

TRIBUNALE DI ROMA

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale: **AZ Appalti srl**

n° 286 anno: 2024

Giudice Delegato: **Dott.ssa Angela Coluccio**

Curatore: **Dott. Mara Passeggeri**

RELAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI CAMERINO (MC)

<u>Premessa - L'incarico peritale</u>	1
<u>Ubicazione e descrizione</u>	1
<u>Catasto</u>	3
<u>Conformità urbanistica</u>	3
<u>Relazione ipocatastale</u>	4
<u>Stima</u>	5

Premessa - L'incarico peritale

Con autorizzazione del 24 luglio 2024 la S.V.I. nominava me sottoscritto ing. Marco De Angelis, con studio in Roma in Via delle Benedettine, 27 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma con il n. 12107, Consulente nel procedimento di cui all'oggetto, con l'incarico di provvedere alla esatta individuazione catastale dei beni immobili appresi alla procedura di liquidazione giudiziale, alla verifica della regolarità degli stessi sotto il profilo edilizio, urbanistico e della loro agibilità ed indicare ogni qualsivoglia eventuale irregolarità, redigendo la relazione di stima asseverata.

Oggetto della presente relazione è la stima del valore di una unità immobiliare sita in Camerino (MC).

1. Ubicazione e descrizione

L'unità immobiliare si trova in Via Gentile III da Varano, nn. 10 e 14 a Camerino (MC) (v. all.ti 1 e

2) nella zona dell'Università.

Si tratta di un grande locale al piano seminterrato sottostante due palazzine gemelle (v. foto 1). Al locale si accede dai due civici 10 (v. foto 2 e 3) e 14 (v. foto da 4 a 6). Il civico 14 ha anche un accesso carrabile in fondo a un'area di manovra comune (v. foto 7).

Il locale è rappresentato fedelmente nella planimetria catastale in all. 3. Come evidente nella planimetria, il locale è un ambiente unico. Il perimetro del locale si può apprezzare anche nell'elaborato planimetrico dell'intero complesso edilizio (v. all. 4).

Come vedremo nelle fotografie allegate, però, il locale è stato suddiviso in vari ambienti, ma tutte le suddivisioni sono in cartongesso e pertanto facilmente amovibili. Solamente le pareti perimetrali e quelle del servizio igienico sono in muratura.

Perciò, entrando dal civico 10 (a sinistra del locale, v. foto 2 e 3) si entra in un vasto ambiente con un box in alluminio e vetro immediatamente a destra dell'ingresso (v. foto 8). Sul lato strada il locale affaccia con ampie vetrate e un altro accesso pedonale (v. foto 9 e 10). Le foto 11 e 12 mostrano la restante parte del locale.

In fondo, sulla sinistra, attraverso una porta (v. foto 13, che si vede anche in fondo alla foto 12) si accede a un disimpegno sul quale si affaccia una porta (v. foto 14) che dà accesso al servizio igienico (v. foto 15 e 16) e un'altra porta (v. foto 17) che dà accesso a un altro ambiente, di dimensioni minori (v. foto 18 e 19) illuminato da bocche di lupo.

Entrando dal civico 14 si accede a un primo ambiente attraverso una porta di alluminio e vetro (v. foto 20) al lato della quale è posta una vetrata (v. foto 21). L'ambiente è di dimensioni inferiori (v. foto 22 e 23). Nella zona più esterna si apre una piccola porta metallica (v. foto 24) che dà accesso a un piccolo ambiente chiuso (v. foto 25) le cui dimensioni si possono apprezzare dall'esterno (v. foto 26).

Come detto, il locale ha accesso anche da un'area di manovra comune adiacente, attraverso un portone metallico scorrevole (v. foto 27) che dà accesso all'ultima parte del locale (v. foto 28).

Il locale è interessato da alcune infiltrazioni localizzate (v. foto da 29 a 34). Quelle che si vedono alla base delle pareti in cartongesso (v. foto 35, e anche 14 e 17) sono delle risalite di umidità per capillarità sulle pareti in cartongesso a causa di ristagni di acqua.

Da un esame dello stato dei luoghi, le infiltrazioni provengono dalla soprastante superficie scoperta a servizio delle due palazzine (v. foto da 36 a 38).

