

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

LOTTO 14**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

76 sottotetto non abitabile a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (CATASTO FABBRICATI - ZONA CENSUARIA 1, categoria C/2, superficie 52,00 mq). 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 condominiale, che collega tutti i livelli fino al secondo piano fuori terra, nonché da vano scala condominiale interno, a servizio di tutte le unità immobiliari. Attualmente l'unità è utilizzata come abitazione, in locazione a studenti universitari.

L'immobile non risulta regolarizzabile a destinazione residenziale.

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

- foglio 35 particella 566 sub. 76 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, superficie 26, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 83,25 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:	52,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.150,00
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 09/10/2024, con scadenza il 08/10/2025, registrato il 02/05/2025 a TOLENTINO ai nn. TQR25T001049000PG, con l'importo dichiarato di 350 EURO/MESE.

Tipologia: **Locazione ad uso diverso da abitativo.**

Attualmente è utilizzato come abitazione non conforme alla destinazione urbanistica, catastale vigente e al contratto di affitto



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 ... data 17 giugno 2024, numero 1595 di repertorio A favore: ... Contro: ...

... comune di CAMERINO (MC) NCEU fg. 35 part. 566 sub. 76 cat. C/2 cl. 5 mq. 26 piano 3 – via Le Mosse 22 (omissis altri immobili estranei al LOTTO14)

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 ... 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: MEDIO CREDITO FONDIARIO ... Contro: ...

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili: - NCEU fg. 35 part. 566 sub. 76 cat. C/2 cl. 5 mq. 26 piano 3 – via Le Mosse 22 (omissis altri immobili estranei al LOTTO14)

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: ... 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 I

... Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01291580429, contro Di ... IMMOBILIARE S.R.L. Con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale 01227040438.

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 S.R.L.** Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale **01234567890** 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 **09876543210**, 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:

IMMOBILIARE S.R.L. per la quota 1/1 in forza di atto di compravendita con atto rogito notaio **Pierdomenico Cesare** 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. **688 DEL 29/12/1997**, per lavori di Costruzione di un edificio a destinazione residenziale, commerciale e attività ricettiva

CILA N. **22697 del 20/09/2022**, per lavori di Manutenzione ordinaria rifacimento facciata, balconi e terrazze "Condominio scala B1"

Voltura N. **643 del 18/01/2000**, per lavori di Voltura da **Edilizia** a **Commercio**

FINE LAVORI N. **7255 del 16/07/2004**

AGIBILITA' N. **7409 del 19/07/2004**

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** pur in assenza di un formale cambio di destinazione d'uso da deposito a residenziale. 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 per l'abitabilità dalla normativa vigente.

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 76

sottotetto non abitabile a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **52,00** 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 condominiale, che collega tutti i livelli fino al secondo piano fuori terra, nonché da vano scala condominiale interno, a servizio di tutte le unità immobiliari. Attualmente l'unità è utilizzata come abitazione, in locazione a studenti universitari.

L'immobile non risulta regolarizzabile a destinazione residenziale.

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

- foglio 35 particella 566 sub. 76 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, superficie 26, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 83,25 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



complesso edilizio



esterno

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 oggetto di stima si presenta internamente ben distribuita e curata nei dettagli, con una composizione che richiama quella di un'abitazione, comprendente zona giorno, camera da letto dotata di comfort e servizio igienico completo con lucernario. Dall'ingresso si accede alla zona giorno con angolo cottura e tavolo da pranzo e piccolo soggiorno con una portafinestra che collega ad una



terrazza a tasca con affaccio sul paesaggio collinare circostante che accresce sicuramente il valore d'uso dell'unità, migliorando il comfort e la vivibilità complessiva.

Le finiture interne comprendono pavimenti in gres porcellanato e rivestimenti in toni neutri, gradevoli e coerenti con un utilizzo abitativo.

L'immobile oggetto di stima si sviluppa in un ambiente mansardato, con altezza interna variabile: l'altezza minima è pari a 0,90 m, mentre l'altezza massima raggiunge 2,40 m

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



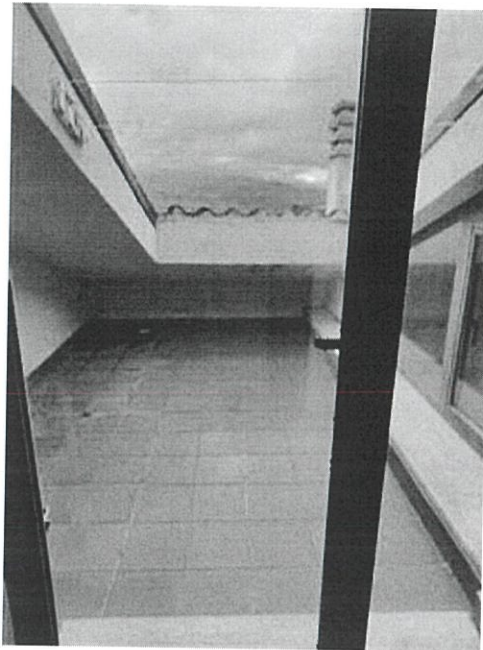
ingresso



angolo cottura



soggiorno



stanza adibita a camera



terrazza a tasca

ingresso condominiale

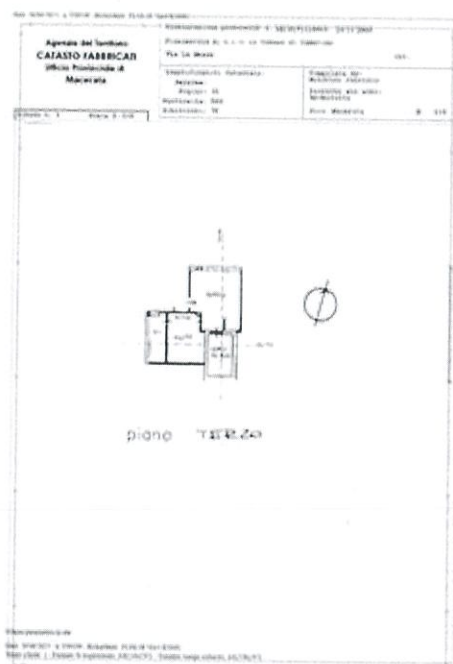
CONSISTENZA:

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 48 mq di cui con altezza >1,50 m 26 mq	48,00	x	100 %	=	48,00
terrazza a tasca	8,00	x	50 %	=	4,00
Totale:	56,00				52,00





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

$$52 \text{ mq} \times € 675/\text{mq} = € 35.100$$

- Metodo reddituale

$$\text{Reddito lordo annuo: } €350/\text{mese} \times 12 = €4.200$$

$$\text{Canone netto stimato: } € 3.570 \text{ (tolto 15\% per spese/rischio locativo)}$$

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

$$\text{Valore reddituale} = € 32.130$$

Si stima che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia pari a euro 33.500

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

33.500,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 33.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 33.500,00

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
76	sottotetto				
	non	52,00	0,00	33.500,00	33.500,00
	abitabile				
				33.500,00 €	33.500,00 €

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: **€. 33.500,00**

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: **€. 3.350,00**

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: **€. 30.150,00**

