TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

LOTTO 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

149 **opificio** a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **260,00** 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 e si trova al 2 piano sottostrada facilmente accessibile grazie a ingressi pedonali e carrabili. L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati con destinazione d'uso D/1 – La categoria D/1 comprende gli opifici, ossia fabbricati o porzioni di fabbricati destinati prevalentemente allo svolgimento di attività industriali, in cui si trasformano materie prime in prodotti finiti o semilavorati. Questi immobili sono tipicamente utilizzati per: attività manifatturiere e di produzione industriale; lavorazioni artigianali su scala industriale. Oggi l'immobile viene utilizzato come ufficio/studio professionale, è presente dunque una difformità d'uso tra la destinazione catastale (industriale) e l'uso attuale (terziario).

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

- foglio 35 particella 566 sub. 149 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/1, rendita 1.594,00 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:	**260,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 299.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 269.100,00**
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 01/02/2017, con scadenza il 31/01/2023, registrato il 01/04/2017 a TOLENTINO ai

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

nn. TQR17T001171000TK (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1625 euro/mese.
21/02/2023 UFFICIO TERRITORIALE DPMC PROROGA CONTRATTO DI LOCAZIONE N.23022134464111862 fino 28/02/2029

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: [illegible] Contro: [illegible] comune di CAMERINO (MC) NCEU fg. 35 part. 566 sub. 149 cat. D/1 piano S2 – via Le Mosse 22(omissis altri immobili estranei al LOTTO22)

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 [illegible] 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: [illegible] Contro:
Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili: - NCEU fg. 35 part. 566 sub. 149 cat. D/1 piano S2 – via Le Mosse 22(omissis altri immobili estranei al LOTTO22)

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 [illegible] 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: [illegible] Contro: [illegible] 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 [illegible] Sede ANCONA (AN) Codice fiscale [illegible], contro [illegible]

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

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

per la quota 1/1 in forza di atto di compravendita con atto rogito notaio e 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

Voltura **N. 643 del 18/01/2000** , per lavori di Voltura da Immobiliare srl

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

SCIA **N. 2398 del 25/01/2017**

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:

L'immobile oggetto di perizia è attualmente utilizzato come ufficio/studio professionale ma risulta ancora censito al Catasto Fabbricati con categoria D/1 – opificio, destinazione tipica degli immobili a uso produttivo industriale.

Si segnala che non è stato ancora effettuato il necessario aggiornamento catastale mediante procedura Docfa, finalizzato ad adeguare la categoria catastale all'uso effettivo.

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

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO 149

opificio a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **260,00** 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 e si trova al 2 piano sottostrada facilmente accessibile grazie a ingressi pedonali e carrabili. L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati con destinazione d'uso D/1 – La categoria D/1 comprende gli opifici, ossia fabbricati o porzioni di fabbricati destinati prevalentemente allo svolgimento di attività industriali, in cui si trasformano materie prime in prodotti finiti o semilavorati. Questi immobili sono tipicamente utilizzati per: attività manifatturiere e di produzione industriale; lavorazioni artigianali su scala industriale. Oggi l'immobile viene utilizzato come ufficio/studio professionale, è presente dunque una difformità d'uso tra la destinazione catastale (industriale) e l'uso attuale (terziario).

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

- foglio 35 particella 566 sub. 149 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/1, rendita 1.594,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LE MOSSE n. 22 CAMERINO, piano: S2

Immobile costruito nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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:	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 ha una superficie complessiva di circa 260 m² e si sviluppa su una pianta a "L", che consente una distribuzione funzionale e ben organizzata degli spazi interni. L'ingresso apre su un'ampia area reception/segretaria, che funge da spazio di accoglienza. Da qui, un corridoio centrale conduce ai vari ambienti operativi, così articolati:

