

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

LOTTO 13**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

67 sottotetto non abitabile a CAMERINO VIA LE MOSSE 22. della superficie commerciale di **70,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (- CAMERINO IMMOBILIARE S.R.L.)
L'immobile oggetto di stima ,censito al Catasto Fabbricati nella categoria C/2 (magazzino/sottotetto), è situato all'ultimo piano di un edificio a destinazione mista residenziale-commerciale.

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.

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

- foglio 35 particella 566 sub. 67 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, superficie 39, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 76,54 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:	70,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.800,00
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 **N. N. ELEFANTHERIA e FOSKOLOU** con contratto di affitto tipo transitorio, stipulato il 17/06/2024, con scadenza il 30/06/2025, registrato il 17/06/2024 a TOLentino ai nn. TQR24T001482000SJ (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 450 euro/mese.

Contratto regolarmente registrato ad uso non abitativo



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: **ENNESSE IMMOBILIARE S.P.A.** Contro: **ITALIA - SOCIETA' PER AZIONI**
comune di CAMERINO (MC) NCEU fg. 35 part. 566 sub. 67 cat. C/2 cl. 2 mq. 39 piano 3 – via Le Mosse 22 (omissis altri immobili estranei al LOTTO13)

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: **ENNESSE IMMOBILIARE S.P.A.**

Contro: **ITALIA - SOCIETA' PER AZIONI**
Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili: - NCEU fg. 35 part. 566 sub. 67 cat. C/2 cl. 2 mq. 39 piano 3 – via Le Mosse 22 (omissis altri immobili estranei al LOTTO13)

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: **ENNESSE IMMOBILIARE S.P.A.** Contro: **ITALIA - SOCIETA' PER AZIONI**
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

Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 0129158047, contro **ENNESSE IMMOBILIARE S.P.A.** Con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale 0129158047, 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 **Immobiliare Cede CONEGLIANO (TV)** Codice fiscale **01100000100**
 Domicilio ipotecario eletto c/o Sede Sociale, Via V. Alfieri N.1 - Conegliano, contro
Immobiliare Cede CONEGLIANO (TV) Con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale **01100000100**
 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:

DUCA FARNESI IMMOBILIARE S.R.L. per la quota 1/1 in forza di atto di compravendita con atto
 rogito notaio F. 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 Cede CONEGLIANO (TV)**
Immobiliare Cede CONEGLIANO (TV)

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

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**. Tale utilizzo non è conforme alla destinazione urbanistica e catastale vigente e non risulta possibile procedere alla regolarizzazione dell'unità come abitazione, in quanto l'immobile è privo dei requisiti minimi previsti; 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.

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 67

sottotetto non abitabile a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **70,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (CA FARNESI IMMOBILIARE S.R.L.)

L'immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati nella categoria C/2 (magazzino/sottotetto), è situato all'ultimo piano di un edificio a destinazione mista residenziale-commerciale.

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.

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

- foglio 35 particella 566 sub. 67 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, superficie 39, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 76,54 Euro, indirizzo catastale: VIA LE MOSSE n. 22 CAMERINO, piano: 3

Immobile costruito nel 2000.

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 sud



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:



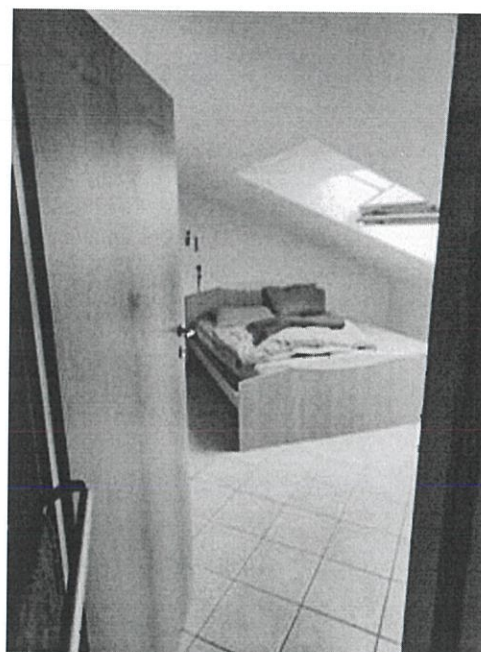
L'immobile oggetto di stima si sviluppa in un ambiente mansardato, con altezza interna variabile da 0,90 m a 2,40 m al colmo. L'ingresso si apre su un disimpegno che funge da filtro distributivo, separando la zona giorno dalla zona notte e dal servizio igienico. L'immobile si presenta internamente ben distribuito e rifinito, con una configurazione che richiama quella di un piccolo appartamento: è composta da una zona giorno con angolo cottura e tavolo da pranzo e piccolo soggiorno, due camera da letto, un bagno finestrato tramite lucernario, completo di tutti i sanitari e dotato di lavatrice.

L'unità è dotata di una terrazza a tasca accessibile dalla zona giorno, che offre una piacevole vista panoramica sui rilievi montuosi circostanti, contribuendo alla qualità percettiva e alla fruibilità dell'immobile. Le finiture interne comprendono pavimenti in gres porcellanato e rivestimenti in toni neutri, gradevoli e coerenti con un utilizzo abitativo.

L'unità è completamente servita da impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, pienamente funzionanti e correttamente distribuiti negli ambienti.

