

**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: Arcevia (AN), Corso Mazzini n. 57

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> .....	6
<b>4. Provenienze ventennali e titolarità</b> .....	7
<b>5. Stato di occupazione del bene</b> .....	10
<b>6. Gravami e servitù</b> .....	11
<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 Arcevia (AN), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in Corso Mazzini n.57, piano primo, scala unica;
- **Dati catastali:** foglio 93, particella 135, subalterno 10.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

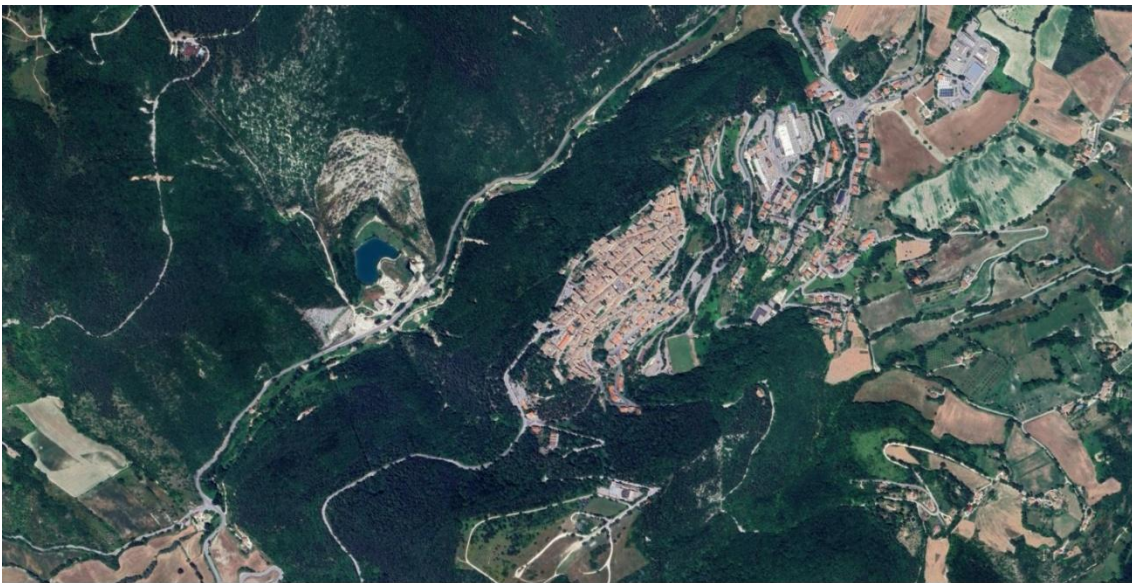
➤ <b>Allegati 1.a., 1.b.</b>	Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare
➤ <b>Allegato 2</b>	Sentenza R.G. n.17235/2011 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare
➤ <b>Allegato 3</b>	Sentenza R.G. n.15521/2015 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare

## **2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza**

Il comune di Arcevia è metà tra il meraviglioso scenario appenninico con uno strepitoso skyline naturale e la dolcezza delle colline della Valle del Misa fino a scorgere la costa ed il Mare Adriatico con il suo blu, Arcevia impressiona i propri ospiti con il suo equilibrato paesaggio urbano, caratterizzato da aree verdi, colline, boschi e campagne, che incastonano il Centro Storico e i nove Castelli

medioevali, da un'accoglienza familiare, semplice e conviviale tipica dell'entroterra marchigiano.

L'immobile si colloca nel quartiere centrale della città, adiacente la Piazza Garibaldi (15 metri), dalla sede del Comune di Arcevia (30 metri). La zona è a destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di edifici storici di notevole interesse.



*Figura 1 - Inquadramento territoriale*

Per arrivare ad Arcevia si può da Bologna o Pescara autostrada A14, uscita Senigallia, poi SP360 "Arceviese" in direzione Arcevia; da Firenze, Roma e Napoli autostrada A1, uscita Orte, proseguire per Terni, Fano, Fabriano, Sassoferrato, poi SP360 in direzione Arcevia.



