

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: CAMERANO (AN), PIAZZA ROMA n.3

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	5
4. Provenienze ventennali e titolarità	6
5. Stato di occupazione del bene	10
6. Gravami e servitù	10
7. Normativa urbanistica	10
8. Titoli e regolarità edilizia	11
9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	12
10. Criteri estimativi adottati	12
11. Stima dell'immobile	19
12. Attività del Consulente	20
Allegati	21

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 **CAMERANO** (AN), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito PIAZZA ROMA piano: T-1;
- **Dati catastali:** Foglio: 12 Particella: 233 Sub.: 30

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegati 1.a., 1.b.1c	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 quartiere centrale della città, nella Piazza Roma (15 metri), dalla sede del Comune di Arcevia (100 metri). La zona è a destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di edifici storici di notevole interesse.



Figura 1 - 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 bassa densità abitativa, generalmente di altezza compresa tra i due e i tre piani, con prevalenza dell'uso residenziale ai piani superiori e di attività commerciali ai piani terra.

L'U.I. è un immobile privo di civico sia in catasto che sul posto. In ogni caso, l'accesso è localizzato tra il civico 2 ed il civico 4 di piazza Roma, quindi, presumibilmente, al n.3. L'immobile si sviluppa su due livelli con accesso esclusivo dalla piazza si accede al primo piano tramite una scala interna di pertinenza esclusiva; un vano del primo piano ha un affaccio sui prestigiosi giardini della famiglia Mancinforte ora parco comunale. Il fabbricato si compone da tre piani fuori terra con locali commerciali al piano terreno e con prevalenza d'uso a mista, con copertura a falde inclinate.

L'u.i. di nostro interesse è collocata nell' elegante palazzo Mancinforte, eretto nel sec. XIX dai conti Mancianforte come loro residenza.

E' stato eseguito il sopralluogo, ma non è stato possibile accedere fisicamente all'U.I. per eseguire rilievi metrici e visivi in quanto la custode Immacolata La

Neve 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 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 da planimetria catastale risulta avere un'altezza interna media pari ml 2,80, sono state desunte dalla visura catastale e sono risultate le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano T-1	abitazione		
Totale immobile	-	132	0,00

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 4	Documentazione fotografica
---------------------	----------------------------

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta nella data **01/09/2025**, l'unità immobiliare risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice B468).

Oltre alla planimetria derivante dall'Accertamento del 1990 esiste in atti la planimetria catastale dell'immobile di impianto del 26.01.1979.

Dalle planimetrie dei diversi accatastamenti si evince:

- un frazionamento di alcuni ambienti,
- l'accorpamento degli stessi, pari a ca. 4,5 vani, verso u.i. limitrofa,
- la traslazione di porta interna al piano primo su muratura portante,
- la chiusura di una porta interna al piano terra,
- la creazione di un ambiente wc nel bagno esistente al piano primo,
- la demolizione di un tramezzo al piano primo per l'eliminazione del corridoio.

In ultimo va evidenziato che in visura non è leggibile il numero civico che, presumibilmente, è il n.3.

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

Dati identificativi: Comune di CAMERANO (B468) (AN)

Foglio 12 Particella 233 Subalterno 30

zona censuaria:	non riportato
microzona:	non riportato
categoria:	A/2 abitazione
classe:	3
consistenza:	5.5 vani
superficie catastale:	132 mq
rendita:	Euro 525,49
indirizzo:	PIAZZA ROMA Piano T - 1

intestatario attuale: **SOCIETA' EDILIZIA ROMANA S.E.R. SPA**
FALL.TO N.667/03 (CF 00535740583)

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:

➤ Allegato 5	Estratto di mappa catastale
➤ Allegato 6	Visura_Storica_Catastale_
➤ Allegato 7	Planimetria_Catastale_
➤ Allegato 8	Planimetria_Catastale Storica

