Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento della Società Edilizia Romana - SER s.p.a. Fall. n.667/2003

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Vitale

Curatore: Prof. Avv. Andrea Morsillo

Relazione di stima dell'immobile sito in: Ancona (AN), Via Monte Vettore, 8

La presente relazione di consulenza tecnica è stata articolata secondo il seguente sommario:

1. Premessa 2
2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza 2
3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale 6
4. Provenienze ventennali e titolarità 7
5. Stato di occupazione del bene 11
6. Gravami e servitù 11
8. Normativa urbanistica 12
9. Titoli e regolarità edilizia 12
10. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità 13
11. Criteri estimativi adottati 14
12. Stima dell'immobile 21
13. Attività del Consulente 22
Allegati 23

Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Francesco Rubeo, nato a Roma il 13/10/1962, C.F. RBUFNC62R13H501B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero 16294 e con studio in Roma, via Nomentana 78, è stato incaricato in data 24/10/2017 dal Tribunale di Roma, su Istanza del Curatore del Fallimento n.667/2003, il Prof. Avv. Andrea Morsillo, di predisporre la stima degli immobili di proprietà della *Società Edilizia Romana S.p.A.*, di cui alla Sentenza R.G. n.17235/2011 del 05/08/2011 e n.15521/2015 del 25/06/2015 del medesimo Tribunale.

In particolare, il sottoscritto è stato incaricato di predisporre la stima dell'immobile oggetto della presente relazione, sito nel Comune di Ancona (AN), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in Via Monte Vettore, 8;
- **Dati catastali:** foglio 40, particella 81, subalterno 1.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➢ **Allegati 1.a., 1.b.**	Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare
➢ **Allegato 2**	Sentenza R.G. n.17235/2011 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare
➢ **Allegato 3**	Sentenza R.G. n.15521/2015 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare

2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza

L'immobile si colloca nel comune di Ancona (AN) da cui dista circa 5 Km dal centro storico.

Ancona vista dal satellite: la città antica è stretta su un promontorio a forma di gomito, con alture a nord e a sud dell'abitato. Si tratta dalle pendici settentrionali del monte Conero o monte d'Ancona. Questo promontorio dà origine a un golfo, il golfo di Ancona, nella cui parte più interna si trova il porto naturale.

Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

Figura 1 - Inquadramento territoriale

Figura 2 - Inquadramento territoriale

Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

Figura 3 - Inquadramento territoriale

A Posatora sono presenti una scuola materna, una scuola elementare, un bar nella Piazzetta molto frequentato dai giovani del luogo e uno al Parco Belvedere che ospita feste per i giovani durante il periodo estivo.

L'u.i. di nostro interesse è localizzato nel Rione di Posatora in Via Monte Vettore, 8, nelle immediate vicinanze vi troviamo il parco del Belvedere di Posatora.

In tale contesto gli edifici posti sulle vie limitrofe a quella ove risulta ubicato il bene oggetto di stima formano uno spazio urbano a media densità abitativa, generalmente di altezza compresa tra i cinque e i sei piani fuori terra, con prevalenza dell'uso residenziale. Le aree verdi si concentrano sui bordi esterni del centro abitato.

L'U.I. di nostro interesse è un immobile ubicato in un fabbricato a destinazione prevalente residenziale ed è prospiciente a Via Monte Vettore.

Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

L’edificio è realizzato con una struttura intelaiata in c.a. (travi e pilastri), risulta composto da un livello entro terra e da sei livelli fuori terra, con una copertura a falde inclinate.

I prospetti del fabbricato sono rivestiti in cortina di colore ocra chiaro dal primo all’ultimo piano, mentre il piano terra ove si trova la nostra u.i. troviamo un rivestimento con un’ intonaco di colore bianco il tutto in buono stato di conservazione.

L’ ingresso della u.i., è ubicato al piano terra del fabbricato, si accede tramite una serranda di metallo sul lato Nord-Est del fabbricato, sempre prospicente Via Monte Vettore.

Sull’U.I. non è stato possibile accedere fisicamente per eseguire i rilievi metrici e visivi, in ogni caso, dall’esterno sembrerebbe accessibile; al contempo non è dato conoscere l’attuale attività svolta nell’unità immobiliare in oggetto.