*Figura 2 - Inquadramento territoriale*

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 tre e i quattro piani, con prevalenza dell'uso residenziale ai piani superiori e di attività commerciali ai piani terra.

Le aree di verde urbano si concentrano in genere sui bordi esterni del centro abitato.

L'U.I. è un immobile posto al civico 57 del Corso Mazzini e si sviluppa al primo piano su un unico livello a pianta con sviluppo prevalentemente rettangolare; quest'ultima offre un fronte lineare di sviluppo e risulta prospiciente su Corso Mazzini e Via Ramazzani. Il fabbricato si compone da quattro piani fuori terra con locali commerciali (verso Corso Mazzini) al piano terreno e con prevalenza d'uso a civile abitazione, con copertura a falde inclinate.

L'imponente ed elegante palazzo Pianetti (già Mannelli) sec. XVI XVII, sito sul corso di Arcevia, fu fatto ristrutturare, accorpare fabbricati più antichi, da FLAMINIO MANNELLI senior nell'anno 1600. come ricorda una lapide più tarda collocata nell'androne di accesso al pianterreno dal pronipote Luigi. I palazzi accorpati erano quelli appartenuti a CAMILLO, a GIROLAMO vescovo di Nocera ed ai Martorelli. Alla morte di Flaminio senior nel 1606 la nuova costruzione mancava di rifiniture ed ornamento interno. Furono fatti eseguire dai suoi fratelli Ginevra, abate CLAUDIO e cav. GIROLAMO junior. L'abitazione già del vescovo Girolamo conserva, al primo piano, un bel camino cinquecentesco con il suo

nome inciso, gli architravi delle mostre delle porte in pietra, con iscrizioni originali, ed un lavabo antico. Ancora individuabile un altro edificio, quello che fu di Felice Martorelli o Martirelli che nel 1535 sposò Giovanni Battista padre di Flaminio senior. Di questa abitazione rimangono iscrizioni e stemmi dei Martorelli: nella mostra in pietra di un portale di accesso al primo piano, in alcune mostre di porte interne ed in un camino collocato già nel ristorante “Ai cappuccini”.

Il prospetto sul fronte principale è costituito da paramento in intonaco e caratterizzato da una parasta in travertino di colore bianco. La tinteggiatura delle facciate è di colore ocre roseo chiaro appare e in buono stato di conservazione per l'edificio su Corso Mazzini. L'altro prospetto secondario, prospiciente su Via Ramazzani, è realizzato con pietra locale e piastrelle romane. Alcune finestre sono attrezzate con persiane in legno. L'ingresso all'immobile oggetto di stima è al piano primo con accesso da Piazza San Giovanni 1 mediante un portone in legno in buone condizioni.

Anche internamente il palazzo è in ottime condizioni di conservazione

E' stato eseguito il sopralluogo, ma non è stato possibile accedere fisicamente all'U.I. per eseguire rilievi metrici e visivi in quanto il custode Dalmiro Lenci non era disponibile. Pertanto, non è dato conoscere l'uso svolto nell'unità immobiliare né il suo stato di conservazione.

L'U.I., da planimetria catastale allegata, risulta composta da tre camere, ed un ripostiglio ed una scala a chiocciola interna.

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:** sono presenti persiane e portone in legno in discreto stato di conservazione.

**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 ml 3,35, sono state desunte dalla visura catastale e sono risultate le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano primo	ufficio		
<b>Totale immobile</b>	-	<b>130</b>	<b>0,00</b>

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 4</b>	Documentazione fotografica
---------------------	----------------------------

### **3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale**

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta nella data **28/07/2025**, l'unità immobiliare risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice A366).

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 11.02.1960.