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Ancona** nella data 12/01/2018 è risultato quanto di seguito riportato per l'immobile:

Comune di CAMERANO (AN) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0012 Particella 00233 Subalterno 0030

1. TRASCRIZIONE del 04/01/1991 - Registro Particolare 139 Registro Generale 161 - Pubblico ufficiale SABATINI GIORGIO Repertorio 123364 del 21/12/1990

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. 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)

3. 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

4. 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

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

5. 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

6. 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

7. 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

8. 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

9. 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

10. 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 (Registro Particolare 10767 Registro Generale 17478) e della Trascrizione del 14/11/2002 (Registro Particolare 14961 Registro Generale 24046) 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 regolarmente intestato a SOCIETA' EDILIZIA ROMANA S.E.R. SPA FALL.TO N.667/03 con proprietà 1/1.

Infine, a cura del sottoscritto, è stata trascritta il 10/02/2011 (INEFFICACIA PARZIALE) e 23/11/2017 (INEFFICACIA TOTALE), 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:

➤ Allegato 9	Visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità
---------------------	---

5. Stato di occupazione del bene

In considerazione della impossibilità all'accesso causata dalla mancata individuazione di un custode (custode precedente Immacolata Laneve detta ADA cell.347/9010869 la quale ci riferisce di non essere più in possesso del bene), non avendo un reperito un custode e/o 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:

- **9. 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
- **10. 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 Camerano è dotato di Piano Regolatore Generale in particolare il Piano Particolareggiato per il centro Storico è stata approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.65 del 20.11.2008.

In particolare, l'immobile ricade nella zona residenziale A del PRG, zona residenziale storica con vincolo conservativo art.7

Art. 9 Intervento di restauro conservativo.

Dunque, la destinazione d'uso attuale del bene in oggetto (A/2 abitazione di tipo civile) non entra in contrasto con alcuna prescrizione nella Normativa Urbanistica vigente.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 11	Stralcio PRG
➤ Allegato 12	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 precedenti alla Legge Ponte n. 765/1967 del 6 agosto 1967 e il palazzo, denominato Mancinforte) è stato datato dal Comune fra il XIX°.

Presso il comune è stato reperito un mod.5 modulario 55 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, viene decretato che l'immobile denominato Palazzo Mancinforte è dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge 1° giugno 1939 n. 1089 e viene, quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutele contenute nella legge stessa datato 29 settembre 1997.

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, l'immobile fa parte di un complesso storico, denominato palazzo Mancinforte, datato ca. 1850 e, perciò, antecedente al 1939. Si rilevano, però i seguenti disallineamenti:

- fra il primo accatastamento del 1960 e l'ultimo accatastamento del 1989 è stato eseguito un frazionamento e una diversa distribuzione interna.
- si rileva l'assenza del Certificato di Agibilità
- si rileva l'assenza delle 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 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 settembre 2025.

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.)

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO ASSENTITO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
	T-1	A/2	Abitazione	132 mq	100%	132
Totale subalterno:						132

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a: **$S_b = 132$ 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 **Camerano** 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 **Camerano**, 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	Abitazione	Via Maratti	2	91	75.000	824,18	10%	741,76
2	Abitazione	P. Roma	U	165	90.000	545,45	10%	490,91
3	Abitazione	Via Enrico	U	103	75.000	728,16	10%	655,34
4	Abitazione	Centro	U	132	220.000	1666,67	10%	1500,00
5	Abitazione	Centro	U	154	100.000	649,35	10%	584,42
6	Abitazione	Centro	U	90	135.000	1500,00	10%	1350,00
7	Abitazione	Via Mattatorio	nd	100	210.000	2100,00	10%	1890,00
8	Abitazione	Via Cavallotti	nd	100	130.000	1300,00	10%	1170,00
9	Abitazione	Via S. Francesco	PT	135	120.000	888,89	10%	800,00
10	Abitazione	Via Cavallotti	P1	100	145.000	1450,00	10%	1305,00
VALORE MEDIO								1048,74
VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI								1013,31

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 **Camerano**.

