

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

LOTTO 17**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

92 sottotetto non abitabile a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Camerino Immobiliare S.R.L.). L'unità in esame è collocata all'ultimo piano di un edificio facente parte di un complesso a destinazione mista, comprendente sia funzioni residenziali che commerciali. Dal punto di vista catastale, l'immobile è registrato in categoria C/2, corrispondente a locale di deposito o sottotetto. L'accesso ai vari livelli dell'edificio è garantito da scale comuni e da un ascensore che serve anche il piano di ubicazione dell'unità. Nonostante la classificazione catastale come deposito, l'immobile viene attualmente impiegato come abitazione, risultando locato a soggetti terzi. Tuttavia, non risulta alcuna autorizzazione formale per il cambio di destinazione d'uso, né sono presenti i requisiti tecnici necessari per una regolarizzazione. In particolare, le altezze interne sono inferiori ai limiti minimi stabiliti dalla normativa vigente (art. 1 del D.M. 5 luglio 1975), che richiede 2,70 m per i locali principali e 2,40 m per i locali di servizio. Questa carenza, unita all'assenza di altri requisiti igienico-sanitari, preclude la possibilità di ottenere l'agibilità o il riconoscimento formale della destinazione residenziale, anche attraverso pratiche di sanatoria o adeguamento urbanistico.

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

- foglio 35 particella 566 sub. 92 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, superficie 22, classe 5, consistenza 22 mq, rendita 70,44 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:	25,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.300,00
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 Spachis Vasileios Kostantinos con contratto



di affitto tipo transitorio, stipulato il 01/12/2024, con scadenza il 30/11/2025, registrato il 02/05/2025 a TOLENTINO ai nn. TQR25T0010480000F (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 250.

L'immobile risulta attualmente locato ad **uso abitativo**.

Tale utilizzo non è conforme alla destinazione urbanistica e catastale vigente.

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: **DUCA FARNESE S.R.L.** Contro: **DUCA FARNESE IMMOBILIARE S.R.L.** comune di CAMERINO (MC) NCEU fg. 35 part. 566 sub. 92 cat. C/2 cl. 5 mq. 22 piano 2 – via Le Mosse 22(omissis altri immobili estranei al LOTTO17)

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 P. di Camerino in data 22 febbraio 2000, numero 14822 di repertorio Per complessive euro 12.000.000,00 di cui euro 1.993.000,00 per capitale A favore: **DUCA FARNESE IMMOBILIARE S.R.L.** Contro: **DUCA FARNESE IMMOBILIARE S.R.L.** Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili: - NCEU fg. 35 part. 566 sub. 92 cat. C/2 cl. 5 mq. 22 piano 2 – via Le Mosse 22(omissis altri immobili estranei al LOTTO17)

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 P. 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: **DUCA FARNESE IMMOBILIARE S.R.L.** Contro: **DUCA FARNESE IMMOBILIARE S.R.L.** 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 **CAPODOLCE S.R.L.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01291580429, contro **CAPODOLCE 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 **Giordani** 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 **CAPODOLCE S.R.L.** Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 01223010438 Domicilio ipotecario eletto c/o Sede Sociale, Via V. Alfieri N.1 - Conegliano, contro **CAPODOLCE 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:	€. 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 BARNESE IMMOBILIARE S.R.L. per la quota 1/1 in forza di atto di compravendita con atto rogito notaio **Giordani** 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 **Duca Barne 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 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 urbanistico-catastale dell'unità come abitazione, in quanto l'immobile è privo dei requisiti minimi previsti per l'abitabilità dalla normativa vigente: 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 92

sottotetto non abitabile a CAMERINO VIA LE MOSSE 22, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

