

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

LOTTO 16**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

90 sottotetto non abitabile a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (DUC). 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 stata 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.

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

- foglio 35 particella 566 sub. 90 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, superficie 18, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 57,64 Euro, indirizzo catastale: VIA LE MOSSE n. 22/C CAMERINO, piano: 2

Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.150,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 19.935,00
Data di conclusione della relazione:	31/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile risulta attualmente libero, ma arredato.



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: P. S. A. comune di CAMERINO (MC)NCEU fg. 35 part. 566 sub. 90 cat. C/2 cl. 5 mq. 18 piano 2 – via Le Mosse 22/C(omissis altri immobili estranei al LOTTO16)

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 3.980.000,00 di cui euro 1.993.000,00 per capitale A favore: P. S. A. Contro: P. S. A. Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili: - NCEU fg. 35 part. 566 sub. 90 cat. C/2 cl. 5 mq. 18 piano 2 – via Le Mosse 22/C(omissis altri immobili estranei al LOTTO16)

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: P. S. A. Contro: P. S. A. 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 P. S. A. Contro: P. S. A. Sede ANCONA (AN) Codice fiscale (), contro P. S. A. 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 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 GROGU SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 0197130026, domicilio ipotecario eletto c/o Sede Sociale, Via V. Alfieri N.1 - Conegliano, contro GROGU FARNESE IMMOBILIARE S.R.L. Con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale 01223010438, 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:

La proprietà dell'immobile è stata acquistata da GROGU FARNESE IMMOBILIARE S.R.L. per la quota 1/1 in forza di atto di compravendita con atto rogito notare 27 gennaio 2000 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 GROGU FARNESE IMMOBILIARE S.R.L.

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 si presenta arredato come una piccola unità abitativa, completo di cucina, bagno e impianti funzionanti. Tuttavia, l'uso a fini residenziali non risulta conforme alla destinazione urbanistica e catastale attualmente vigente, trattandosi di un locale non abitabile.

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. 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.

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 90

sottotetto non abitabile a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **18,00** 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 stata 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.

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

- foglio 35 particella 566 sub. 90 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, superficie 18, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 57,64 Euro, indirizzo catastale: VIA LE MOSSE n. 22/C CAMERINO, piano: 2

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.





prospetto nord



prospetto sud



esterno con ingresso condominiale

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 stima si sviluppa in un ambiente mansardato, con altezza interna variabile e non sufficiente per essere considerata abitabile a fini residenziali ai sensi del D.M. 5 luglio



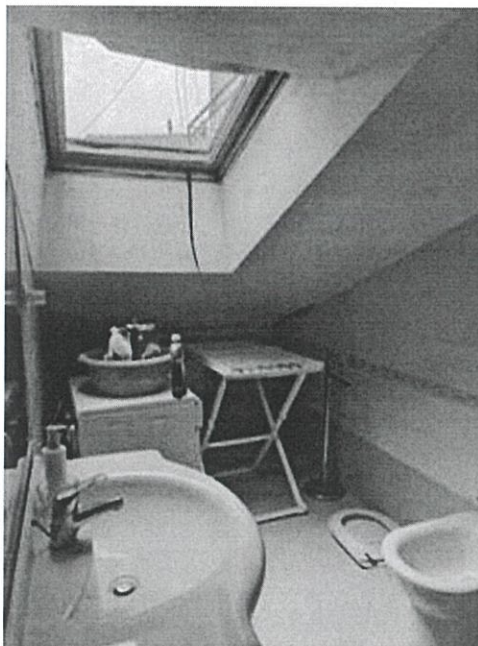
1975. La superficie complessiva è pari a circa 18 mq, con una distribuzione interna che richiama le caratteristiche tipiche di un monocale. La distribuzione prevede una zona open space con angolo cottura e area notte/giorno, oltre a un servizio igienico completo, dotato di lucernario e lavatrice. L'unità è dotata di impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo, tutti regolarmente funzionanti e correttamente distribuiti. Le finiture interne sono in buono stato di conservazione e comprendono pavimenti in gres porcellanato e rivestimenti in tonalità neutre, esteticamente gradevoli e coerenti con un uso abitativo di fatto. Gli arredi, semplici ma funzionali, risultano adeguati a un utilizzo temporaneo da parte di studenti che fino a maggio 2025 hanno occupato l'unità.



