

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

LOTTO 11**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

65 sottotetto non abitabile a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

L'immobile oggetto di stima è parte integrante di un complesso edilizio a destinazione mista residenziale-commerciale. È censito al Catasto Fabbricati nella categoria C/2 (magazzino/sottotetto) e situato all'ultimo piano dell'edificio, servito da ascensore e scale condominiali.

Attualmente l'unità è utilizzata come abitazione, in locazione a studenti universitari, pur in assenza di cambio di destinazione d'uso da deposito a residenziale. Tale utilizzo, seppur consolidato nel tempo, risulta non conforme alla destinazione urbanistica e catastale vigente.

Nota tecnico-legale e normativa:

L'immobile non risulta regolarizzabile a destinazione residenziale, in quanto privo dei requisiti igienico-sanitari minimi richiesti per l'abitabilità, ai sensi della normativa nazionale e locale vigente. In particolare, si evidenzia che: le altezze interne dell'unità risultano inferiori al minimo previsto dall'art. 1 del D.M. 5 luglio 1975, che stabilisce una altezza minima interna di 2,70 m per i locali principali degli alloggi residenziali (2,40 m per corridoi, bagni, disimpegni). In assenza di tali requisiti, non è possibile ottenere l'agibilità né il cambio di destinazione d'uso, nemmeno tramite procedura di sanatoria o conformità.

Questa situazione configura un utilizzo non conforme che incide negativamente sulla commerciabilità e sulla valorizzazione del bene, il quale mantiene la natura giuridica e funzionale di locale di deposito (C/2).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P3. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 566 sub. 65 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, superficie 42, classe 5, consistenza 42 mq, rendita 134,49 Euro, indirizzo catastale: VIA LE MOSSE n. 22 CAMERINO, piano: 3

Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 37.350,00
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 transitorio, stipulato il 08/07/2022, con scadenza il 07/07/2023 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 400 euro/mese.

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. 65 cat. C/2 cl. 5 mq. 42 piano 3 – via Le Mosse 22 (omissis altri immobili estranei al LOTTO11)

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 FARNESI _____
Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili: - NCEU fg. 35 part. 566 sub. 65 cat. C/2 cl. 5 mq. 42 piano 3 – via Le Mosse 22 (omissis altri immobili estranei al LOTTO11)

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 Cesare 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: LUCA FARNESI _____
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 MEDIOCREDITO FONDIARIO CENTROTAN... AZIONI Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01291580429, contro ... A TAPPEST 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

ipoteca **volontaria**, a favore di MEDIOCREDITO FONDIARIO CENTROTAN... AZIONI Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01291580429, contro ... IMMOBILIARE S.R.L. Con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale 01223010438, 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.

Durata ipoteca: 15 anni

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. Alfieri N.1 - Conegliano, contro ... 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:	€ 600,00
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 ... 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

CILA N. 17741 del 10/07/2017, per lavori di Messa in sicurezza provvisoria conseguente danni da sisma.

Fine Lavori prot.19589 del 09/08/2017

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

DIA N. 7394 del 21/07/2001

DIA N. 2269 del 09/07/2003

FINE LAVORI N. 1917 del 26/02/2004

AGIBILITA' N. 2169 del 03/04/2004

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:

L'immobile risulta attualmente locato ad uso abitativo completo di cucina, wc e camera da letto e tutti gli impianti tecnologici (con contratto di affitto ad uso non abitativo). **Tale utilizzo non è conforme alla destinazione urbanistica e catastale vigente.**

Non risulta possibile procedere alla regolarizzazione urbanistico-catastale dell'unità come abitazione, in quanto l'immobile è privo dei requisiti minimi previsti per l'abitabilità dalla normativa vigente, sia a livello nazionale che locale. In particolare, si rileva che le altezze interne dei locali risultano inferiori ai limiti stabiliti dall'art. 1 del D.M. 5 luglio 1975, che prescrive un'altezza minima di 2,70 m per i vani principali ad uso residenziale (e di 2,40 m per disimpegni, bagni e corridoi).