Come detto, non avendo avuto la possibilità di accedere all’unità immobiliare, non si sono potute accertare le caratteristiche principali che denotano lo stato di conservazione dell’immobile, e in particolare quindi risulta:

pavimentazioni: non noto.

finestrature e porte: non note

pareti interne: non noto

bagno: non noto

impianto elettrico: non noto

impianto idrico/termico: non noto

Impianto gas: non noto

Le misure e le superfici dell’immobile, che ha un’altezza interna media pari a 3.00 metri, sono state desunte dalla visura storica catastale e sono risultate le seguenti:

Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano Terra	ufficio	83,00	00,00
Totale immobile	-	**83,00**	**0,00**

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➢ **Allegato 4**	documentazione fotografica
➢ **Allegato 5**	estratto mappa catastale - foglio 40 particella 81
➢ **Allegato 14**	riepilogo calcolo superfici U.I.U.

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data 13.11.2017, l'unità immobiliare risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice A271).

I dati catastali, reperiti dall'ultima visura in ordine cronologico, coincidono con quelli forniti dalla documentazione allegata alle Sentenze.

Oltre alla planimetria derivante dall'Accertamento del 1989 esiste in atti la planimetria catastale dell'immobile di impianto del 28.12.1967.

Dalle planimetrie dei diversi accatastamenti si evince:

- La creazione di tre vani, in particolare l'inserimento del vano bagno.

Dal sopralluogo si evince:

- La chiusura di una finestra sul lato nord della nostra u.i.

L'unità immobiliare è risultata, quindi, accatastata presso l'A.d.E. come di seguito:

foglio 143 particella 10, Subalterno 22

zona censuaria: 2
microzona: non riportato

Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

categoria:	A/10, uffici e studi privati
classe:	1
consistenza:	4 vani
superficie catastale:	83 mq
rendita:	€ 816,00
indirizzo:	VIA MONTE VETTORE n. 8 piano: T

Si riscontrano alcuni disallineamenti rispetto alla verifica della documentazione in possesso:

- la destinazione d'uso dell'unità immobiliare originaria (Stalle, box per auto categ. cat. C/6) è stata mutata rispetto allo stato concessionato con una nuova categoria (categ. cat. attualmente in atti A/10).
- la distribuzione interna è stata modificata;

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➢ **Allegato 5**	estratto mappa catastale - foglio 40 particella 81
➢ **Allegato 6**	visura storica catastale - foglio 40 particella 81 subalterno 1
➢ **Allegato 7**	plan. cat. di impianto del 28.12.1967 - foglio 40 particella 81 subalterno 1
➢ **Allegato 8**	planimetria catastale - foglio 40 particella 81 subalterno 1

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona (AN) in data 12.01.2018 è risultato quanto di seguito riportato per il Foglio: 40 Particella 81 Subalterno1 :

Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

1. TRASCRIZIONE del 15/11/2002 - Registro Particolare 14961 Registro Generale 24046 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229332 del 14/11/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 626 del 10/02/2011 (INEFFICACIA PARZIALE)

2. TRASCRIZIONE del 04/12/2002 - Registro Particolare 15879 Registro Generale 25631 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 82042/2002 del 12/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

3. TRASCRIZIONE del 11/08/2003 - Registro Particolare 10767 Registro Generale 17478 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3139 del 23/11/2017 (INEFFICACIA TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 05/07/2004 - Registro Particolare 9976 Registro Generale 15874 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 7410/2003 del 23/06/2004 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Documenti successivi correlati:

Trascrizione n. 9989 del 06/07/2004

5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 06/07/2004 - Registro Particolare 9989 Registro Generale 15903 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 7410/2003 del 23/06/2004 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9976 del 2004

6. TRASCRIZIONE del 10/09/2008 - Registro Particolare 13310 Registro Generale 21858 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139 del 16/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

7. TRASCRIZIONE del 08/10/2008 - Registro Particolare 14406 Registro Generale 23932 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13701 del 21/04/2006 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

8. ISCRIZIONE del 23/02/2009 - Registro Particolare 776 Registro Generale 3793 - Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE VERONA Repertorio 155/2008 del 12/12/2008 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA EX ART 22 D.LGS 472/97

9. ISCRIZIONE del 21/05/2010 - Registro Particolare 2534 Registro Generale 10785 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 104282/122 del 29/04/2010 - IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 COMMA 1 DPR 602/73. INTERVENUTA DECORRENZA termine ex art.50 comma 1 DPR 602/73

Si evidenzia che esiste continuità ventennale delle trascrizioni, a norma dell'art. n. 2650 del Codice Civile, per il quale ogni trascrizione contro un soggetto, per poter essere efficace, deve essere preceduta da una trascrizione in suo favore avente ad oggetto il medesimo diritto.

Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

Inoltre, a seguito della Trascrizione del 11/08/2003 (RP 10767, RG 17478) e della Trascrizione del 15/11/2002 (RP 14961, RG 24046) è stato trascritto l'Atto di Citazione con il quale si è richiesto di accertare e dichiarare la nullità assoluta e/o relativa, ai sensi degli artt. n.1418 e n. 1325 del Codice Civile, dei seguenti atti di compravendita:

- atto a rogito del Notaio Claudio Avitabile di Bardolino (VR) stipulato in data 14.11.2002 rep. n. 229332) con il quale la *Società Edilizia Romana S.E.R.* ha venduto alla *Immobiliare Universo s.r.l.* la porzione immobiliare oggetto della presente relazione;
- atto a rogito dello stesso Notaio stipulato in data 02.08.2003 rep. n. 231520, con il quale la Societa' *Immobiliare Universo s.r.l.* ha venduto la medesima porzione immobiliare alla *Severo s.r.l. per il Commercio.*

Dunque, in visura l'immobile è intestato, presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona (AN), alla *Massa dei Creditori*. Le risultanze derivanti dalla visura ipocatastale mettono quindi in evidenza quanto riportato in Catasto, dove il bene risulta intestato a *Severo s.r.l. per il Commercio* con proprietà 1/1.

Infine, in data 23/11/2017 e in data 04/04/2023 a cura del sottoscritto, è stata trascritta a debito, presso la Conservatoria dei RR.II. di competenza, l'Annotazione di Inefficacia Parziale degli atti di trasferimento di cui sopra riguardanti l'immobile in oggetto:

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 15/11/2002** – Registro Generale n. 24046, Registro Particolare. n. 14961; Inefficacia Relativa Atto di Compravendita.
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 11/08/2003** – Registro Generale n. 10767, Registro Particolare. n. 17478; Inefficacia Parziale Atto di Compravendita.

Pertanto, ad oggi, l'immobile risulta essere nelle disponibilità del Fallimento

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

➢ **Allegato 10**	visura ipotecaria n. T166006 del 12.01.2023 elenco sintetico formalità U.I.U foglio 40 particella 81 subalterno 1
➢ **Allegato 11**	Nota di Trascrizione 04.04.2023

5. Stato di occupazione del bene

In considerazione della impossibilità all'accesso causata dalla mancata reperibilità del custode e/o di un detentore del bene, questo ai fini della stima verrà considerato libero.

6. Gravami e servitù

Per quanto è stato possibile constatare, l'immobile non risulta gravato da Servitù.

Per quanto riguarda invece l'esistenza di gravami di altro genere, dalla visura eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. sul bene oggetto della presente relazione risulta la seguente formalità pregiudizievole:

8. ISCRIZIONE del 23/02/2009 - Registro Particolare 776 Registro Generale 3793 - Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE VERONA Repertorio 155/2008 del 12/12/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA EX ART 22 D.LGS 472/97

9. ISCRIZIONE del 21/05/2010 - Registro Particolare 2534 Registro Generale 10785 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 104282/122 del 29/04/2010 - IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 COMMA 1 DPR 602/73. INTERVENUTA DECORRENZA termine ex art.50 comma 1 DPR 602/73

Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

7. Normativa urbanistica

Il Comune di Ancona (AN) si è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 5841 del 28.12.1993 (B.U.R. MARCHE n. 7 del 03.02.1994).

Da visura presso il Comune di Ancona (AN), è stato ricavato quanto di seguito relativo al tessuto in cui ricade l'immobile in esame.