L'unità in esame è collocata all'ultimo piano di un edificio facente parte di un complesso a destinazione mista, comprendente sia funzioni residenziali che commerciali. Dal punto di vista catastale, l'immobile è registrato in categoria C/2, corrispondente a locale di deposito o sottotetto. L'accesso ai vari livelli dell'edificio è garantito da scale comuni e da un ascensore che serve anche il piano di ubicazione dell'unità. Nonostante la classificazione catastale come deposito, l'immobile viene attualmente impiegato come abitazione, risultando locato a soggetti terzi. Tuttavia, non risulta alcuna autorizzazione formale per il cambio di destinazione d'uso, né sono presenti i requisiti tecnici necessari per una regolarizzazione. In particolare, le altezze interne sono inferiori ai limiti minimi stabiliti dalla normativa vigente (art. 1 del D.M. 5 luglio 1975), che richiede 2,70 m per i locali principali e 2,40 m per i locali di servizio. Questa carenza, unita all'assenza di altri requisiti igienico-sanitari, preclude la possibilità di ottenere l'agibilità o il riconoscimento formale della destinazione



residenziale, anche attraverso pratiche di sanatoria o adeguamento urbanistico.

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

- foglio 35 particella 566 sub. 92 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, superficie 22, classe 5, consistenza 22 mq, rendita 70,44 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.



esterno



spazio esterno condominiale



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 della presente analisi si sviluppa in modo ordinato e funzionale, con una suddivisione interna degli spazi ben concepita e finiture semplici ma curate, che nel complesso richiamano le caratteristiche distributive di un piccolo alloggio residenziale. L'articolazione degli ambienti comprende una zona giorno con cucina a vista, dotata di spazio pranzo e angolo soggiorno, una camera da letto, e un bagno finestrato tramite lucernario, completo di tutti gli elementi essenziali, inclusa una lavatrice. L'accesso all'abitazione conduce alla zona giorno, dalla quale si apre una porta finestra verso una terrazza a tasca, inserita nella falda del tetto. Questo spazio esterno, affacciato sul paesaggio collinare circostante, contribuisce in modo significativo alla qualità d'uso dell'immobile, aumentandone l'ariosità e il comfort, pur trattandosi formalmente di un'unità priva di destinazione abitativa. Gli arredi presenti, di tipo essenziale, risultano adeguati ad un uso temporaneo e pratico, perfettamente in linea con le esigenze di un'utenza studentesca, attualmente occupante l'unità. Dal punto di vista delle finiture, si rilevano pavimenti in gres porcellanato e rivestimenti in tinte neutre, che donano agli ambienti un aspetto sobrio e ordinato. L'immobile è situato in un volume mansardato, con altezza interna non uniforme: le altezze variano da un minimo inferiore al metro fino a un massimo di circa 2,40 m, misura che non soddisfa i requisiti minimi di abitabilità previsti dalla normativa vigente. L'unità è infine dotata di impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo, funzionanti e distribuiti in modo coerente con la suddivisione degli ambienti.



angolo cottura



accesso alla terrazza a tasca





zona adibita a camera da letto/studio



bagno

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	22,00	x	100 %	=	22,00
terrazza a tasca	6,00	x	50 %	=	3,00
Totale:	28,00				25,00





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

$$25 \text{ mq} \times € 675/\text{mq} = € 16.875$$

Metodo reddituale

$$\text{Reddito lordo annuo: } €250/\text{mese} \times 12 = €3.000$$

$$\text{Canone netto stimato: } €2.550 \text{ (tolto 15\% per spese/rischio locativo)}$$

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

$$\text{Valore reddituale} = € 22.950$$

Tenuto conto dell'uso effettivo a scopo abitativo, della redditività locativa desumibile dall'attuale utilizzo, nonché dell'assoluta impossibilità di procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile per tale destinazione, si ritiene congruo stimare il valore di mercato dell'unità immobiliare in euro 27.000 (ventisettemila/00). Tale stima tiene altresì conto della presenza di una terrazza a tasca, che contribuisce ad aumentare la fruibilità e, seppur in misura contenuta, il valore complessivo del bene.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 27.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 27.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 27.000,00

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
92	sottotetto non abitabile	25,00	0,00	27.000,00	27.000,00
				27.000,00 €	27.000,00 €

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: € 27.000,00

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

€ 2.700,00



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per 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: €. 24.300,00

