

**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: Cupramontana (AN), Via Francesco Baracca, 6

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

<b>1. Premessa</b> .....	2
<b>2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza</b> .....	2
<b>3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale</b> .....	5
<b>4. Provenienze ventennali e titolarità</b> .....	7
<b>5. Stato di occupazione del bene</b> .....	10
<b>6. Gravami e servitù</b> .....	10
<b>7. Normativa urbanistica</b> .....	11
<b>8. Titoli e regolarità edilizia</b> .....	12
<b>9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità</b> .....	13
<b>10. Criteri estimativi adottati</b> .....	13
<b>11. Stima dell'immobile</b> .....	20
<b>12. Attività del Consulente</b> .....	21
<b>Allegati</b> .....	22

## **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 Cupramontana (AN), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in VIA FRANCESCO BARACCA n. 6;
- **Dati catastali:** foglio 16, particella 294, subalterno 1.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegati 1.a., 1.b.</b>	Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare
➤ <b>Allegato 2</b>	Sentenza R.G. n.17235/2011 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare
➤ <b>Allegato 3</b>	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 nella provincia di Ancona (AN), nel cuore della regione Marche, Cupramontana occupa una posizione strategica per chi proviene sia dal mare sia dalla montagna, in quanto si trova esattamente a metà percorso tra Ancona e il confine umbro. Dal versante marchigiano è facilmente raggiungibile percorrendo la Vallesina, nell'entroterra anconetano, mentre dalla parte montana, dista 43 km da Ancona percorrendo la Strada Statale n°76.

Con la sua altezza di 505 metri s.l.m. e una visuale molto ampia su un territorio che va dai monti preappenninici al Mar Adriatico.



*Figura 1 - Inquadramento urbano*



*Figura 2 - Inquadramento urbano*

L'immobile in questione è localizzato in Via Francesco Baracca, a Cupramontana, la quale è distante circa 46 km dalla città capoluogo.

Ubicato al piano terra del corpo di fabbrica, si accede per mezzo di ingresso privato da Via Francesco Baracca n° 8.

In tale contesto gli edifici posti sulle vie limitrofe a quella ove risulta ubicato il bene oggetto di stima formano uno spazio urbano a normale densità abitativa, generalmente di altezza compresa tra i tre e i quattro piani fuori terra, con prevalenza dell'uso residenziale ai piani superiori e di attività commerciali e locali depositi al piano terra.

Le aree verdi si concentrano sui bordi esterni del centro abitato, intervallati da caseggiati a destinazione residenziale, evidenziando la prevalenza di aree a destinazione agricola rispetto al contesto urbanizzato.

L'U.I. è un immobile posto, catastalmente, al civico 6 di Via Baracca e si sviluppa al piano terra su due livelli a pianta quasi rettangolare.

L'edificio, realizzato con struttura in mattoni e pietra a forma parallelepipedica irregolare, risulta composto da tre livelli fuori terra, e copertura a falde inclinate.

Il prospetto principale presenta mattoni e pietre originari della costruzione e le aperture con infissi in legno e alluminio, Il tutto risulta in buono stato di conservazione.

L'ingresso all'immobile è al piano terreno, con accessi sia da Via Francesco Baracca 8 sia da Via Cuccagna adiacente il civico 3 entrambi mediante un portone in vetro e alluminio.

L' interno è costituito da due ambienti e un vano bagno, vi è una scala interna che porta alla cantina locata al piano inferiore.

Sull'U.I. è stato possibile accedere fisicamente per eseguire rilievi metrici e visivi, pertanto, si sono potute accertare le caratteristiche principali che denotano lo stato di conservazione dell'immobile, per la cantina invece non è stato possibile accedere perché la porta interna è chiusa a chiave , di seguito si elencano:

**pavimentazioni:** discreto stato di conservazione.

**finestrature e porte:** in alluminio

**pareti interne:** discreto stato di conservazione

**bagno:** discreto stato di conservazione.

**impianto elettrico:** discreto stato di conservazione.

**impianto idrico/termico:** non presente

**Impianto gas:** non presente

Le misure e le superfici dell'immobile, che ha un'altezza interna media pari ml 2,30, sono state desunte dal rilievo e sono risultate le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano S1	cantina	23,00	
Piano Terra	ufficio	56,40	
<b>Totale immobile</b>	-	<b>79,40</b>	<b>0,00</b>

Pertinenze esclusive accessorie comunicanti con i Vani principali calcolate al 50% della superficie

Pertanto la superficie Raguagliata risulta:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie raguagliata (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano S1	Cantina 50	12,50	
Piano Terra	ufficio	56,40	
<b>Totale immobile</b>	-	<b>68,90</b>	<b>0,00</b>

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 4</b>	documentazione fotografica
➤ <b>Allegato 5</b>	estratto mappa catastale - foglio 16 particella 294

### **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 D4211).

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 28.04.1940.