- *Tavola 7o – Tavole area Urbana :*
  - *ZONE A TESSUTO OMOGENEO – [ZONE A TESSUTO OMOGENEO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI] (art. n. 32 39-60 delle N.T.A)*
  - *CATEGORIE PRINCIPALI DI INTERVENTO DEGLI ISOLATI-EDIFICATO ESISTENTE*

- *Tavola unica (allegato 2C) – Zone territoriali omogenee*
  - *Zona B (art. n. 41 delle N.T.A.);*

Alla luce di quanto sopra esposto, quindi, l'attuale destinazione d'uso catastale (uffici) non entrano in contrasto con quanto prescritto dagli articoli richiamati delle N.T.A.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➢ **Allegato 12**	stralci degli elaborati del P.R.G. vigente del Comune di Ancona (AN)
➢ **Allegato 13**	N.T.A. vigenti del P.R.G. del Comune di Ancona (AN)

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali di Ancona (AN) si è riscontrata la presenza, in riferimento al bene in esame, di una licenza edilizia di uso costruzione fabbricato (n. 154 del 27.09.1966) rilasciata dal Comune di Ancona (AN).

Esiste in atti un permesso di variante alla licenza di costruzione n°154 del 27/09/1966 con un prot. Generale n° 28501.

Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

Con un Mod. 47/85 -D si è avviata una pratica per una domanda di sanatoria per opere ad uso non residenziale con prot. 58744 del 14.12.1985, la seguente pratica è stata avviata per il cambio di destinazione d'uso summenzionati con una spesa di circa 4.040,6 € che nel 2002 non è stata pagata il contributo però deve essere aggiornato con le relative penali per il mancato pagamento della stessa (gli importi verranno calcolati dall'ufficio competente del comune di Ancona (AN)).

Dall'esame della visura storica catastale, l'immobile in oggetto risulta regolarmente censito con destinazione d'uso originaria *stalle, scuderie, rimessa, autorimessa, box per auto* (cat. C/6); successivamente, per la stessa unità immobiliare risulta essere stata presentata variazione catastale per classamento del 06.02.1989 (in atti dal 17.03.1999)

Pertanto, l'immobile risulta legittimo nella sua destinazione d'uso originaria (C/6), desumibile dalla licenza edilizia e dall'elaborato grafico a corredo della licenza edilizia e dal classamento inserito catastalmente, ma non ci sono documentazioni a supporto della legittimità delle modifiche a livello del distributivo interno e del mutamento della destinazione d'uso dell'U.I.U. (A/10), categoria catastale quest'ultima attualmente in atti presso l'A.d.E.

Gli accatastamenti sono tutti successivi alla Legge Ponte n. 765/1967 del 6 agosto 1967.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➢ **Allegato 7**	plan. catastale di impianto del 29.08.1977 - foglio 143 particella 10 subalterno 22
➢ **Allegato 9**	conc. Licenza edilizia in sanatoria n. 154 del 27.09.1966
➢ **Allegato 14**	Prot. conc. edilizia in sanatoria n. 58744 del 14.12.1985

9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità

Si riportano qui di seguito le difformità riscontrate per il bene in esame:

Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

Difformità Catastali:

- incongruenze a livello esterno (vani finestra) con le relative modifiche dei prospetti;
- distributivo interno variato rispetto al progetto architettonico allegato alla licenza edilizia rilasciata;
- mutamento della destinazione d'uso rispetto alla categoria d'uso originaria dell'immobile in corso di sanatoria.

Difformità Urbanistico-Edilizie:

- incongruenze a livello esterno (vani finestra) sull'unità immobiliare tra lo stato catastale (planimetria di impianto) e lo stato distributivo interno di fatto riportato nell'elaborato grafico a corredo della licenza edilizia rilasciata per il fabbricato con prot. Generale n. 35632 e prot. Part. 6890 in data 26.09.1966 (licenza edilizia n. 154 del 1966);
- il mutamento della destinazione d'uso (box ad ufficio), il distributivo interno e la finestra sono stati variati senza richiesta di titolo abilitativo ma è stata avviata una pratica di condono per regolarizzare.

Certificazioni:

- assenza di agibilità per la nuova destinazione d'uso (ufficio), e di tutte le certificazioni richieste dalla normativa vigente.

10. Criteri estimativi adottati

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si utilizzerà il cd. **Metodo Sintetico Diretto**.

