

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

## LOTTO 23

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**152** D/8 immobili per servizi di ristorazione a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **244,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima è un locale adibito a ristorazione, situato al secondo piano interrato di un ampio complesso edilizio a destinazione mista residenziale e commerciale, sviluppato su più livelli sia fuori terra che interrati.

L'accessibilità è garantita da ingressi pedonali e carrabili, che ne facilitano il raggiungimento da parte sia della clientela che dei fornitori

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -P2. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 566 sub. 152 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 1.282,00 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:	<b>244,00 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>€. 414.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 372.780,00</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 da \_\_\_\_\_ con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2022, con scadenza il 31/05/2027, registrato il 06/06/2022 a TOLENTINO ai nn. TQR22T001137000EE ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 1300 euro/mese





*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *[redacted]*. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale *[redacted]*  
 domicilio ipotecario eletto c/o Sede Sociale, Via V. Alfieri N.1 - Conegliano, contro *[redacted]*  
 Con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale *[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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

Voltura N. **643 del 18/01/2000** , per lavori di Voltura da *[redacted]*

Fine Lavori N. **4366 del 12/04/2010**

CILA N. **14646 del 30/05/2017**

PdC Piano Casa LR 22/2009 N. **20407 del 06/09/2021** e successive varianti, per lavori di  
 ampliamento

CILA N. **23099 del 27/10/2020** e successive varianti, per lavori di installazione canna fumaria

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione  
 ed indici:

NTA art. 17



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

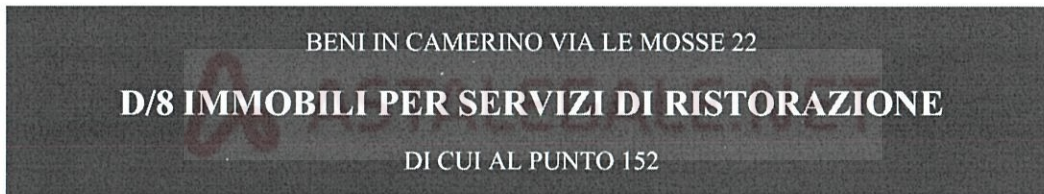
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Variazione catastale Doc.Fa (compresi diritti di presentazione): : €.600,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza nella planimetria dell'ampliamento che è stato regolarmente autorizzato con pratica edilizia PdC 20407 del 06/09/2021 Piano Casa LR 22/2009 Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale Doc.Fa per aggiornamento della planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



**D/8 immobili per servizi di ristorazione** a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **244,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima è un locale adibito a ristorazione, situato al secondo piano interrato di un ampio complesso edilizio a destinazione mista residenziale e commerciale, sviluppato su più livelli sia fuori terra che interrati.

L'accessibilità è garantita da ingressi pedonali e carrabili, che ne facilitano il raggiungimento da parte sia della clientela che dei fornitori

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -P2. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 566 sub. 152 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 1.282,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LE MOSSE n. 22 CAMERINO, piano: S2

Immobile costruito nel 2000.





esterno-nuovo ampliamento



esterno

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



esterno

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★★★

panoramicità:

eccellente ★★★★★★★★

livello di piano:

al di sopra della media ★★★★★★★★

stato di manutenzione:

al di sopra della media ★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★

qualità degli impianti:

nella media ★★★★★★★★

qualità dei servizi:

buono ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un locale commerciale adibito ad attività di ristorazione,



composto da:

ingresso, zona bancone, sala tavoli clienti, veranda con pareti vetrate scorrevoli, zona cucina attrezzata a norma di legge e con ingresso indipendente, servizi igienici per il pubblico e per i dipendenti (in conformità normativa), depositi / disimpegni funzionali.

Nel 2022, l'unità è stata ampliata mediante intervento autorizzato con il Piano Casa (L.R. 22/2009), attraverso la realizzazione di una struttura vetrata che ha portato la superficie lorda complessiva a 244 m<sup>2</sup>.

La pianta del corpo principale si sviluppa in forma pseudo-rettangolare, con dimensioni interne pari a circa 17,00 x 11,50 m (esclusi i muri perimetrali), garantendo una distribuzione interna razionale e funzionale all'attività. La veranda, anch'essa di forma rettangolare, misura approssimativamente 7,00 x 5,50 m.

L'unità si presenta in ottime condizioni manutentive e denota una particolare attenzione al design, con scelte stilistiche moderne e raffinate, ideali per attività ricettive. Gli interni si contraddistinguono per l'uso di toni scuri ed eleganti: il pavimento è in gres porcellanato di grande formato, alcune pareti sono tinteggiate in grigio scuro e in contrasto si trovano elementi in legno che conferiscono calore e accoglienza agli ambienti. Una parete della sala ristoro è caratterizzata da un rivestimento parziale in mattoncini faccia a vista, integrato da decorazioni vegetali, che rendono l'ambiente particolarmente suggestivo e distintivo. I servizi igienici per il pubblico si distinguono per uno stile contemporaneo: presentano pavimenti a scacchiera bianco-nero o completamente nero, carta da parati floreale e sanitari di colore nero, in linea con le attuali tendenze dell'interior design. La cucina è conforme alle normative igienico-sanitarie, con rivestimenti in gres porcellanato bianco e dotazioni funzionali per l'attività. Il servizio igienico per il personale è dotato di antibagno, come previsto dalla normativa.

Le altezze interne sono pari a 3,30 m, mentre tutti gli impianti risultano conformi alle normative vigenti.

