TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

# LOTTO 21

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

142 **negozio** a CAMERINO VIA LE MOSSE 22. della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [illegible]NESE IMMOBILIARE S.R.L.)
L'immobile oggetto di stima è parte integrante di un più ampio complesso edilizio a destinazione mista residenziale e commerciale, sviluppato su più livelli fuori terra e interrati. L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati con destinazione d'uso C/1 – negozi e botteghe, idonea quindi ad accogliere attività di tipo commerciale, ed è situata al secondo piano sottostrada rispetto al piano di campagna, ma facilmente accessibile grazie a ingressi pedonali e carrabili.

L'immobile dispone di una vetrina su area di passaggio e gode di buona visibilità grazie alla presenza di parcheggi antistanti ad uso pubblico e privato, che ne favoriscono la fruibilità da parte dell'utenza. La posizione, sebbene semi-interrata rispetto al profilo stradale principale, non compromette l'accessibilità né la funzionalità commerciale dell'unità, che è integrata in un contesto urbano consolidato e dotato di infrastrutture e servizi.

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

- foglio 35 particella 566 sub. 142 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4, rendita 1.917,50 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: | **110,00 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 143.000,00** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 128.700,00** |
| 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 [illegible] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 12/02/2017, con scadenza il 11/02/2023, registrato il 12/02/2017 a TOLENTINO ai



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

nn. TQR ANNO2017 3T N742, trascritto il 12/02/2017 ( 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 TOLENTINO N.23090435415912612 DEL 04/09/2023 fino al 01/02/2029

## 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: . comune di CAMERINO (MC) NCEU fg. 35 part. 566 sub. 142 cat. C/1 cl. 4 mq. 104 piano S2 – via Le Mosse 22(omissis altri immobili estranei al LOTTO21)

**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 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: Grava il diritto di intera piena proprieta dei seguenti immobili: - NCEU fg. 35 part. 566 sub. 142 cat. C/1 cl. 4 mq. 104 piano S2 – via Le Mosse 22(omissis altri immobili estranei al LOTTO21)

**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 di 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: DUCA . 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 M le ANCONA (AN) Codice fiscale contro DUCA FARNESE



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

.. Con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale [illegible], 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 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] S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale [illegible] Domicilio ipotecario eletto c/o Sede Sociale, Via V. Alfieri N.1 - Conegliano, contro [illegible] S.R.L. Con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale [illegible], 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 [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 [illegible]

DIA **N. 1827 del 11/02/2010**

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

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici:
NTA art. 23

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**Nota sulla rappresentazione catastale degli spazi interni**
All'interno dell'unità immobiliare sono stati realizzati alcuni divisori interni in cartongesso, aventi altezza pari a circa 2,50 m rispetto all'altezza interna complessiva di 3,45 m, al fine di ricavare ambienti ad uso ufficio e postazioni di lavoro.

Tali setti non strutturali, non a tutta altezza, sono da considerarsi elementi rimovibili e non permanenti, e pertanto, secondo quanto previsto dalla Circolare n. 2/1986 del Ministero delle Finanze e ribadito dalla Circolare n. 4/E del 29 marzo 2016 dell'Agenzia delle Entrate, non incidendo sulla consistenza catastale, sulla destinazione d'uso né sulla rendita dell'unità, non sono stati oggetto di aggiornamento catastale.

Di conseguenza, la planimetria catastale attualmente depositata risulta conforme, nonostante l'attuale configurazione interna differisca parzialmente per la presenza di tali partizioni mobili.

**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

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO 142

**negozio** a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà
L'immobile oggetto di stima è parte integrante di un più ampio complesso edilizio a destinazione mista residenziale e commerciale, sviluppato su più livelli fuori terra e interrati. L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati con destinazione d'uso C/1 – negozi e botteghe, idonea quindi ad accogliere attività di tipo commerciale, ed è situata al secondo piano sottostrada rispetto al piano di campagna, ma facilmente accessibile grazie a ingressi pedonali e carrabili.

L'immobile dispone di una vetrina su area di passaggio e gode di buona visibilità grazie alla presenza di parcheggi antistanti ad uso pubblico e privato, che ne favoriscono la fruibilità da parte dell'utenza. La posizione, sebbene semi-interrata rispetto al profilo stradale principale, non compromette l'accessibilità né la funzionalità commerciale dell'unità, che è integrata in un contesto urbano consolidato e dotato di infrastrutture e servizi.

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

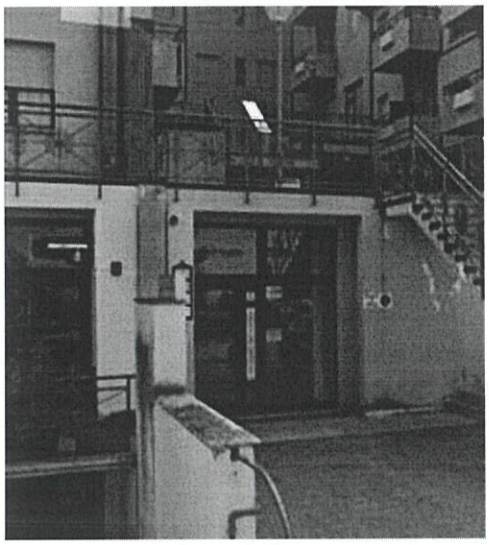
- foglio 35 particella 566 sub. 142 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4,



Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f538842a5a198b5469ca55fdca738b62

rendita 1.917,50 Euro, indirizzo catastale: VIA LE MOSSE n. 22 CAMERINO, piano: S2

Immobile costruito nel 2000.



