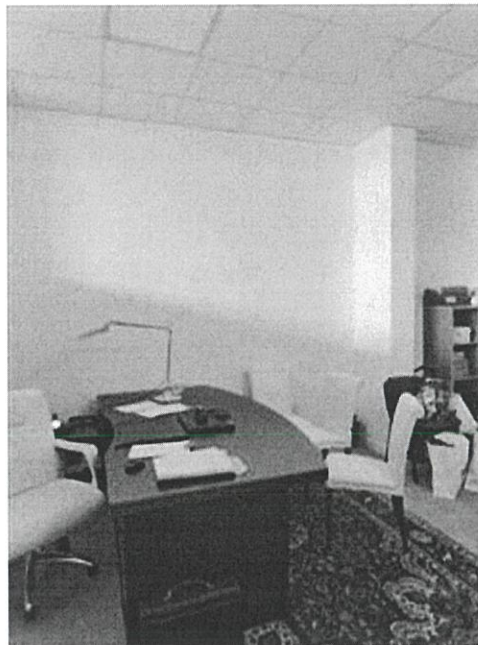


ingresso

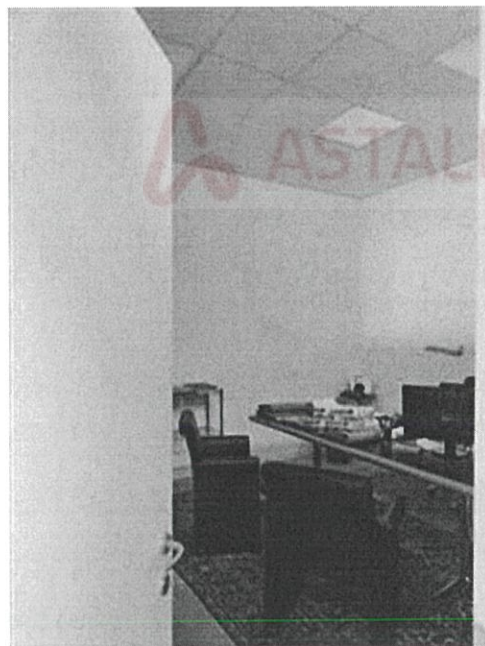




disimpegno



ufficio



ufficio



ingresso

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

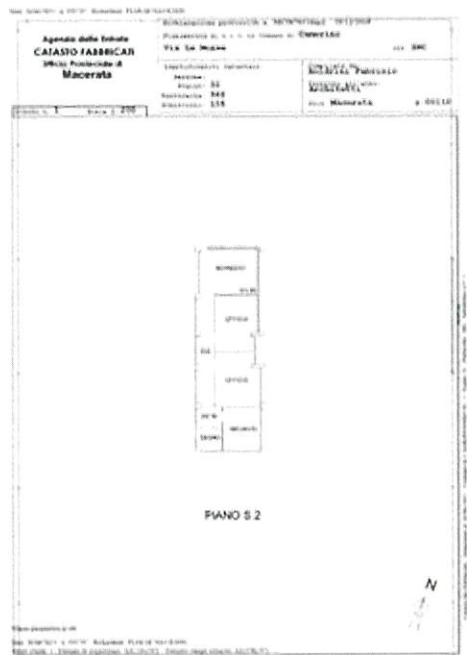
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

tecnico incaricato: ELISA FLAMINI
Pagina 249 di 334



superficie	73,00	x	100 %	=	73,00
Totale:	73,00				73,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/05/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 38/2009

Descrizione: Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di locale censito al Catasto come deposito ma allo stato di fatto adibito ad attività commerciale. Dalla planimetria catastale, si evince che si tratta di un unico locale privo di divisori interni (H. ml. 3,00) e di servizio igienico. Al momento della perizia il locale risultava libero e non locato. Sono altresì compresi gli enti comuni non censibili., 2

Indirizzo: Via Barilatti, 15 Macerata, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 50.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 15.187,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 870.00 m

Numero Tentativi: 6



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/12/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 131/2014

Descrizione: dritti di piena proprietà su porzione di un complesso edilizio commerciale sito a Camerino, Via Madonna delle Carceri – quartiere Centro Commerciale “I Portici”, costituita da ufficio della superficie commerciale di mq.85, distinta al Catasto fabbricati del detto Comune al foglio 48 part.618 sub 82, z.c.1, cat.A/10, cl.1, vani 5, R.C. €. 1.007.09, via Madonna delle Carceri n.16/A, piano terra., 2

Indirizzo: Via MADONNA DELLE CARCERI Camerino, MC

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.000,00 pari a 729,41 Euro/mq

Valore Ctu: 79.135,00 pari a: 931,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 79.135,00 pari a: 931,00 Euro/mq

Distanza: 881.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: quimmo

Descrizione: ufficio

Indirizzo: via Massei 12

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.510,00 pari a 215,21 Euro/mq

Valore Ctu: 66.825,00 pari a: 405,00 Euro/mq

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 commerciale nella stessa zona, con stato di conservazione definito “normale”, è pari a 1.000 €/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 € 1.250,00/m² di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	73,00	x	1.250,00	=	91.250,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 91.250,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 91.250,00

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
155	ufficio	73,00	0,00	91.250,00	91.250,00
				91.250,00 €	91.250,00 €

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: **€. 91.250,00**

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: **€. 9.125,00**

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: **€. 82.125,00**