

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: FALCONARA MARITTIMA (AN), VIA FLAMINIA

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	3
3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale	6
4. Provenienze ventennali e titolarità	7
5. Stato di occupazione del bene	11
6. Gravami e servitù	11
8. Normativa urbanistica	11
9. Titoli e regolarità edilizia	14
10. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	14
11. Criteri estimativi adottati	15
12. Stima dell'immobile	22
13. Attività del Consulente	22
Allegati	23

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.

La presente Relazione di stima, *in considerazione della circostanza che i beni di tutto il fallimento in questione sono molto numerosi e sono ubicati in tutte le regioni di Italia, incluse le isole, in località spesso difficilmente raggiungibili*, a seguito di Istanza del Curatore del Fallimento in epigrafe del 25.10.2024, avv. Andrea Morsillo, autorizzata dal Giudice, dott.ssa Vitale, in data 12.11.2024, è stata predisposta in base a un metodo di stima che prevede *l'analisi su pianta, le informazioni acquisite presso i comandi locali della GdF e le immagini ricavate dall'applicazione google-earth, indicando espressamente nell'elaborato peritale, per ciascun bene, il criterio di stima adottato, evidenziando che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che l'esistenza di eventuali vizi, difformità ed oneri di qualsiasi genere, derivanti da ulteriore degrado delle attuali condizioni degli immobili, per qualsiasi motivo non considerati o non evidenziati in perizia, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.*

In particolare, il sottoscritto, sulla base dei precedenti presupposti è stato incaricato, nel caso di specie, di predisporre la stima dell'immobile oggetto della presente relazione, sito nel Comune di FALCONARA MARITTIMA (AN), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in VIA FLAMINIA n. 521 piano: T;
- **Dati catastali:** foglio 5, particella 129, subalterno 3.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegati 1.a., 1.b.	Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare
➤ Allegato 1.c.	Autorizzazione del Giudice alla stima dei beni con metodo semplificato
➤ Allegato 2	Sentenza R.G. n.17235/2011 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare
➤ Allegato 3	Sentenza R.G. n.15521/2015 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare

2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza

L'immobile si colloca nel comune di FALCONARA MARITTIMA (AN), da cui dista circa 10 Km dal centro storico di Ancona.