Dalle planimetrie dei diversi accatastamenti si evince:

- un frazionamento con una un'unità limitrofa,
- l'accorpamento di una secondo ambiente sempre verso u.i. limitrofa

L'unità immobiliare è risultata, quindi, accatastata presso l'Agenzia delle Entrate come di seguito:

**foglio 93, particella 138, subalterno 10**

zona censuaria: non riportato  
microzona: non riportato  
categoria: A/10 uffici e studi privati  
classe: U  
consistenza: 3 vani  
superficie catastale: 130 mq  
rendita: euro 464,81  
indirizzo: Corso Mazzini n.57, piano primo

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

Non essendo potuti accedere all'immobile, la valutazione estimativa si baserà sulla planimetria catastale, che dovrebbe rappresentare con buona approssimazione lo stato dei luoghi.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 5</b>	Estratto di mappa catastale – Fg93_Plla135
➤ <b>Allegato 6</b>	Visura_Storica_Catastale_Fg93_Plla135_Sub10
➤ <b>Allegato 7</b>	Planimetria_Catastale_Fg93_Plla135_Sub10
➤ <b>Allegato 8</b>	Documenti catastali precedenti

#### **4. Provenienze ventennali e titolarità**

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia nella data 08/03/2023 è risultato quanto di seguito riportato:

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

Formalita 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.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 della Trascrizione del 02/08/2003 (RP 10767, RG 17478) e della Trascrizione del 14/11/2002 (RP 15879, RG 25631) sono stati trascritti gli Atti di Citazione con i quali si è richiesto di accertare e dichiarare la nullità assoluta e/o relativa, ai sensi degli artt.1418 e 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.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.231520) con il quale la Società *Immobiliare Universo s.r.l.* ha venduto la medesima porzione immobiliare alla *Società Severo s.r.l. per il commercio*.

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

Infine, in data 04/04/2023 a cura del sottoscritto, è stata trascritta, presso la Conservatoria dei RR.II. di competenza, le Annotazioni di Inefficacia Parziale e Totale 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 Parziale 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 ipocatastale, elenco sintetico delle formalità
➤ <b>Allegato 10</b>	Visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità con correlazione delle inefficacie degli atti di compravendita

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

In considerazione della impossibilità all'accesso causata dalla mancata individuazione di un custode (Dalmiro Lenci il quale ci riferisce di essere

all'estero) 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 è risultata la seguente formalità pregiudizievole:

- **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
- **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

## **7. Normativa urbanistica**

Il Comune di Arcevia è dotato di Piano Regolatore Generale è stata approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.29 del 31/08/2005 .

In particolare, l'immobile ricade nella zona residenziale A1 del PRG, centro storico sottoposto a tutela.

Art. 43 delle NTA Disciplina delle sottozone A1

Nelle zone A1 sono compresi i tessuti urbani, o parti di essi, nei quali gli elementi distintivi delle z.t.o. si caratterizzano per il loro valore assoluto e per la conseguente necessità di massima tutela e valorizzazione. In assenza di Piano

Particolareggiato e/o Piano di Recupero, sono ammessi i soli seguenti interventi: Mo, Ms, Mi, R, Rc, e Re limitata a singolo edificio. Il cambio di destinazione di un intero edificio è consentito solo previo Piano di Recupero. Le nuove attività commerciali e direzionali (art. 15, Tab. 1, usi B2, B7, C5) sono insediabili solo previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale relativo alla disponibilità degli spazi di parcheggio. Non è ammesso l'uso B8. Fino a modifica rimangono valide le norme del vigente Piano Particolareggiato dei Centri Storici.

Art. 15 delle NTA Mutamento di destinazione d'uso e mutamento d'uso

Dunque, la destinazione d'uso attuale del bene in oggetto (A/10 uffici e studi privati) non entra in contrasto con alcuna prescrizione nella Normativa Urbanistica vigente.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 11</b>	Stralcio PRG
➤ <b>Allegato 12</b>	NTA PRG

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

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, è risultato che non esistono pratiche edilizie riferite al bene in oggetto, in quanto appartenente al nucleo più antico della città, abbondantemente prima dell'entrata in vigore della legge fondamentale urbanistica del 1942.

