TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

57 **F4 "in corso di definizione"** a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **780,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (D[illegible])

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), in zona con vocazione mista residenziale e produttiva/artigianale, ben accessibile ma con modesta potenziale visibilità commerciale. L'immobile non dispone di rendita catastale in quanto, in base alla normativa, la categoria F/4 è attribuita a beni immobili ancora in corso di definizione e non idonei a produrre reddito autonomo.

Attualmente l'immobile si presenta allo stato grezzo, privo di finiture interne e impianti. Non è stata ancora realizzata la divisione fisica tra l'unità oggetto di stima e il subalterno adiacente (sub. 145), con il quale costituisce, di fatto, un unico grande ambiente continuo. La separazione tra le due unità non risulta materialmente eseguita, sebbene sia prevista sia catastalmente che ai titoli abilitativi.

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

- foglio 35 particella 566 sub. 57 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA LE MOSSE n. 22 CAMERINO, piano: S1

Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**780,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 419.200,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 377.280,00**
Data di conclusione della relazione:	**31/07/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

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: 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 LOTTO10)

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 Cesare di 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: CENTROITALIA SOCIETA' PER AZIONI Contro: LUCA FARNESE IMMOBILIARE S.R.L. Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili: - NCEU fg. 35 part. 566 sub. 57 nat. Porzione di fabbricato in corso di costruzione – via Le Mosse (omissis altri immobili estranei al LOTTO10)

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 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: MEDIOCREDITO FONDIARIO CENTROITALIA Contro: LUCA FARNESE 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 CENTROITALIA SOCIETA' PER AZIONI Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01291580429, contro LUCA FARNESE IMMOBILIARE S.R.L. Con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale derivante da iscrizione nn. 452/2325 del 24 febbraio 2000 – Ipoteca volontaria RINNOVATA con iscrizione n. 116/1077 del 29 gennaio 2020.
Importo ipoteca: lire 12.000.000.000.
Importo capitale: lire 6.000.000.000.

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, a favore di [illegible] SOCIETA' PER AZIONI Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01291580429, contro DUCA FARNESE IMMOBILIARE S.R.L. Con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale 01223010438, 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 [illegible] L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale [illegible] Domicilio ipotecario eletto c/o Sede Sociale, Via V. Alfieri N.1 - Conegliano, contro DUCA FARNESE IMMOBILIARE S.R.L. Con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale 01223010438, 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:

[illegible] per la quota 1/1 in forza di atto di compravendita con atto rogito notaio Pierdominici [illegible] 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**, 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 Boldrini Fabrizio a Duca Farnese Immobiliare srl

CILA **N. 22697 del 20/09/2022**, per lavori di Manutenzione ordinaria rifacimento facciata, balconi e

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

terrazze "Condominio scala B1"

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:

Attualmente il sub 57 risulta un unico ambiente con il sub 145; non sono state realizzate le tramezzature divisorie.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .
Costi di regolarizzazione:

- realizzazione del setto divisorio tra il sub 57 e il sub 145: €.2.000,00

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 57

F4 "in corso di definizione" a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **780,00** 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 F/4 – Unità in corso di definizione. L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Camerino (MC), in zona con vocazione mista residenziale e produttiva/artigianale, ben accessibile ma con modesta potenziale visibilità commerciale. L'immobile non dispone di rendita catastale in quanto, in base alla normativa, la categoria F/4 è attribuita a beni immobili ancora in corso di definizione e non idonei a produrre reddito autonomo.

Attualmente l'immobile si presenta allo stato grezzo, privo di finiture interne e impianti. Non è stata ancora realizzata la divisione fisica tra l'unità oggetto di stima e il subalterno adiacente (sub. 145), con il quale costituisce, di fatto, un unico grande ambiente continuo. La separazione tra le due unità non risulta materialmente eseguita, sebbene sia prevista sia catastalmente che ai titoli abilitativi.

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

- foglio 35 particella 566 sub. 57 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA LE MOSSE n. 22 CAMERINO, piano: S1

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

Immobile costruito nel 2000.