Dalla planimetria di impianto si evincono alcune modifiche rispetto allo stato attuale:

- Una diversa distribuzione interna.
- L'assenza della finestra.
- La diversa numerazione civica il numero 6 come riportato nella visura storica per immobile è in realtà il numero 8.

La prima planimetria d'impianto depositata è stata protocollata con scheda numero 334374 con data di presentazione il giorno 28 Aprile del 1940.

Vi è stata una variazione nel classamento del 27 Marzo del 2008 con protocollo n°AN0067728 in atti dal 27/03/2008 come VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9240.1/2008) passando A/10 (uffici) mentre in origine C/1 (negozi e botteghe), la variazione è stata fatta senza titolo edilizio.

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

#### **foglio 16 particella 294**

##### **Subalterno 1**

zona censuaria:	non riportato
microzona:	non riportato
categoria:	A/10, uffici e studi privati
classe:	U
consistenza:	2.5 vani
superficie catastale:	66 mq
rendita:	€ 361,52
indirizzo:	VIA FRANCESCO BARACCA n. 6

intestatario attuale: SEVERO S.R.L. PER IL COMMERCIO con  
sede in CROAZIA, 03334720236\*, Proprietà  
per 1/1

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

- incongruenze a livello interno (distributivo e chiusura di una finestra)  
sull'unità immobiliare tra lo stato catastale (planimetria di impianto e  
accertamento della proprietà immobiliare urbana recanti data 1940) e lo  
stato di fatto riportato nell'elaborato grafico catastale (del 1989);
- la destinazione d'uso dell'unità immobiliare originaria (Negozi e botteghe  
categ. cat. C/1) è stata mutata a livello catastale con (categ. cat.  
attualmente in atti A/10) in atti dal 27/03/2008 il mutamento è stato  
eseguito senza autorizzazione.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 5</b>	estratto mappa catastale - foglio 16 particella 294
➤ <b>Allegato 6</b>	visura storica catastale - foglio 16 particella 294 subalterno 1
➤ <b>Allegato 7</b>	plan. cat. di impianto foglio 16 particella 294 subalterno 1
➤ <b>Allegato 8</b>	Documenti_Catastali_Precedenti_fgl 16 part294 sub 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 : 16 - Particella 294 - Subalterno  
1:

**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:

1. 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:
  1. 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:
  1. 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  
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.

Inoltre, a seguito delle Trascrizioni del 15.11.2002 (Registro Generale n. 24046 - Registro Particolare n. 14961) e del 11.08.2003 (Registro Generale n. 17478 - Registro Particolare n. 10767) sono state trascritte con 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 Società *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 del 04/04/2023 a cura del sottoscritto, sono state trascritte, presso la Conservatoria dei RR.II. di competenza, le Annotazioni 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 13/08/2003** – Registro Generale n. 17478, Registro Particolare. n. 10767; Inefficacia totale Atto di Compravendita.

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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 9</b>	visura ipotecaria n. T 156490 del 12.01.2018 elenco sintetico formalità U.I.U foglio 16 particella 294 subalterno 1
➤ <b>Allegato 10</b>	Domanda di annotazione

#### **5. Stato di occupazione del bene**

Nel corso del sopralluogo eseguito è stato individuato un occupante del bene, identificato come Circolo Margherita di Cupramontana, in ogni caso, il bene, 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. di Ancona (AN), 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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 9</b>	visura ipotecaria n. T 156490 del 12.01.2018 elenco sintetico formalità U.I.U foglio 16 particella 294 subalterno 1
---------------------	--

## **7. Normativa urbanistica**

Il Comune di Cupramontana (AN) si è dotato di Piano Regolatore Generale, definisce la disciplina urbanistica del territorio del Comune di Cupramontana, ai sensi della L. n°1150/1942 e successive modificazioni e delle Leggi Regionali di competenza.