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 e il palazzo, denominato Pianetti, già Mannelli) è stato datato dal Comune fra il XVI° e il XVII° secolo.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

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

Per quanto precedentemente esposto, non è stato possibile rilevare lo stato dei luoghi, si rilevano, però i seguenti disallineamenti:

- fra il primo accatastamento del 1960 e l'ultimo accatastamento del 1989 è stato eseguito un cambio di destinazione d'uso da A/2, abitazione, ad A10, uffici studi privati - per altro attualmente non è noto l'effettivo uso del bene – per il quale non si è rintracciato il relativo titolo edilizio;
- si rileva l'assenza del Certificato di Agibilità
- si rileva l'assenza delle certificazioni richieste dalla normativa vigente.
- Frazionamento.

### **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 del sopralluogo avvenuto presso esterno dell'unità immobiliare nella data 31/06/2023 e da indagini di mercato svolte nel mese di Agosto 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 DPR del 23 marzo 1998 n.138 e dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

Non essendo potuti accedere all'immobile, la determinazione delle superficie è stata eseguita sulla base della planimetria catastale, si evidenzia di seguito, in base alla destinazione d'uso, il parametro di virtualizzazione utilizzato:

**CONSISTENZA RAGGUAGLIATA RISPETTO ALL'U.I. UFFICI E STUDIO PRIVATO (foglio 144, part. 46)**

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO ASSENTITO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
12	Primo	A/10	UFFICI	130 mq	100%	130
<b>Totale subalterno:</b>						<b>130</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:  **$S_b = 130 \text{ mq}$**

**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 Arcevia nella zona centrale, riferendosi ad immobili con caratteristiche estrinseche per quanto possibile 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, sono stati presi in considerazione beni affini, che costituiscono l'elemento comparativo fondamentale per la valutazione, il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione.

In dettaglio, sono stati comparati beni ubicati nella zona centrale di Arcevia, in particolare quella del centro storico.

Quindi, per quanto possibile, immobili aventi tipologia dimensionale simile a quello in oggetto e, soprattutto, con una distinzione tra destinazione residenziale e destinazione uffici e studi privati, poiché l'immobile si presta bene in entrambi i casi. Nelle successive tabelle si riporta l'esito dell'indagine riferita alle due destinazioni d'uso:

**Residenziale**

Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq	
1	Appartamento	corso Mazzini 16	P-1	143	98.000	685,31	10%	616,78
2	Appartamento	vicolo San Giovanni 2	P-T	140	80.000	571,43	10%	514,29
3	Appartamento	corso Mazzini 112	P-2	180	63.000	350,00	10%	315,00
4	Appartamento	via Angelo Rocca 50	T-T	260	250.000	961,54	10%	865,38
<b>VALORE MEDIO</b>							<b>577,86</b>	
<b>VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI</b>							<b>565,53</b>	

**Valore unitario rilevato dal mercato:**

Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla ricerca del più probabile valore di mercato attraverso una comparazione con unità immobiliari simili per condizioni estrinseche ed intrinseche.

I prezzi individuati nella precedente tabella, 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.

I valori risultanti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI riferite al dato più recente (2° semestre del 2023) per la categoria Abitazione poiché, per la zona centrale del Comune di Arcevia.