Calcolando la superficie commerciale comprensiva delle mura perimetrali applicando i coefficienti di cui ai criteri del computo delle superfici commerciali adottati dalla B.I.R. – Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma e approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con norma UNI 10750 e secondo quanto stabilito dal D.P.R. 138/98, si ha:

superficie del locale: mq 540,00

2. Catasto

Il locale è censito al Nuovo Catasto edilizio Urbano del Comune di Camerino al foglio 48 particella 142 subalterno 41 (v. all. 5), graffato ai subalterni 12 (i due ambienti chiusi) e 23 (la porzione di area scoperta davanti alla vetrata che affaccia sulla strada), categoria C/2 (magazzini/depositi), consistenza 540 mq, superficie catastale 711 mq, rendita € 1.059,77.

Come detto, il locale non si presenta come un unico ambiente, ma le divisioni esistenti sono state effettuate con pareti in cartongesso, facilmente rimovibili.

3. Conformità urbanistica

Il progetto originario prevedeva la costruzione delle sole due palazzine fuori terra, per le quali sono state rilasciate due concessioni edilizie differenti:

- la C.E. n. 358 del 24 agosto 1974 (v. all. 6)
- la C.E. n. 384 del 19 novembre 1974 (v. all. 7)

Il costruttore ha richiesto poi, oltre a altre varianti interne, di realizzare il piano seminterrato con richieste del 11 giugno 1984 (v. all.ti 8 e 9).

Il 14 settembre 1984 le varianti sono state autorizzate (v. all.ti 10 e 11).

Il 31 luglio 1985 il costruttore ha presentato i progetti di variante (v. all. 12), che sono stati approvati il 17 settembre 1985 come un unico intervento edilizio. Per questo motivo ho riportato i

due progetti nell'unico allegato 12, dove si può costatare che il nostro locale ricade metà in un progetto e metà nell'altro.

Terminati i lavori di costruzione, sono stati rilasciati i due certificati di agibilità (v. all.ti 14 e 15).

Pertanto il locale è regolarmente edificato e agibile.

4. Relazione ipocatastale

Le ispezioni in Conservatoria sono state espletate con le seguenti modalità, escludendo ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate:

1. ispezione ipotecaria nazionale per codice fiscale 01712970605, al fine di individuare gli uffici; l'ispezione ha dato esito positivo sugli uffici RRII di Macerata, Roma 1 e Roma 2 (v. all. 16)
2. ispezione ipotecaria sull'ufficio RRII di Macerata con i dati catastali del locale (v. all. 17).

Iscrizioni

I 01/10/2020 RP 1349 RG 10899 (v. all. 18)

Trattasi di "Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo", capitale 547.916,84 €, totale 600.000,00 €

a favore di

contro AZ Appalti s.r.l.

Si tratta di un'ipoteca iscritta in forza del decreto ingiuntivo n. 15586/2019 del 26/7/2019 RG n. 43535/2019 repert. n. 3651/2020 del 12/3/2020, iscritta in estensione alla precedente iscritta presso l'agenzia del territorio di Roma 1 (v. all. 19) .

Trascrizioni

T 13/07/1987 RP 5290 RG 7523 (v. all. 20)

Trattasi di "Atto tra vivi - compravendita"

a favore di

contro

Si tratta dell'acquisto del locale direttamente da costruttore

T 20/08/1996 RP 5944 RG 8305 (v. all. 21)

Trattasi di "Atto tra vivi - compravendita"

a favore di AZ Appalti s.r.l.

contro

Si tratta dell'acquisto da parte di AZ Appalti s.r.l..

T 19/02/2018 RP 1573 RG 2059 (v. all. 22)

Trattasi di "Atto tra vivi - compravendita"

a favore di

contro AZ Appalti s.r.l.

Si allega anche copia dell'atto (v. all. 23).

A 15/11/2018 RP 1600 RG 13002 (v. all. 24)

Trattasi di "Annotazione a Trascrizione - Risoluzione",

a favore di

contro AZ Appalti s.r.l.

Si tratta della risoluzione dell'atto di compravendita precedente, che viene estinta con la conseguente retrocessione della proprietà in favore di AZ Appalti.

Si allega anche copia dell'atto (v. all. 25).

5. Stima

Il locale è stato valutato con il metodo della stima a quotazione di mercato.