In assenza di tali requisiti, non è possibile ottenere l'agibilità né il cambio di destinazione d'uso, nemmeno attraverso procedura di sanatoria o accertamento 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



SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO 65

sottotetto non abitabile a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima è parte integrante di un complesso edilizio a destinazione mista residenziale-commerciale. È censito al Catasto Fabbricati nella categoria C/2 (magazzino/sottotetto) e situato all'ultimo piano dell'edificio, servito da ascensore e scale condominiali.

Attualmente l'unità è utilizzata come abitazione, in locazione a studenti universitari, pur in assenza di cambio di destinazione d'uso da deposito a residenziale. Tale utilizzo, seppur consolidato nel tempo, risulta non conforme alla destinazione urbanistica e catastale vigente.

Nota tecnico-legale e normativa:

L'immobile non risulta regolarizzabile a destinazione residenziale, in quanto privo dei requisiti igienico-sanitari minimi richiesti per l'abitabilità, ai sensi della normativa nazionale e locale vigente. In particolare, si evidenzia che: le altezze interne dell'unità risultano inferiori al minimo previsto dall'art. 1 del D.M. 5 luglio 1975, che stabilisce una altezza minima interna di 2,70 m per i locali principali degli alloggi residenziali (2,40 m per corridoi, bagni, disimpegni). In assenza di tali requisiti, non è possibile ottenere l'agibilità né il cambio di destinazione d'uso, nemmeno tramite procedura di sanatoria o conformità.

Questa situazione configura un utilizzo non conforme che incide negativamente sulla commerciabilità e sulla valorizzazione del bene, il quale mantiene la natura giuridica e funzionale di locale di deposito (C/2).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P3. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 566 sub. 65 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, superficie 42, classe 5, consistenza 42 mq, rendita 134,49 Euro, indirizzo catastale: VIA LE MOSSE n. 22 CAMERINO, piano: 3

Immobile costruito nel 2000.



ingresso condominiale



ingresso

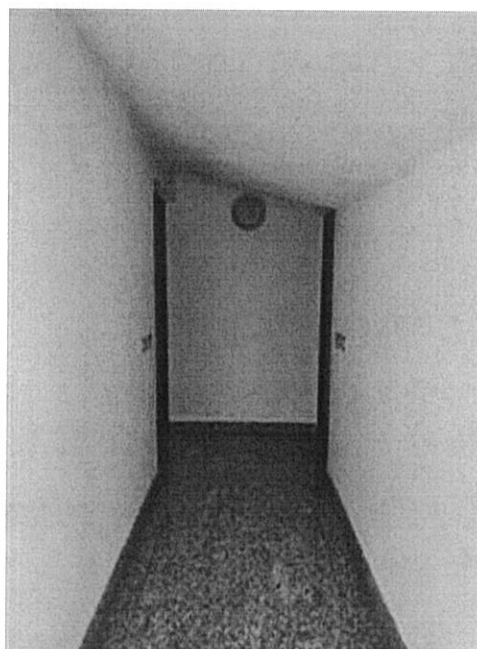




scale condominiali



ascensore (non arriva al piano terzo)



corridoio

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



vista dall'esterno

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

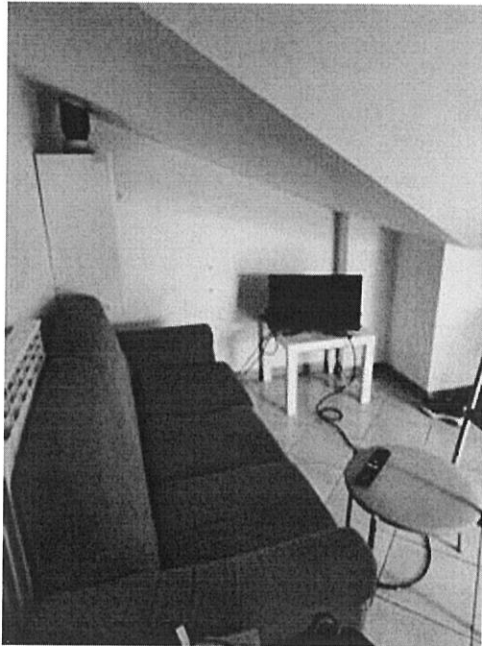
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima si sviluppa in un ambiente mansardato, con altezza interna variabile: l'altezza minima è pari a 0,95 m, mentre l'altezza massima raggiunge 2,40 m.