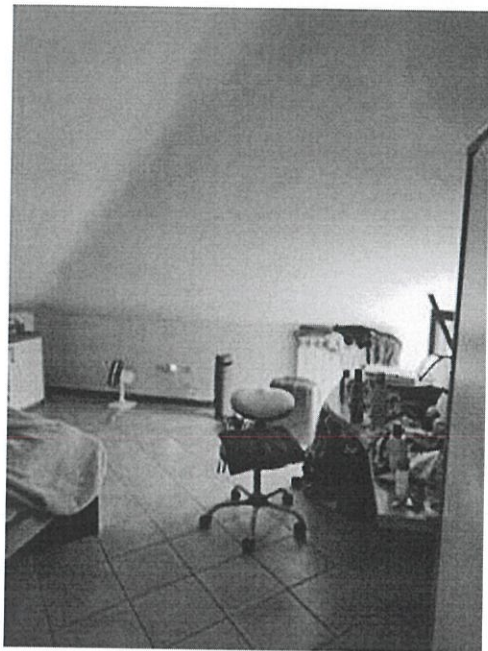


angolo cottura

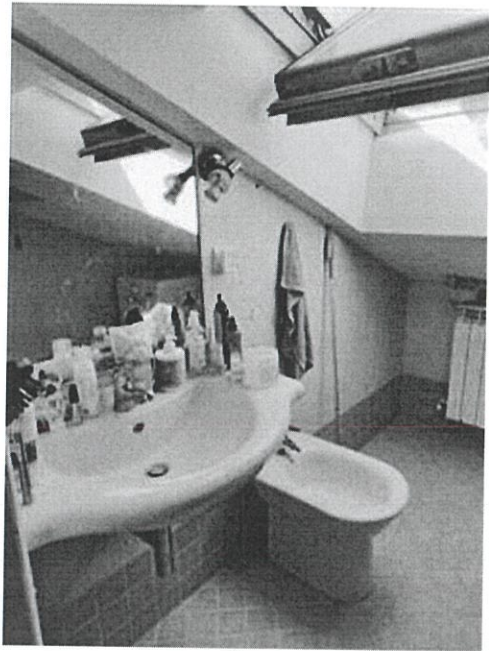


zona adibita a camera da letto

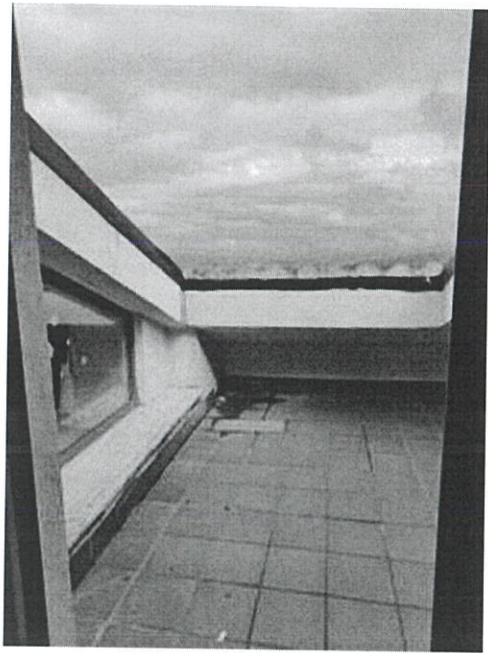




seconda camera da letto



wc con lucernario



terrazzo a tasca

CONSISTENZA:

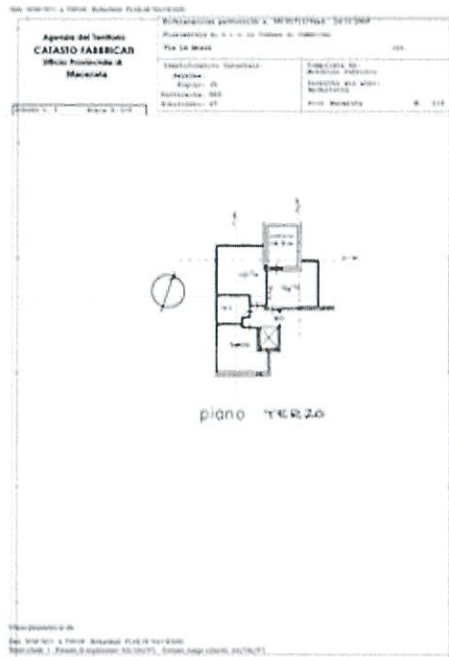
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

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



superficie totale 66 mq di cui 39 mq con altezza >1,50 m	66,00	x	100 %	=	66,00
terrazza a tasca	9,00	x	50 %	=	4,50
Totale:	75,00				70,50



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

$$70,50 \text{ mq} \times € 675/\text{mq} = € 47.587,50$$

- Metodo reddituale

$$\text{Reddito lordo annuo: } €450/\text{mese} \times 12 = €5.400$$

$$\text{Canone netto stimato: } €4.590 \text{ (decurtato del 15\% per spese/rischio locativo)}$$

$$\text{Tasso di capitalizzazione: } 9\%$$

$$\text{Valore reddituale} = €41.310$$



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 € 42.000 (quarantaduemila/00 euro)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 42.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 42.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 42.000,00

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, 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
67	sottotetto				
	non	70,50	0,00	42.000,00	42.000,00
	abitabile				
				42.000,00 €	42.000,00 €

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: €. 42.000,00



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:	€. 4.200,00
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:	€. 37.800,00