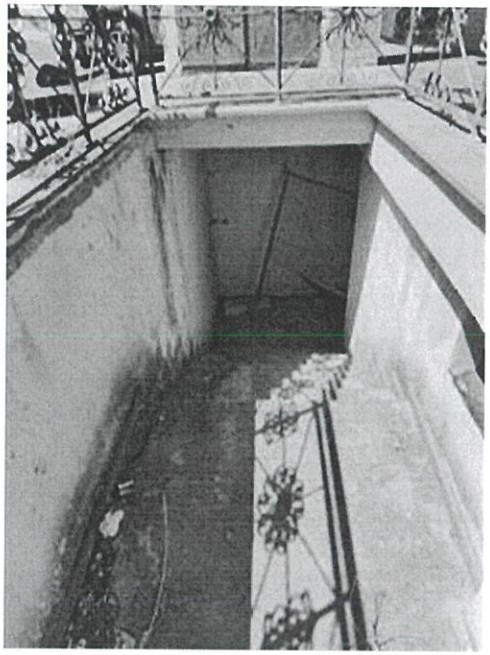
accesso porta vetrata



prospetto sud

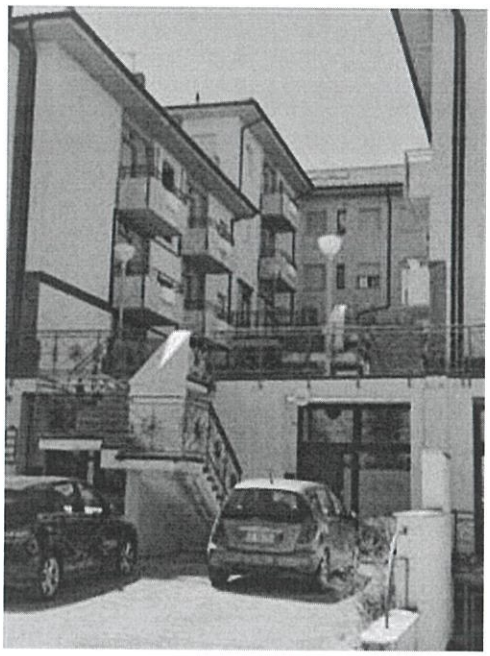


accessi laterali al blocco scale



accesso tramite rampa di scale

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62



prospetto nord

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



complesso edilizio

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

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

qualità dei servizi: mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione presenta una superficie commerciale complessiva pari a circa 780 mq e si trova attualmente in stato di avanzamento lavori corrispondente al grezzo avanzato. La struttura portante è stata completamente realizzata, così come le tamponature perimetrali esterne, risultando già definito il volume esterno complessivo dell'immobile. Internamente però, non è stato realizzato il divisorio con il sub adiacente(sub 145) perciò ad oggi risulta un unico grande ambiente. Sono state installate le porte di accesso (vetrate) lungo il fronte nord, le quali permettono l'ingresso diretto dall'area esterna a quota PS1 e le scale di accesso dal prospetto sud risultano realizzate ma da completare. Non risultano realizzati invece gli impianti tecnologici principali (impianto elettrico, idrico-sanitario, climatizzazione/riscaldamento), le finiture interne (intonaci, tinteggiature, pavimentazioni, controsoffitti, serramenti interni) né gli eventuali arredi tecnici. L'immobile si configura quindi come non ancora funzionalmente fruibile e necessita di ulteriori interventi per la piena agibilità e l'utilizzo conforme alla destinazione prevista.

La configurazione attuale, libera e senza tramezzature, consente una modulazione flessibile degli spazi interni, adattabile alle esigenze funzionali dell'utilizzatore finale. La morfologia regolare del locale, la presenza di superfici vetrate, nonché l'accesso diretto dall'esterno, rendono l'immobile idoneo ad una destinazione d'uso commerciale, coerente con quanto previsto dal progetto edilizio approvato. L'immobile si presta all'utilizzo come esercizio di vendita al dettaglio, showroom, punto vendita polifunzionale, centro servizi o attività similari. L'unità dispone inoltre di quattro accessi distinti – due sul lato nord e due sul lato sud – che agevolano ulteriormente una potenziale suddivisione interna in più ambienti funzionali o unità operative indipendenti oppure poichè è inserito in un contesto urbano caratterizzato dalla presenza di attività produttive, artigianali e direzionali, è idoneo a un insediamento commerciale di ampie dimensioni.

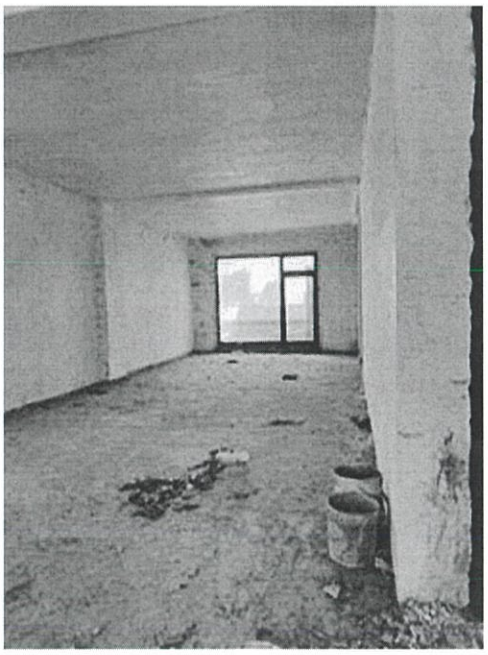




Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62







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	780,00	x	100 %	=	780,00

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

Totale:	**780,00**	**780,00**



elaborato planimetrico piano PS1

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% del completamento complessivo. A fronte della struttura e delle tamponature già eseguite e della presenza delle porte d'ingresso, 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.

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

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 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: **936.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costi di completamento stimati	-468.000,00
margine di rischi	-46.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 421.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 421.200,00**

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

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

57	F4 "in corso di definizione"	780,00	0,00	421.200,00	421.200,00
				421.200,00 €	**421.200,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 419.200,00**

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: **€. 41.920,00**

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: **€. 377.280,00**

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62