Dall'ingresso principale si accede a un ambiente open space, adibito a zona giorno, nel quale sono presenti un angolo cottura, un divano e un tavolo da pranzo. Un disimpegno conduce alla zona notte e al servizio igienico. Il bagno è dotato di tutti i sanitari, compresa una lavatrice, ed è servito da un lucernario che garantisce adeguata aerazione e illuminazione naturale.

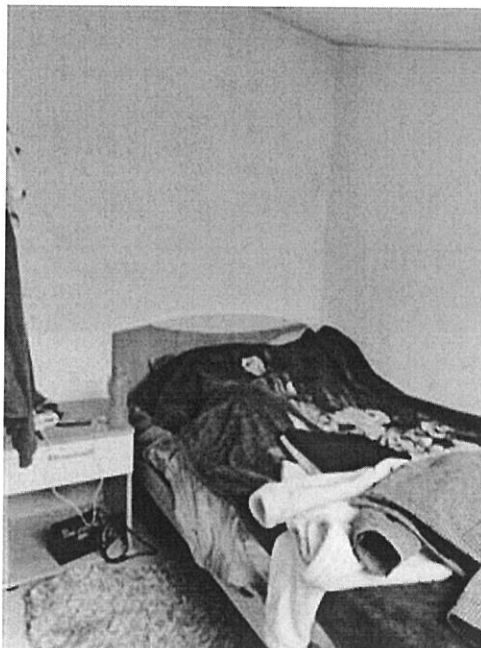
La zona notte si compone di due locali, attualmente adibiti a camere da letto, entrambi dotati di finestre verso l'esterno, che assicurano idonea ventilazione e illuminazione.