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

- **P.R.G.:**
- **A2 Tessuti edilizi di interesse storico (art.18 )**

### **1 DEFINIZIONI:**

Zone storiche: Tessuti edilizi di interesse storico

### **2 DESTINAZIONI D'USO:**

**Le destinazioni d'uso prescritte sono la residenza, le attività commerciali e le attività terziarie. Sono inoltre ammesse attività artigianali di servizio e quelle produttive compatibili con la residenza.**

### **3 MODALITA' DI INTERVENTO:**

In assenza di Piani Particolareggiati o Piani di Recupero, le sottozone A2 sono generalmente ammessi soltanto interventi di MO, MS, R, RC come all'art. 31 della L 457/1978. E' altresì ammessa la RE, senza la demolizione, con conservazione della quota d'imposta delle falde e dei colmi, senza alterazioni del profilo trasversale con possibilità di recupero dei sottotetti ad uso abitativo.

#### 4 PRESCRIZIONI

Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero negli edifici nei quali viene rilevata l'assenza di valori storico-architettonici sono ammessi anche interventi di RE, compresa la demolizione con ricostruzione. È ammesso il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra in attività commerciali al minuto (è vietata l'attività di vendita all'ingrosso), terziarie, residenziali.

- **Zone Territoriali omogenee-A- (art.16 )**

#### 3 MODALITA' DI INTERVENTO

In assenza di Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, nelle zone A1 e A2 sono solamente ammessi interventi di cui all'art. 12 che non comportino aumento di volume e diminuzione delle distanze. Nei casi di ristrutturazione urbanistica gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del centro storico. Con Piani Particolareggiati o Piani di recupero possono essere consentite anche altre categorie di intervento, oltre a variazioni delle norme sulle distanze, come specificato per ciascuna sottozona. Tutte le zone A sono "zone di recupero" ai sensi della L. n°457/1978.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 11</b>	Stralcio P.R.G vigente del Comune di Cupramontana (AN)
➤ <b>Allegato 12</b>	Stralcio N.T.A. vigenti del Comune di Cupramontana (AN)

#### **8. Titoli e regolarità edilizia**

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, è risultato che esistono pratiche edilizie riferite al bene in oggetto.

Risulta giacente presso l'ufficio Comunale una domanda di condono edilizio presentata dalla società Edilizia Romana in data 06 dicembre 1985 con numero di prot. n° 4206 del 09 dicembre 1985 con i modelli 47/85-R e 47/85-D la suddetta concessione edilizia in sanatoria non è stata rilasciata per incompletezza della documentazione presentata.

Non è stato, quindi, reperito il Certificato di Agibilità del fabbricato, né alcuna Certificazione di conformità degli impianti, né l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

Gli accatastamenti non sono tutti precedenti alla Legge Ponte n. 765/1967 del 6 agosto 1967 ma quello di primo impianto è datato 1940.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 13</b>	Accesso atti al comune di Cupramontana
----------------------	--

### **9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità**

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

#### **Difformità Catastali:**

- distributivo interno variato;
- mutamento della destinazione d'uso;
- assenza di una finestra.

**Difformità Urbanistico-Edilizie:** il mutamento della destinazione d'uso (da bottega ad ufficio), il distributivo interno e la chiusura di una finestra sono stati variati senza richiesta di titolo abilitativo.

**Certificazioni:** assenza di agibilità per la nuova destinazione d'uso (ufficio), e di tutte le certificazioni richieste dalla normativa cogente.

### **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 simili, compravenduti nel recente passato, nella stessa zona e in regime di libero mercato.

I dati necessari per la stima sono i seguenti:

- 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 superficie 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:

**CONSISTENZA RAGGUAGLIATA DELL'U.I. AD USO BOTTEGA (fgl 16 part 294 sub1)**

SUB	PIANO	CATEGORI A	USO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. Da Rilievo	SUPERFICIE VIRTUALE
1	Piano Terra	C/1	Botteg a	56,40 mq	100%	
	S1		Cantina			23
<b>Sup. ragguagliata totale:</b>						<b>mq 69,00</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 69,00 \text{ mq}$$

**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 Cupramontana (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 a negozio. Sul territorio non si rileva un'offerta sufficiente di immobili con tale destinazione. Pertanto, si verificheranno i dati disponibili relativamente alla destinazione residenziale.