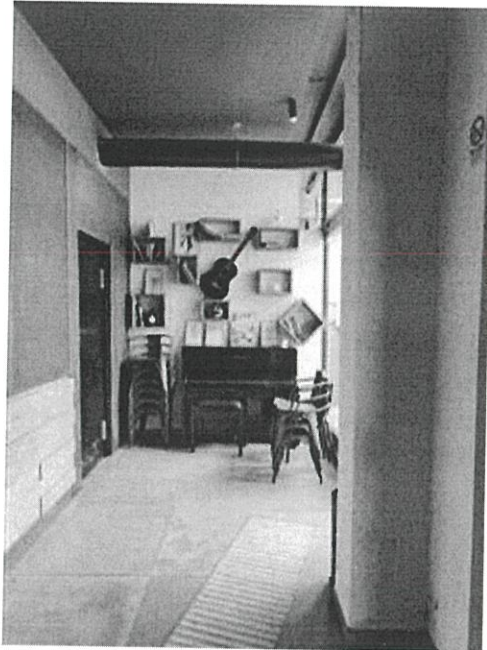


*locale principale*



*bancone*

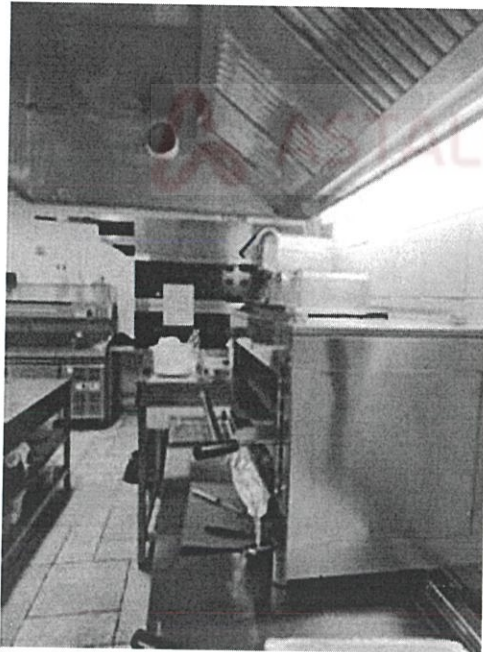




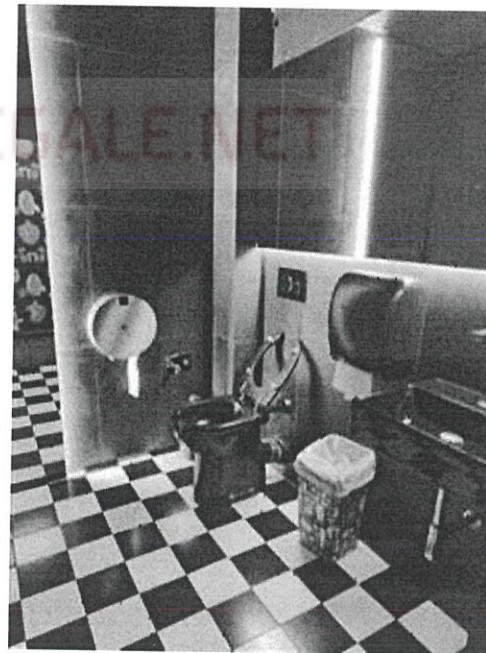
ingresso



ampliamento



cucina



bagno

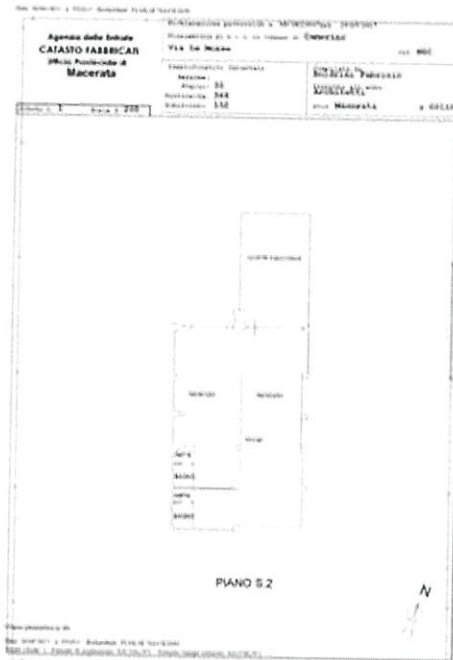
CONSISTENZA:

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

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

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

superficie	244,00	x	100 %	=	244,00
<b>Totale:</b>	<b>244,00</b>				<b>244,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Criteri di valutazione adottati**

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, basato sull'analisi dei valori medi di mercato al fine di determinare il più probabile valore unitario al metro quadrato di superficie lorda commerciale. L'individuazione di tale valore è il risultato di una ricerca condotta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali: ubicazione, esposizione, tipologia costruttiva, finiture, anno di realizzazione, stato di manutenzione e grado di domanda sul mercato per immobili analoghi a quello in esame. L'indagine si è basata sul confronto con beni immobili aventi caratteristiche simili, opportunamente selezionati. Ai valori rilevati sono stati applicati coefficienti correttivi (di apprezzamento o deprezzamento), in funzione delle differenze qualitative e quantitative rispetto all'unità oggetto di stima.

A seguito di tale analisi, il valore medio attribuibile all'immobile risulta pari a € 1.700,00/m<sup>2</sup> di superficie commerciale.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	244,00	x	1.700,00	=	<b>414.800,00</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 414.800,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 414.800,00</b>

## 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
152	D/8 immobili per servizi di ristorazione	244,00	0,00	414.800,00	414.800,00
				<b>414.800,00 €</b>	<b>414.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 414.200,00**

**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: **€. 41.420,00**

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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 372.780,00</b>