Tale metodo valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, uno dei due criteri principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto della stima con quei beni ad esso similari, compravenduti nel recente passato, nella stessa zona e in regime di libero mercato.

I dati necessari per la stima sono i seguenti:

Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

- epoca di riferimento;
- consistenza ragguagliata (o virtualizzata);
- mercato omogeneo di riferimento;
- beni affini;
- valore unitario rilevato dal mercato di riferimento.

Il procedimento di stima, nel Metodo Sintetico Diretto, si fonda sulla seguente espressione:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	*€*
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	*€/mq*
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	*mq*

Epoca di riferimento:

La presente stima è stata redatta a seguito dell'analisi della documentazione in possesso dello scrivente e da indagini di mercato svolte nel mese di Gennaio 2024.

Consistenza ragguagliata (o virtualizzata):

Per disporre di una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto a quello principale e di ogni altro fattore rilevante. Ciò si ottiene applicando alle superfici lorde dei coefficienti di omogeneizzazione, dettati dal D.P.R. del 23 Marzo 1998 n.138 e dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

Dal momento che non si è potuto procedere al rilievo visivo e metrico dello stato dei luoghi, e di conseguenza non si è potuta determinare la superfice lorda complessiva, l'immobile in oggetto si considererà, ai fini della stima, con la superficie desunta dalle misure estrapolate dalla restituzione grafica (in debita scala metrica) della planimetria catastale in atti, e determinata con il relativo parametro di virtualizzazione utilizzato:

Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

CONSISTENZA RAGGUAGLIATA RISPETTO ALL'U.I. UFFICI E STUDIO PRIVATO (foglio 40, part. 81)

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO ASSENTITO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
1	Terra	C/6	**Box Auto**	83.0 mq		
Totale subalterno:						**83.0**

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a: **S_b = 83,00 mq**

Mercato omogeneo di riferimento:

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente l'unità immobiliare e, precisamente, il Comune di Ancona (AN), riferendosi, per quanto possibile, ad immobili con caratteristiche estrinseche simili al bene oggetto della valutazione.

Beni affini a quello da valutare sia per caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento:

Al fine della valutazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si è cercato di prendere in considerazione beni affini il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione che, generalmente, costituiscono l'elemento comparativo fondamentale per la valutazione.

Il bene in oggetto risulta, da titolo edilizio, avere una destinazione d'uso Box auto. Sul territorio non si rileva un'offerta sufficiente di immobili con tale destinazione. Pertanto, detto bene verrà assimilato ad una pertinenza della destinazione d'uso più pregiata della zona, ovvero quella residenziale.

Ci si riferirà perciò a tale destinazione come valore principale e si applicherà il coefficiente di riduzione del 50% previsto per pertinenze alle unità residenziali.

Nella successiva tabella, dove i prezzi individuati, trattandosi di valori di offerta, sono stati ribassati del 10% in quanto si suppone che, al termine della trattativa con un potenziale acquirente, il proprietario abbia ribassato il prezzo di tale quota, si riporta l'esito dell'indagine riferita alle destinazioni d'uso di riferimento:

Residenziale

Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	Appartamento	Posotora	P-3	118	280.000	2372,88	10%	2135,59
2	Appartamento	Via Monte Vettore	P-1	80	95.000	1187,50	10%	1068,75
3	Appartamento	Posotora	P-1	80	125.000	1562,50	10%	1406,25
4	Appartamento	Posotora	P-1	90	185.000	2055,56	10%	1850,00
VALORE MEDIO								**1615,15**
VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI								**1237,50**

Valore unitario rilevato dal mercato:

Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso, anche, una comparazione degli esiti dell'indagine di mercato con la banca dati O.M.I.