*ingresso_esterno*



*ingresso*

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*



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



*complesso edilizio*

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'immobile presenta una pianta pseudo-rettangolare e sviluppa una superficie complessiva di circa 110 mq, con un'altezza interna utile di 3,45 metri. Al suo interno è presente un servizio igienico composto da bagno e antibagno, conforme alla normativa vigente per locali commerciali. Gli spazi sono stati parzialmente suddivisi mediante pareti divisorie in cartongesso di altezza pari a 2,50 metri, al fine di ricavare uffici e ambienti separati funzionali all'attuale uso come coworking. Tali elementi hanno una funzione puramente organizzativa, finalizzata alla creazione di spazi destinati a postazioni di lavoro e uffici, senza modificarne la destinazione d'uso. Considerata la loro natura non strutturale, temporanea e non a tutta altezza, questi divisori sono assimilabili a partizioni mobili e, come tali, non comportano variazioni nella consistenza o nella rendita catastale. Tale interpretazione è coerente con le disposizioni contenute nella normativa e nelle circolari di riferimento (in particolare, la Circolare 2/1986 e la Circolare 4/E del 2016), secondo cui non sono soggette a dichiarazione le modifiche che non incidono sulle caratteristiche rilevanti ai fini catastali. Pertanto, la planimetria catastale vigente è da ritenersi conforme, nonostante le attuali suddivisioni interne non siano rappresentate graficamente.

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo, con pavimentazione interna e rivestimenti del bagno in gres porcellanato. Le pareti sono tinteggiate con colori neutri, mentre le porte interne sono in legno verniciato bianco. L'illuminazione e l'areazione risultano adeguate all'uso, e l'organizzazione interna consente un buon livello di fruibilità e flessibilità.



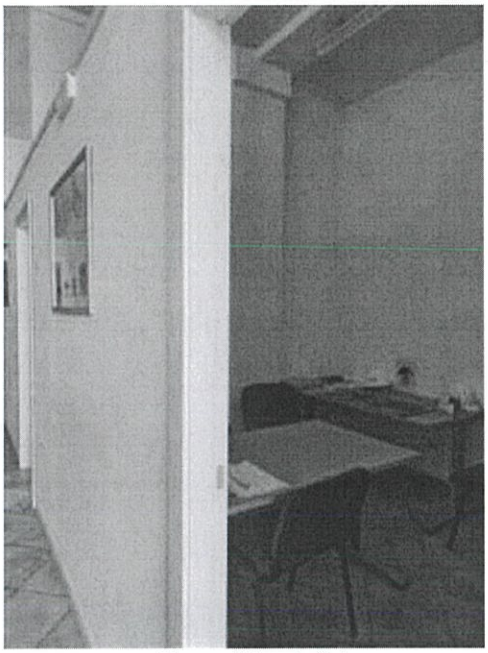
Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62



*interno*



*ingresso*



*ambiente adibito ad ufficio*



*interno*

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 |
|---|---|---|---|



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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| superficie | 110,00 | x | 100 % | = | 110,00 |
| **Totale:** | **110,00** | | | | **110,00** |




## 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: 12/12/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 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 accessorie:

Prezzo: 62.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 79.135,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 79.135,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 881.00 m



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

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: Via le Mosse

Superfici principali e secondarie: 42

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 2.380,95 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare

Descrizione: locale commerciale con arredi

Indirizzo: Via Andrea D'accorso

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: locale commerciale con arredi

Indirizzo: Via Cesare Battisti, Camerino

Superfici principali e secondarie: 340

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 411,76 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Criteri di valutazione adottati**

Ai fini della presente stima, si è fatto ricorso al metodo comparativo di mercato, che consiste nell'individuazione del valore più probabile al metro quadrato di superficie commerciale lorda attraverso l'analisi dei prezzi medi rilevati per immobili simili, recenti e comparabili per tipologia, destinazione e localizzazione. La determinazione di tale valore ha comportato un'attenta ricognizione del mercato locale, tenendo in considerazione sia le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare (superficie, stato manutentivo, anno di costruzione, finiture, distribuzione interna, ecc.), sia quelle estrinseche (posizione, accessibilità, esposizione, contesto urbano e domanda di mercato per immobili con analoghe destinazioni).Le fonti di informazione consultate sono: osservatori del mercato immobiliare Banca dati quotazioni imm.ri dell'agenzia delle entrate, ed inoltre: siti web di agenzie immobiliari. Sulla base del confronto con immobili analoghi e applicando coefficienti di apprezzamento o deprezzamento in funzione delle differenze qualitative e funzionali riscontrate, è stato stimato un valore medio di riferimento pari a € 1.300,00/mq di superficie commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 110,00 | x | 1.300,00 | = | **143.000,00** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 143.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 143.000,00**

## 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, 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 142 | negozio | 110,00 | 0,00 | 143.000,00 | 143.000,00 |
| | | | | **143.000,00 €** | **143.000,00 €** |

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: **€. 143.000,00**

### 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: **€. 14.300,00**

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**



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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 128.700,00**



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