Ufficio 1: 11,60 m²

Sala server: 6,80 m²

Ufficio 2: 19,40 m²

Sala lavoro open space: oltre 84,10 m²

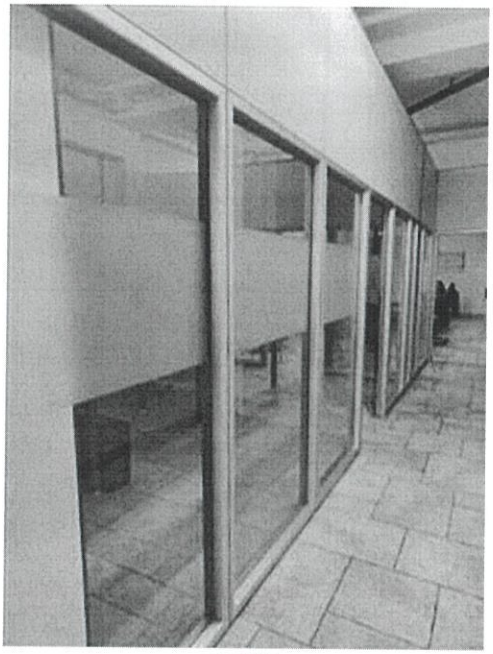
Ufficio 3: 12,90 m²

Sala corsi/formazione: 35,00 m²

Servizi igienici: 2 wc con antibagno

Gli ambienti interni risultano in più che buone condizioni manutentive, con finiture moderne e funzionali all'uso terziario-professionale. Le porte interne sono in vetro, soluzione che garantisce luminosità e comunicazione visiva tra gli ambienti. I pavimenti sono realizzati in gres porcellanato con tonalità neutre, facilmente adattabili a qualsiasi arredo. Gli arredi presenti sono tipici di un uso ufficio e contribuiscono a rendere l'ambiente immediatamente operativo.L'immobile si presta perfettamente ad attività direzionali, studi professionali associati, enti di formazione o sedi operative aziendali.

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



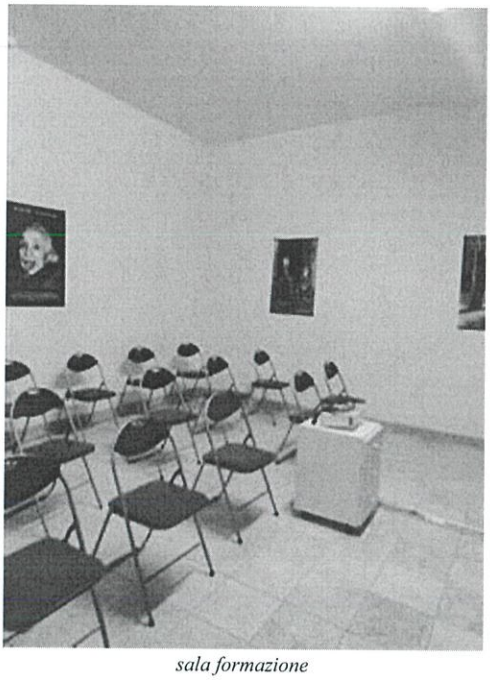
corridoio



sala lavoro



ufficio



sala formazione

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



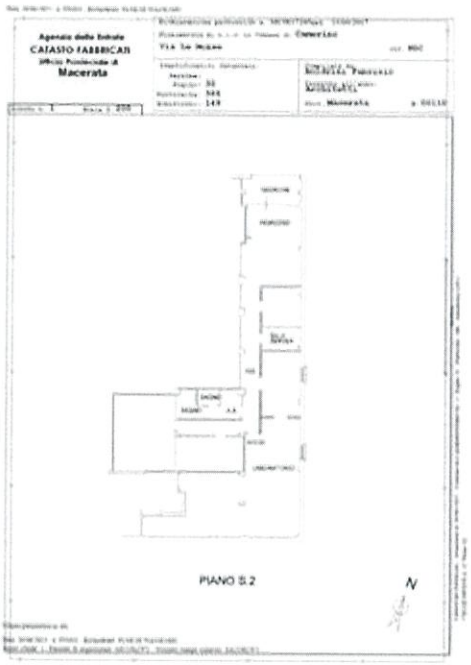
CONSISTENZA:

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
superficie	260,00	x	100 %	=	260,00
Totale:	**260,00**				**260,00**

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



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 criterio del valore di mercato, ai sensi delle definizioni contenute negli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari. L'immobile oggetto di stima è censito in categoria catastale D/1 (opificio), ma viene attualmente utilizzato in modo continuativo come studio professionale (uso terziario/direzionale). In considerazione dell'uso effettivo, della destinazione urbanisticamente conforme e delle caratteristiche funzionali dell'immobile, è stato ritenuto congruo applicare il metodo comparativo, integrato ove opportuno con il metodo reddituale. Tale approccio consente di stimare il valore dell'immobile sulla base dei prezzi medi di compravendita di immobili simili per tipologia, localizzazione, dimensione e stato manutentivo, effettivamente destinati ad uso terziario, tenendo conto:

- dell'incongruenza tra la categoria catastale D/1 e l'uso effettivo (ufficio/studio);
- della conformità urbanistica dell'utilizzo attuale;
- della possibilità di procedere ad una variazione catastale coerente con l'uso;
- delle condizioni interne, finiture, accessibilità e impianti tecnologici;
- della potenziale redditività dell'immobile, qualora fosse locato a terzi.

La banca dati quotazioni immobiliari (OMI) riporta quale valore unitario riferito alle attività terziarie localizzati nella medesima zona dell'immobile in oggetto con stato conservativo "normale", l'importo di euro 700-1200/mq, mentre per attività produttive l'importo di euro 628/mq.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 €

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

1.150/mq di superficie commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	260,00	x	1.150,00	=	**299.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 299.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 299.000,00**

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
149	opificio	260,00	0,00	299.000,00	299.000,00
				299.000,00 €	**299.000,00 €**

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: **€. 299.000,00**

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 **€. 29.900,00**

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

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
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:	**€. 269.100,00**

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

OMISSIS

ELISA FLAMINI

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