

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

LOTTO 18**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

105 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'unità immobiliare oggetto della presente stima è ubicata all'ultimo piano di un fabbricato condominiale a destinazione mista residenziale e commerciale, servito da vano scala e ascensore comuni. Essa è censita al Catasto Fabbricati nella categoria catastale C/2 (locali di deposito/sottotetto).

L'unità immobiliare è attualmente destinata a uso abitativo e risulta locata, fino a data recente, a studenti universitari, presumibilmente per finalità transitorie, nonostante non sia mai stato oggetto di un formale cambio di destinazione d'uso da deposito a residenza. Tale utilizzo, pur consolidato nel tempo, risulta in contrasto con la destinazione urbanistica e catastale attribuita.

A seguito delle verifiche tecniche effettuate, si rileva che l'unità non presenta i requisiti minimi di abitabilità previsti dalla normativa vigente; in particolare, le altezze interne risultano inferiori ai limiti stabiliti dall'art. 1 del D.M. 5 luglio 1975, che prescrive una altezza minima di 2,70 m per i locali principali a uso residenziale (e di 2,40 m per spazi accessori quali bagni e disimpegni).

In mancanza di tali requisiti igienico-sanitari, non è possibile procedere alla richiesta di agibilità né tantomeno ottenere il cambio di destinazione d'uso a fini abitativi, neppure per mezzo di pratiche in sanatoria o accertamenti di conformità urbanistica.

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

- foglio 35 particella 566 sub. 105 (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 CAMERINO, piano: 2

Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.800,00
Data di conclusione della relazione:	31/07/2025



Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01291580429, contro l'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 dell'iscrizione n. 452 del 24 febbraio 2000 Contratto di mutuo condizionato rogito notaio

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 01223010438, 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 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:

IMMOBILIARE S.R.L. 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

Voltura N. 643 del 18/01/2000, per lavori di Voltura da IMMOBILIARE S.R.L. a 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.

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 105

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 (QUOTA DI PIENA PROPRIETÀ).

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è ubicata all'ultimo piano di un fabbricato condominiale a destinazione mista residenziale e commerciale, servito da vano scala e ascensore comuni. Essa è censita al Catasto Fabbricati nella categoria catastale C/2 (locali di deposito/sottotetto).

L'unità immobiliare è attualmente destinata a uso abitativo e risulta locata, fino a data recente, a studenti universitari, presumibilmente per finalità transitorie, nonostante non sia mai stato oggetto di un formale cambio di destinazione d'uso da deposito a residenza. Tale utilizzo, pur consolidato nel tempo, risulta in contrasto con la destinazione urbanistica e catastale attribuita.

A seguito delle verifiche tecniche effettuate, si rileva che l'unità non presenta i requisiti minimi di



abitabilità previsti dalla normativa vigente; in particolare, le altezze interne risultano inferiori ai limiti stabiliti dall'art. 1 del D.M. 5 luglio 1975, che prescrive una altezza minima di 2,70 m per i locali principali a uso residenziale (e di 2,40 m per spazi accessori quali bagni e disimpegni).

In mancanza di tali requisiti igienico-sanitari, non è possibile procedere alla richiesta di agibilità né tantomeno ottenere il cambio di destinazione d'uso a fini abitativi, neppure per mezzo di pratiche in sanatoria o accertamenti di conformità urbanistica.

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

- foglio 35 particella 566 sub. 105 (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 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



comparto edilizio





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 in esame è collocata all'interno di un volume mansardato, caratterizzato da un'altezza interna variabile: si passa da un punto minimo inferiore a 1 metro fino a un massimo di circa 2,40 m, quota che non consente il raggiungimento dei parametri minimi di abitabilità. Internamente, lo spazio è articolato in maniera razionale e funzionale, secondo una configurazione che ricalca quella di un monolocale. L'ambiente principale è un unico ambiente con cucina a vista, area pranzo e zona/notte; vi è un bagno finestrato mediante lucernario, dotato di tutti i sanitari essenziali e di lavatrice.

Le finiture, sebbene semplici, risultano curate: pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti dalle tonalità neutre conferiscono agli ambienti un aspetto ordinato. Gli arredi, di tipo essenziale ma funzionale, sono adeguati a un utilizzo transitorio, in linea con le necessità di un'utenza studentesca.

L'immobile è libero, ma ancora parzialmente arredato e con alcuni effetti personali del precedente occupante.

Gli impianti presenti — elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo — sono funzionanti e coerentemente distribuiti rispetto alla conformazione degli spazi.

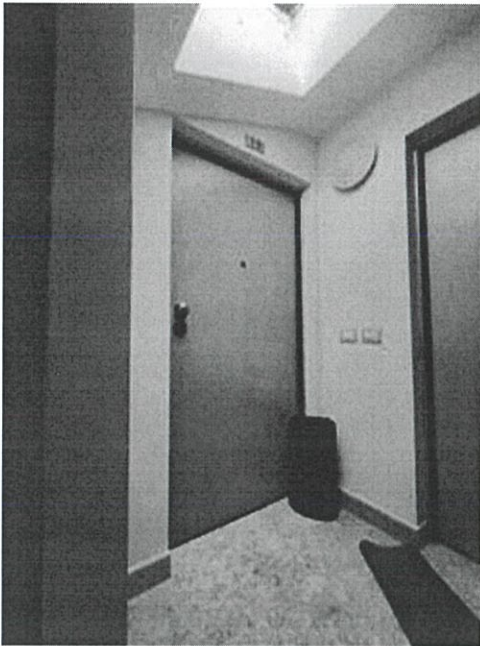




scala condominiale



ingresso al condominio



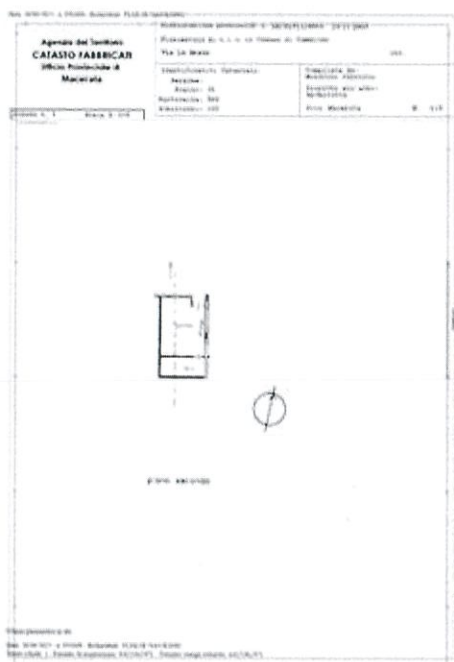
ingresso alla soffitta

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 dell'utilizzo non conforme alla destinazione catastale.

Metodo reddituale: In via integrativa è stato considerato anche il metodo reddituale, basato sulla stima del canone annuo percepito, rapportato alla destinazione d'uso attuale e alle condizioni di mercato per immobili similari 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 ritiene congruo stimare il valore di mercato dell'unità immobiliare in euro 22.000 (ventiduemila/00).



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 22.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.000,00

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
105	sottotetto non abitabile	18,00	0,00	22.000,00	22.000,00
				22.000,00 €	22.000,00 €

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: € 22.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e € 2.200,00



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:

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:	€. 19.800,00