È noto che la Banca Dati O.M.I. suddivide i territori comunali in porzioni, dette *fasce omogenee*, anche molto estese. Risulta attiva la rilevazione dei dati immobiliari con destinazione **Residenziale,** datata Anno 2023 - Semestre 1, secondo consultazione di Gennaio 2024. L'U.I. da valutare si trova nella fascia/zona semicentrale, RIONI PALOMBARE, PINOCCHIO, POSATORA, pertanto si ritiene opportuno prendere in considerazione i valori O.M.I. riferiti a tale zona, che dovranno essere adeguatamente ponderati e comparati a quelli derivanti dall'indagine diretta:

Destinazione d'uso: **BOX**

Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: ANCONA
Comune: ANCONA
Fascia/zona: Semicentrale/RIONI PALOMBARE,PINOCCHIO, POSATORA
Codice zona: C3
Microzona: 6
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1450	L	5,8	6,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1700	L	6,3	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1250	L	5,5	7,2	L
Box	Normale	600	780	L	5	7	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Pertanto, per la destinazione **Box auto**, il valore medio di vendita ricavato da indagine indiretta è pari a **€ 618,75 €/mq,** valutato, con l'applicazione del coefficiente di riduzione del 50% previsto per pertinenze delle unità residenziali ricavato dall'analisi di mercato con risultato di €1237,50 €/mq. Di contro il valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati O.M.I. per box auto è pari a **690,00 €/mq**; per cui si prenderà il valore medio fra OMI e indagine diretta pari a **€/mq 654,38**, arrotondato a **€/mq 650,00**.

Occorre, inoltre, osservare che le caratteristiche che influenzano il valore di un bene, secondo la bibliografia più affermata e in applicazione di quello che viene denominato *Metodo di stima per valori tipici*, sono:

a) **Caratteristiche posizionali estrinseche** (accessibilità, collegamenti con mezzi pubblici, presenza di attività terziarie qualificanti e di servizi pubblici, parcheggi, valori ambientali ecc.);

Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

b) **Caratteristiche posizionali intrinseche** (la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la quota del piano stradale ecc.);
c) **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura** (impianti, pavimentazioni, infissi, rivestimenti ecc.);
d) **Caratteristiche produttive** (regime fiscale, sfitti, inesigibilità, vincoli, oneri di manutenzione straordinaria ecc.).

Fra tali caratteristiche, quelle di tipo a. sono tutte caratteristiche che possiamo considerare già assorbite nei valori del *range* individuato, atteso che, appunto, i valori individuati siano riferiti proprio alla zona in esame, quindi tengono già conto delle "qualità localizzative".

Pertanto, le caratteristiche che hanno rilevanza ai fini della loro influenza sul valore di mercato nel caso in esame solo le caratteristiche di cui alle lettere b., c. e d..

I fattori applicati al caso di specie in cui, generalmente, si possono scomporre le tre caratteristiche intrinseche sopracitate sono:

- **Caratteristiche posizionali intrinseche**, ovvero:
  - Livello di piano (affaccio e panoramicità);
  - Esposizione (luminosità);
  - Taglio dimensionale;
- **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura**, ovvero:
  - Stato conservativo;
  - Qualità delle finiture;
  - Dotazione e stato degli impianti;
  - Dotazioni accessorie;
  - Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti;
- **Caratteristiche produttive**, ovvero:
  - Regolarità edilizia;
  - Occupazione;
  - Servitù.

Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

Pertanto, ai fini della stima, se si procede con l'attribuzione alle precitate caratteristiche di opportune percentuali di variabilità (che rappresentano il frutto di analisi effettuate sul bene), si potranno apportare, alle quotazioni individuate con l'analisi di mercato, aggiunte o detrazioni percentuali, per tener conto di quei fattori maggiorativi o decrementativi che modificano l'ordinarietà dei valori monitorati.

Applicando tale metodo al caso in esame occorre, allora, individuare il valore di riferimento rispetto al quale operare le variazioni percentuali.

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **650,00 €/mq** per destinazione d'uso **Box**.

Data l'impossibilità di accesso al bene oggetto di stima, non è stato possibile accertare per quest'ultimo lo stato di conservazione (condizione strutturale manutentiva nella quale si trova un immobile sia per quanto riguarda gli elementi materiali della costruzione che per gli impianti); pertanto lo scrivente ha proceduto ipotizzando uno stato conservativo scadente o degradato per l'U.I.U. di riferimento, valutando gli incrementi/decrementi come segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	
Livello di piano	
L'U.I. si sviluppa su un piano terra	Valore attribuito: 0%
Esposizione	
L'U.I. a due affacci	Valore attribuito: 0%
Taglio dimensionale	
La superficie dell'U.I. ha un taglio dimensionale medio	Valore attribuito: 0%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
L'U.I. è deve essere interamente ristrutturata	Valore attribuito: - 5%
Qualità delle finiture	
Le finiture risultano vetuste, degradate e da sostituire integralmente	Valore attribuito: - 4%
Dotazione e stato degli impianti	

Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

Gli impianti sono da rifare completamente ex novo	Valore attribuito: - 5%
Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
L'U.I. non ha pertinenze	Valore attribuito: +0%
Qualità distributiva	
Indifferente	Valore attribuito: +0%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
Il fabbricato risulta legittimato da licenza edilizia; occorrerà però verificare la modifica al distributivo interno e le finestre con i relativi prospetti il mutamento della destinazione d'uso è sanabile con la prativa avviata al condono	Valore attribuito: - 4%
Occupazione	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: 0%
Servitù	
Non sono risultate servitù.	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	**- 18%**

Pertanto, applicando la percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

Destinazione: **Residenziale**

$$V_{unitario} = €/mq\ 650{,}00 - (650{,}00\ €/mq \times 18\%) = 533{,}00\ €/mq$$

$$V_{unitario}\ \textbf{arrotondato} = 533{,}00\ €/mq$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➢ **Allegato 14**	riepilogo calcolo superfici U.I.U.
➢ **Allegato 15**	valori O.M.I. riferiti al 1° Semestre dell'Anno 2023

11. Stima dell'immobile

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene oggetto della stima è:

Destinazione: **RESIDENZIALE**

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	*€*
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	*533,00 €/mq*
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	*83,00 mq*

Per cui:

$V_b = V_0 \times S_b$ = €/mq 533,00 x 83,00 mq = € 44.239,00

V_b arrotondato = € 44.000,00

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Ancona (AN) in Via Monte Vettore n.8

Piano Terra, è pari a: € 44.000,00

(diconsi euro quarantaquattromila/00)

12. Attività del Consulente

Il sottoscritto, nell'adempimento dell'incarico, ha svolto le seguenti attività:

- indagini catastali:
  - estratto di mappa
  - reperimento planimetrie e visure storiche catastali presso il catasto di Ancona (AN);
- indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona (AN):
  - visura ipocatastale dell'ultimo ventennio sul bene
  - annotazioni a trascrizioni di Inefficacia degli atti di compravendita a rogito del Notaio Avitabile
- attività di ricerca del materiale normativo urbanistico, degli atti di legittimità edilizia del bene mediante accesso agli atti presso il Comune di Ancona (AN);
- restituzione grafica per verifica superfici catastali in atti;

Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

- indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona di Ancona (AN);
- Sopralluogo presso l'immobile nella data 13/06/2023
- contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare, gli uffici competenti, addetti del Comune di Ancona (AN), Catasto di Ancona (AN).

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma (RM), 03.06.2024 Ing. Francesco Rubeo

Allegati

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

Allegati 1.a., 1.b. Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare

Allegato 2 Sentenza R.G. n.17235/2011 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare

Allegato 3 Sentenza R.G. n.15521/2015 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare

Allegato 4 Documentazione fotografica

Allegato 5 Estratto di Mappa Catastale - foglio 40 particella 81

Allegato 6 Visura Catastale Storica - foglio 40 particella 81 sub 1

Allegato 7 Planimetria Catastale di Impianto del 28.12.1967 foglio 40 particella 81 sub 1

Allegato 8 Planimetria Catastale in atti - foglio 40 particella 81 sub 1

Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

Allegato 9 licenza edilizia n. 154 del 1966

Allegato 10 Visura ipotecaria n. T166006 del 12.01.2023
elenco sintetico formalità U.I.U foglio 40 particella 81 subalterno 1

Allegato 11 Nota di Trascrizione del 04.04.2023

Allegato 12 Stralci degli elaborati del P.R.G. vigente del Comune di Ancona

Allegato 13 N.T.A. vigenti del P.R.G. del Comune di Ancona (AN)

Allegato 14 Prot. conc. edilizia in sanatoria n. 58744 del 14.12.1985

Allegato 15 Riepilogo Calcolo superfici U.I.U. - foglio 40 particella 81 sub 1

Allegato 16 Valori O.M.I. riferiti all'Anno 2023 - Semestre 1