È noto che la Banca Dati OMI suddivide i territori comunali in porzioni, dette *fascie omogenee*, anche molto estese. L'U.I. da valutare si trova nel centro storico, pertanto si ritiene opportuno prendere in considerazione i valori OMI riferiti a tale zona, che dovranno essere adeguatamente ponderati e comparati a quelli derivanti dall'indagine diretta:

**ZONA CENTRALE – CENTRO STORICO (Valori OMI –Abitazioni)**

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: ARCEVIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO

Codice zona: B1

Microzona: I

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	475	710	L	1,4	1,9	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	315	470	L	1,1	1,6	N
Box	Normale	235	350	L	1,3	1,7	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



**Pertanto, per la destinazione abitazione, il valore medio di vendita ricavato da indagine diretta è pari a 565,53 €/mq, contro un valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati OMI pari a 592,50 €/mq.**

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 medio OMI, ovvero pari a €/mq 579,02, arrotondato a **€/mq 580**

Infine, bisogna evidenziare che l'immobile non è stato recentemente ricostruito ed è stato di inutilizzo.

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 **580 €/mq** per destinazione d'uso **abitazione**.

Gli incrementi/decrementi sono valutati dal sottoscritto come di seguito:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE
Livello di piano

L'U.I. si sviluppa sul piano primo, con accesso da scala condominiale senza ascensore direttamente da strada principale	Valore attribuito: -2%
<b>Esposizione</b>	
L'U.I. ha esposizione su n.2 lati	Valore attribuito: +0%
<b>Taglio dimensionale</b>	
La superficie è leggermente superiore alla media, ma non dissimile dal range offerto dal mercato.	Valore attribuito: +0%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
L'U.I. è deve essere interamente ristrutturata	Valore attribuito: -10%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Le finiture risultano vetuste, degradate e da sostituire integralmente, ma il palazzo è in ottime condizioni di conservazione	Valore attribuito: 0%
<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 non è stato visionato, pertanto non è possibile conoscere se esistano difformità. L'immobile risulta invece accatastato con destinazione A/10, studi, con cambio di destinazione d'uso da magazzino senza titolo edilizio situazione che andrà regolarizzata.	Valore attribuito: -5%
<b>Occupazione</b>	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: +0%
<b>Servitù</b>	
Non vi sono servitù da riportare.	Valore attribuito: +0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>-27%</b>

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

Destinazione: **Uffici**

$$V_{\text{unitario}} = 580 \text{ €/mq} - / (580 \text{ €/mq} \times 27\%) = 423,40 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario arrotondato}} = 420 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 14</b>	Valori OMI riferiti al 2° semestre 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: **UFFICI**

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
$V_0$	Valore unitario di mercato preso a riferimento	420 €/mq
$S_b$	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	130 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = 400 \text{ €/mq} \times 130 \text{ mq} = \text{€ } 54.600$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 55.000$$

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Arcevia, Corso Mazzini 57, piano primo, è pari a:**

**€ 55.000,00 (diconsi euro cinquantacinquemila/00)**

Si è scelto di effettuare il calcolo mediante il solo valore di mercato riferito alla destinazione d'uso RESIDENZIALE è risultato molto simile al primo, inoltre andrebbe considerato già in questa sede un valore addizionale negativo per il

cambio di destinazione d'uso e per le predisposizioni mancanti per un uso abitativo.

## **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 e individuazione nuovi identificativi
- Indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona:
  - 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
- Sopralluogo presso l'immobile nella data 06/06/2023
- Indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web
- Contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma, 28/07/2025

Ing. Francesco Rubeo



## **Allegati**

Allegato 1: Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare

Allegato 2: Sentenza R.G. n.5002/2014 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare

Allegato 3: Provvedimento di Rettifica della Sentenza R.G. n.5002/2014

Allegato 4: Fotografie aeree di inquadramento

Allegato 5: Estratto di mappa catastale

Allegato 6: Visura catastale storica

Allegato 7: Planimetria catastale

Allegato 8: Documenti catastali precedenti

Allegato 9: Visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità

Allegato 10: Visura ipocatastale recente, elenco sintetico delle formalità

Allegato 11: Stralcio PRG

Allegato 12: NTA

Allegato 13: Risultati accesso agli atti comune

Allegato 14: Valori OMI riferiti al 2° semestre 2023