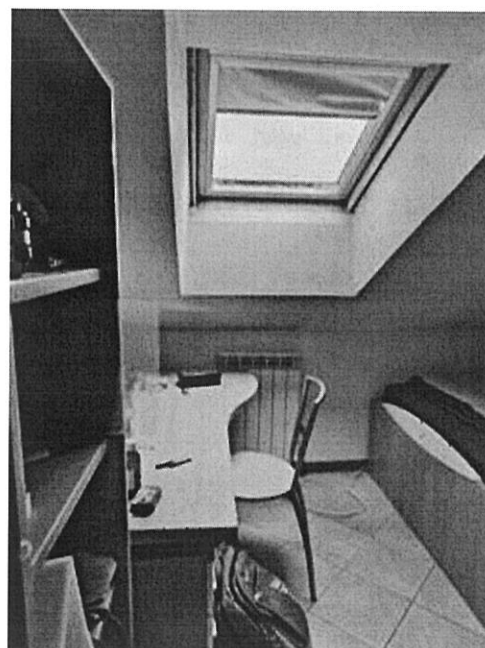
zona soggiorno



angolo cottura

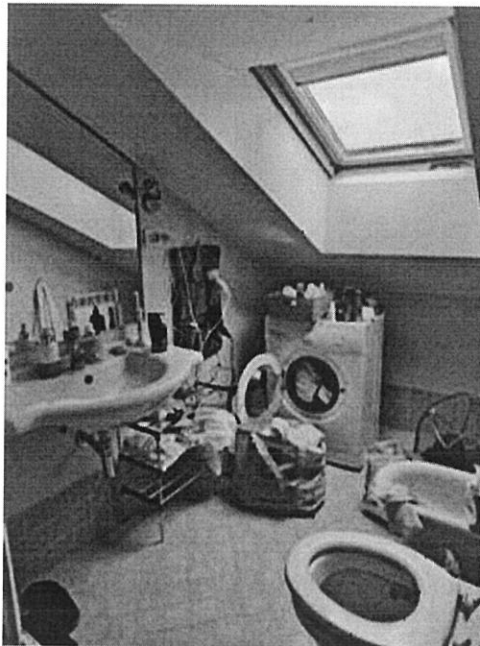


zona adibita a camera da letto

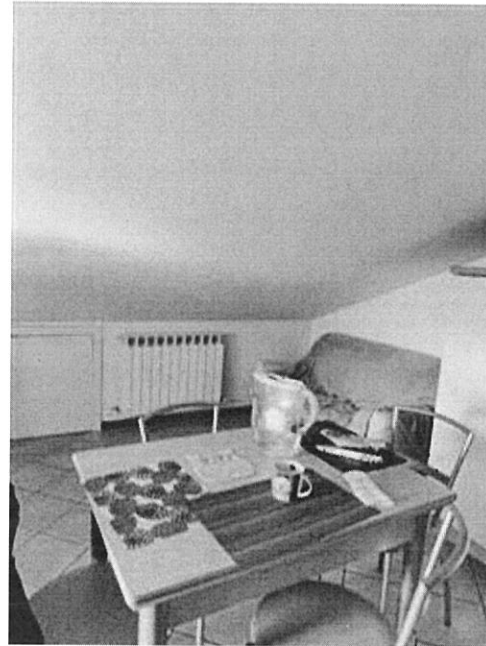


zona adibita a camera da letto





bagno



pranzo

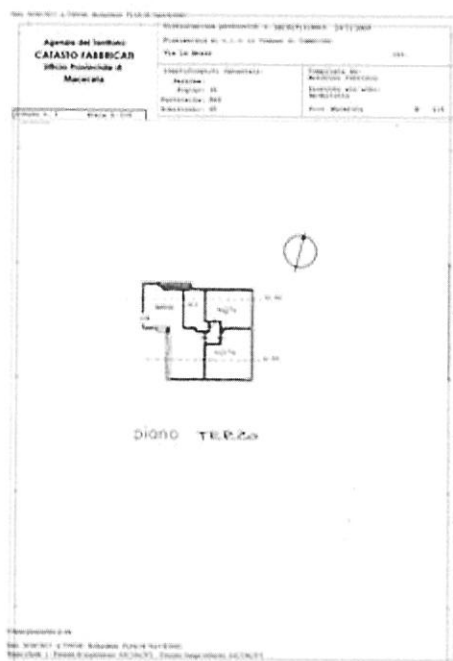
CONSISTENZA:

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 67 mq di cui 42 mq con altezza >1,50 m	67,00	x	100 %	=	67,00
Totale:	67,00				67,00





planimetria catastale

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:**Criteri di valutazione adottati**

L'immobile, come specificato, è attualmente utilizzato come abitazione, in locazione, con un utilizzo da considerarsi non conforme alle normative urbanistiche e igienico-sanitarie vigenti.

Metodologia di stima

- Metodo comparativo: si è fatto riferimento a immobili simili (C/2) in zona Camerino con caratteristiche analoghe con l'applicazione dei correttivi: +10% per accessibilità (presenza di ascensore e buone condizioni) -25% per uso difforme e mancanza agibilità

$$67 \text{ mq} \times € 675/\text{mq} = € 45.225$$

- Metodo reddituale

$$\text{Canone lordo annuo } €400/\text{mese} \times 12 = €4.800$$

Canone netto stimato: €4.080 (decurtato del 15% per spese/rischio locativo)

Moltiplicatore prudenziale (rendita 8-10%): 9

$$4.590 \times 9 = €36.720$$

Tenuto conto dell'uso effettivo abitativo, della redditività locativa e dell'assoluta impossibilità di regolarizzazione, si ritiene congruo stimare il valore di mercato dell'immobile in € 41.500

Si precisa che l'utilizzo abitativo dell'immobile non ha alcuna efficacia legittimante, e che la valutazione sopra indicata non costituisce riconoscimento di regolarità urbanistica o catastale.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **41.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 41.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.500,00**

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
65	sottotetto non abitabile	67,00	0,00	41.500,00	41.500,00
				41.500,00 €	41.500,00 €

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: **€. 41.500,00**



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:	€. 4.150,00
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:	€. 37.350,00



OMISSIS