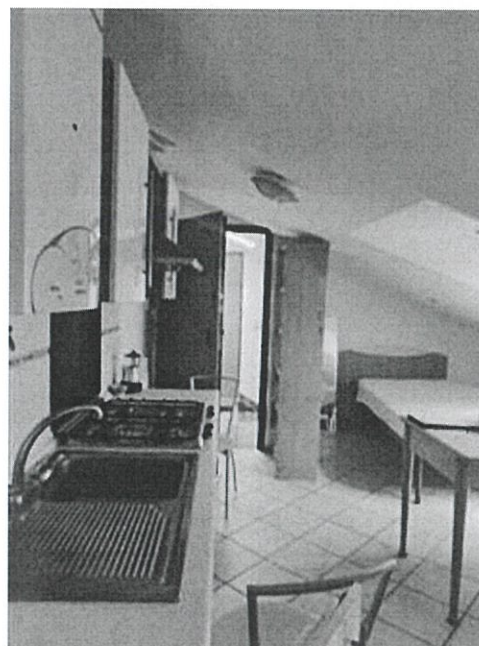
open space con zona letto



cucina



bagno



zona open space

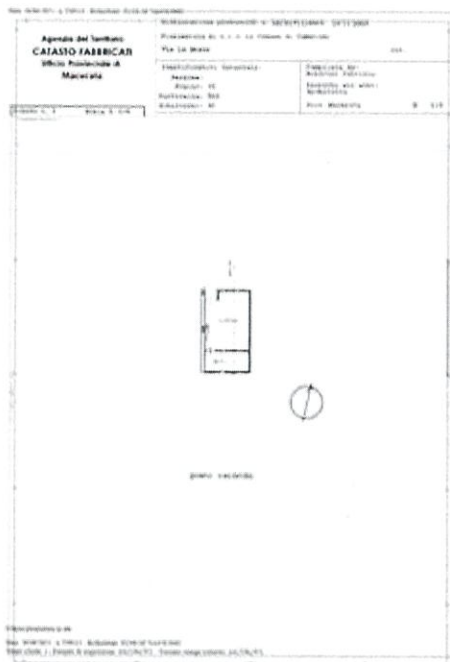


CONSISTENZA:

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	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00



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: Per la stima è stato adottato il metodo comparativo, facendo riferimento a compravendite e valori di mercato di unità similari (censite in categoria C/2) presenti nel territorio di Camerino e con caratteristiche analoghe in termini di metratura e contesto. Al valore unitario di mercato così individuato sono stati applicati opportuni coefficienti di correzione, tenendo conto da un lato della buona accessibilità dell'unità in esame (grazie alla presenza dell'ascensore e al discreto stato manutentivo), dall'altro della mancanza di agibilità e dell'utilizzo non conforme alla destinazione catastale, elementi che hanno inciso in senso negativo sulla valorizzazione complessiva.



Metodo reddituale: In via integrativa è stato considerato anche il metodo reddituale, basato sulla stima del canone annuo, rapportato alla destinazione d'uso attuale e alle condizioni di mercato per immobili simili nella stessa zona. Dal reddito lordo sono stati detratti i costi medi per spese ordinarie e rischio locativo, al fine di determinare il canone netto capitalizzabile.

Applicando un tasso di capitalizzazione coerente con la tipologia di immobile e il rischio connesso all'investimento, si è giunti alla determinazione del valore reddituale.

Si stima dunque che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia pari a euro 22.150

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 22.150,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.150,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.150,00

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
90	sottotetto non abitabile	18,00	0,00	22.150,00	22.150,00
				22.150,00 €	22.150,00 €



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:	€. 22.150,00

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:	€. 2.215,00
---	--------------------

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:	€. 19.935,00
---	---------------------