Questo tipo di stima si basa sull'esame delle offerte di vendita di immobili del medesimo tipo e taglio nella zona dove è ubicato l'immobile da stimare. I dati che sono stati riportati sono stati ricercati confrontando stime di beni di ampiezza paragonabile a quella del bene in oggetto.

Con riferimento alla dottrina estimativa, e nel contesto della presente valutazione, si è ritenuto opportuno ricorrere all'aspetto economico del più probabile valore di mercato, attraverso l'adozione del procedimento del market comparison approach (MCA), procedura

sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili basata sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il MCA è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche, e, si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzo di mercato e caratteristiche degli immobili).

Per l'analisi di comparazione dei dati immobiliari, pertanto, sono stati raccolti i dati di confronto con riferimento al segmento di mercato individuato; così per le unità immobiliari è stato individuato il più probabile valore di mercato unitario (€/m²) di unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di stima.

In una seconda fase sono state analizzate le informazioni di mercato desunte, nel caso in oggetto, anche dati presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Ciò al fine di acquisire notizie concernenti il livello della domanda di immobili simili per uso e destinazione produttiva.

I dati elementari raccolti sono, quindi, stati utilizzati nel procedimento di calcolo previsto dal processo di stima assunto.

Da una ricerca eseguita dal sottoscritto in Rete è scaturito il valore unitario medio.

Il valore unitario medio delle unità abitative della zona è risultato essere compreso tra €/mq 850 e €/mq 1.350 per appartamenti in stato di manutenzione normale (fonte: Agenzia delle Entrate, v. all. 26).

Applicando di nuovo i coefficienti di cui ai criteri del computo delle superfici commerciali adottati dalla B.I.R. – Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma e approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con norma UNI 10750 e secondo quanto stabilito dal D.P.R. 138/98, si ha:

$540 \text{ mq} \times 850 \text{ €/mq} \times 25\% = \text{€ } 114.750,00$ che si può arrotondare a **€ 115.000,00**.

La valutazione è stata effettuata sui valori minimi, viste anche le condizioni del bene, ma si consideri che il bene ricade nella zona dell'Università di Camerino, che in passato vi è stata in affitto, come si può vedere dalle etichette affisse sulla vetrata lato strada (v. foto 39 e 40).

Roma, 21 aprile 2025

In fede,

ing. Marco De Angelis



DE ANGELIS
MARCO
Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di Roma
Ingegnere
22.04.2025
08:15:58
GMT+01:00

ELENCO ALLEGATI

- All. 1 - Territorio
- All. 2 - Ubicazione
- All. 3 - Camerino NCEU f 48 p 142 sub 41 planimetria
- All. 4 - Camerino NCEU f 48 p 142 sub 41 elab. plan
- All. 5 - Camerino NCEU f 48 p 142 sub 41 visura Catasto
- All. 6 - 1974 08 24 Concessione Edilizia n. 358
- All. 7 - 1974 11 19 Concessione Edilizia n. 384
- All. 8 - 1984 06 11 richiesta variante C.E. 358
- All. 9 - 1984 06 11 richiesta variante C.E. 384
- All. 10 - 1984 09 14 Autorizzazione variante C.E. 358
- All. 11 - 1984 09 14 Autorizzazione variante C.E. 384
- All. 12 - 1985 07 31 Progetti variante
- All. 13 - 1985 09 17 Autorizzazione progetto Variante
- All. 14 - 1985 12 20 agibilità C.E. 384
- All. 15 - 1986 03 07 agibilità C.E. 358
- All. 16 - AZ Appalti Vis. Cons. Naz CF 01712970605
- All. 17 - Camerino NCEU f 48 p 142 sub 41 visura Conservatoria

All. 18 - I 2020 RG 10899 RP 1349 ipoteca

All. 19 - 2020 T RG 89556 RP 16038 ipoteca giudiziale

All. 20 - T 1987 RG 7523 RP 5290 compravendita

All. 21 - T 1996 RG 8305 RP 5944 compravendita

All. 22 - T 2018 RG 2059 RP 1573 compravendita

All. 23 - T 2018 RG 2059 RP 1573 compravendita ATTO

All. 24 - A 2018 RG 13002 RP 1600 risoluzione compravendita

All. 25 - A 2018 RG 13002 RP 1600 risoluzione compravendita ATTO

All. 26 - OMI Camerino D1 res

Elaborato fotografico