È noto che la Banca Dati OMI suddivide i territori comunali in porzioni, dette *fasce 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:

Centrale/CENTRO/URBANO/CONSOLIDATO

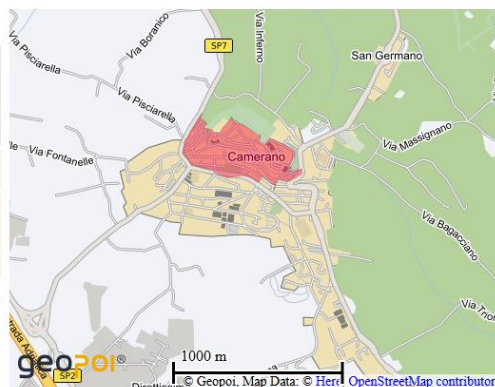
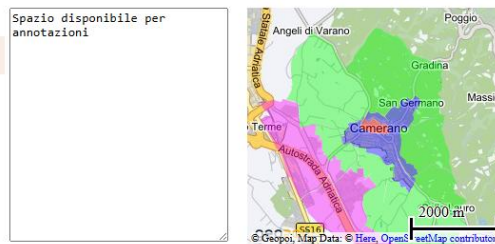


agenzia entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: ANCONA
 Comune: CAMERANO
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO%20CONSOLIDATO
 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	
Abitazioni civili	Normale	930	1300	L	2,9	4,1	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	1000	L	2,3	3,2	N
Box	Normale	440	610	L	1,9	2,7	N

Stampa Legenda



Pertanto, per la destinazione abitazione, il valore medio di vendita ricavato da indagine diretta è pari a 1.013,31 €/mq, contro un valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati OMI pari a 1.115,00 €/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 1.064,16, arrotondato a **€/mq 1.100,00**

Infine, bisogna evidenziare che l'immobile non sembra essere stato recentemente utilizzato e, pertanto, è da considerarsi dismesso.

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 **1.100,00 €/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 di pertinenza privata senza ascensore direttamente da strada principale	Valore attribuito: 0%
Esposizione	
L'U.I. ha esposizione sul parco comunale	Valore attribuito: +5%
Taglio dimensionale	
La superficie è leggermente superiore alla media, ma non dissimile dal range offerto dal mercato.	Valore attribuito: +0%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
L'U.I. è deve essere interamente ristrutturata	Valore attribuito: -10%
Qualità delle finiture	
Le finiture risultano vetuste, degradate e da sostituire integralmente, ma il palazzo è in ottime condizioni di conservazione	Valore attribuito: -5%
Dotazione e stato degli impianti	
Gli impianti sono da rifare completamente ex novo	Valore attribuito: -10%
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	
L'immobile non è stato visionato, pertanto non è possibile conoscere se esistano difformità.	Valore attribuito: -5%
Occupazione	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: +0%
Servitù	
Non vi sono servitù da riportare.	Valore attribuito: +0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	-25%

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

Destinazione: **Abitazione**

$$V_{\text{unitario}} = 1.100,00 \text{ €/mq} - (1.100,00 \text{ €/mq} \times 25\%) = 825,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 800 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 13	Valori OMI riferiti al 2° semestre 2024
----------------------	---

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: **Abitazione**

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	800 €/mq
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	132 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = 800 \text{ €/mq} \times 132 \text{ mq} = \text{€ } 105.600$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 106.000$$

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di CAMERANO (B468) (AN), PIAZZA ROMA 3 Piano T - 1, è pari a:

€ 106.000,00 (diconsi euro centosei mila/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 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 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, 11/11/2025

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: Risultati accesso agli atti comune

Allegato 11: Stralcio PRG

Allegato 12: NTA

Allegato 13: Valori OMI riferiti al 2° semestre 2024