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

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	Appartamento	Piazza 4 novembre	P-1	63	23.000	365,08	10%	328,57
2	Appartamento	Via Nazario Sauro	nd	400	150.000	375,00	10%	337,50
3	Appartamento	centro	nd	300	298.000	993,33	10%	894,00
4	Appartamento	Centro	nd	98	60.000	612,24	10%	551,02
5	Appartamento	Via Roma	P-1	240	159.000	662,50	10%	596,25
<b>VALORE MEDIO</b>								<b>541,47</b>
<b>VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI</b>								<b>494,92</b>

### 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 **Negozi**, datata Anno 2023 - Semestre 1, secondo consultazione di gennaio 2024. L'U.I. da valutare si trova nella fascia/zona semicentrale, 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: **Negozi**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: ANCONA

Comune: CUPRAMONTANA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO CONSOLIDATO

Codice zona: B1

Microzona: 1

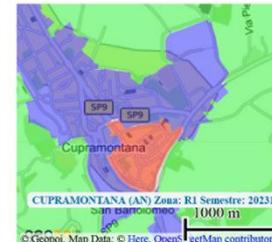
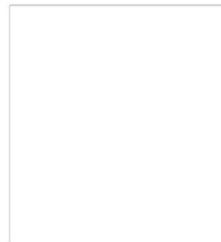
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	200	280	L	1,2	1,6	N
Negozi	Normale	420	680	L	2,9	4,1	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Pertanto, per la destinazione abitazione, , il valore medio di vendita ricavato da indagine indiretta è pari a € 247,46 €/mq ; riferito però con applicazione del coefficiente di riduzione del 50% previsto per pertinenze alle unità residenziali ricavato dall'analisi di mercato con risultato di €494,92 €/mq, contro un valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati OMI pari a 550 €/mq, riferito però ad una zona omogenea limitrofa ma differente rispetto a quella in cui si colloca l'U.I. in esame.

Visto quanto sopra, il valore unitario assunto come base dal sottoscritto per la definizione del valore di mercato del bene è pari alla media fra quello ricavato dall'indagine diretta e quello minimo OMI (€/mq 420), ovvero pari a €/mq 333,73, arrotondato a €/mq 334.

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.);
- 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.

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 **334,00 €/mq** per destinazione d'uso **Negozio**.

Pertanto lo scrivente ha proceduto, valutando gli incrementi/decrementi come segue:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
L'U.I. si sviluppa su un piano terra	Valore attribuito: 0%
<b>Esposizione</b>	
L'U.I. si sviluppa sul piano terra,	Valore attribuito: 0%
<b>Taglio dimensionale</b>	
La superficie dell'U.I. ha un taglio dimensionale medio-basso	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
L'U.I. è in discrete condizioni di manutenzione in quanto in uso	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Le finiture risultano vetuste e sono necessari adeguamenti	Valore attribuito: - 5%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
Gli impianti sono da rifare completamente ex novo	Valore attribuito: - 10%

<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
L'U.I. non ha pertinenze	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità distributiva</b>	
Indifferente	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
L'immobile risulta interessato da una pratica di condono in corso	Valore attribuito: 0%
<b>Occupazione</b>	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non sono risultate servitù.	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>- 15%</b>

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

Destinazione: **Negozi**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€/mq } 334,00 - (334,00 \text{ €/mq} \times 15\%) = 283,90 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario arrotondato}} = 285,00 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 14</b>	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**

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
$V_0$	Valore unitario di mercato preso a riferimento	285,00 €/mq

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima 69,00 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 285,00 \times 69,00 \text{ mq} = \text{€ } 19.665,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 20.000,00$$

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di  
Cupramontana (AN) in Via Francesco Baracca n° 8**

**Piano Terra eS1, è pari a: € 20.000,00**

**(diconsi euro ventimila /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 parziale 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 Cupramontana (AN);
- restituzione grafica per verifica superfici catastali in atti;
- indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona di Cupramontana (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 Cupramontana (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 16 particella 294
- Allegato 6 Visura Catastale Storica - foglio 16 particella 294 sub 1
- Allegato 7 Planimetria Catastale di Impianto - foglio 16 particella 294 sub 1
- Allegato 8 Documenti Catastale in atti - foglio 16 particella 294 sub 1
- Allegato 9 Visura ipotecaria n. T156490 del 12/01/2018 - elenco sintetico formalità U.I.U foglio 16 particella 294 sub 1
- Allegato 10 Domanda di annotazione)
- Allegato 11 Stralcio P.R.G. vigente del Comune di Cupramontana (AN)

Allegato 12 Stralcio N.T.A. vigenti del P.R.G. del Comune di Cupramontana  
(AN)

Allegato 13 Risultati accesso atti comune

Allegato 14 Valori O.M.I. riferiti all'Anno 2023 - Semestre 1

Allegato 15 Rilievo