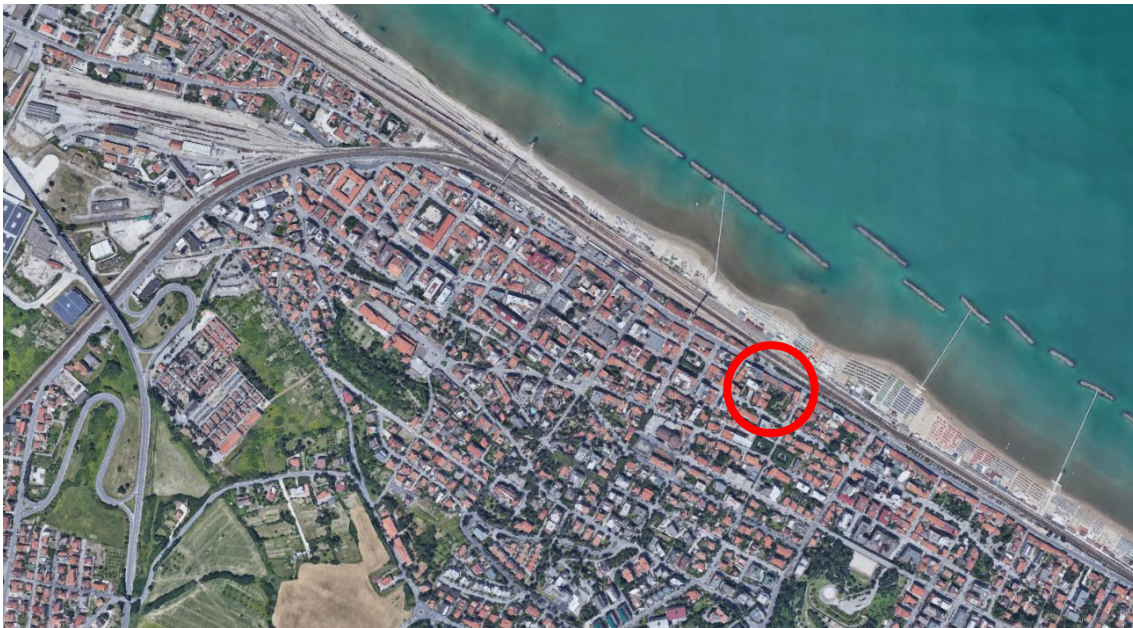


Figura 1 - Inquadramento territoriale

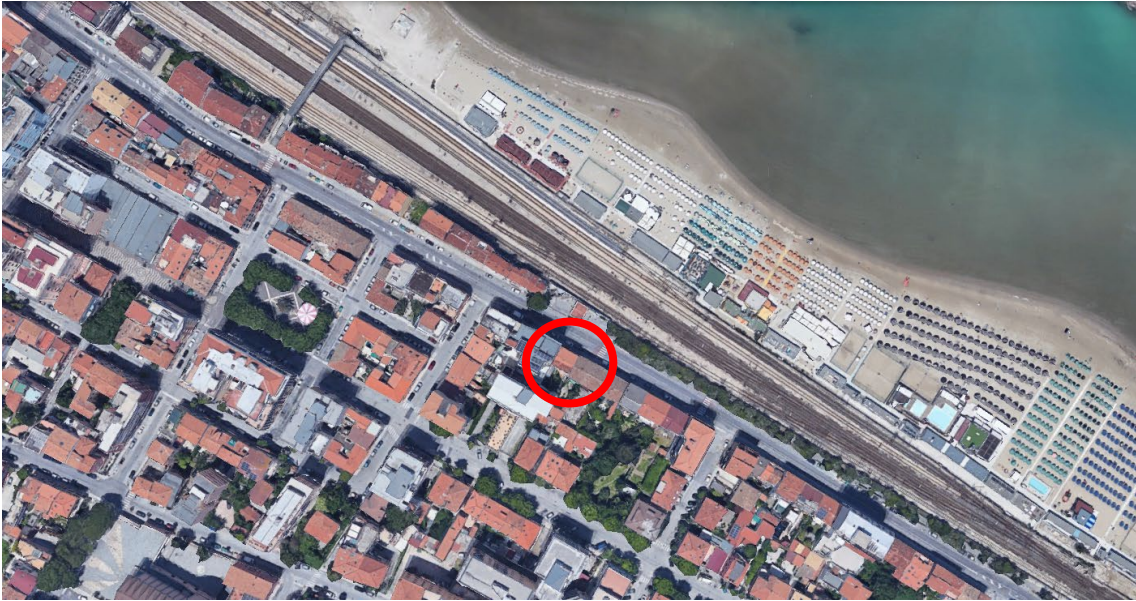


Figura 2 - Inquadramento territoriale

L'u.i. di nostro interesse è localizzata nel comune di Falconara Marittima, nelle immediate vicinanze la spiagge circa 100 metri.

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 fuori terra, con prevalenza dell'uso residenziale e locali commerciale al piano terreno.

L'U.I. di nostro interesse è un immobile ubicato in un fabbricato a destinazione prevalente residenziale ed è prospiciente il lungomare altezza civico 521.

L'edificio è realizzato con una struttura in muratura, risulta composto da due livelli fuori terra, con una copertura a falde inclinate.

I prospetti del fabbricato sono rivestiti in cortina il tutto in buono stato di conservazione.

L' ingresso della u.i., è ubicato al piano terra del fabbricato, si accede tramite una porta finestra con una serranda a doghe piene di accesso esclusivo al fabbricato locata al piano terra con ingresso da Via Flaminia 521.

Sull'U.I., come da premessa, non è si è proceduti ad accedere fisicamente al bene per eseguire i rilievi metrici e visivi. In ogni caso, dalla visione esterna ricavata dal web, l'u.i. sembrerebbe regolarmente accessibile anche se al contempo non è possibile ricavare l'attuale attività svolta nella stessa.

Consegue, inoltre, che, in carenza di accesso non si sono potute accertare le caratteristiche principali che denotano lo stato di conservazione dell'immobile, e in particolare quindi risulta il seguente stato:

pavimentazioni: non noto.

finestrature e porte: non note

pareti interne: non noto

bagno: non noto

impianto elettrico: non noto

impianto idrico/termico: non noto

Impianto gas: non noto

Le misure e le superfici dell'immobile, che ha un'altezza interna media pari a 3.45 metri, sono state desunte dalla visura storica catastale e sono risultate le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano Terra	C/3	15,00	00,00
Totale immobile	-	15,00	0,00

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 4	documentazione fotografica
➤ Allegato 5	estratto mappa catastale -

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data **28/07/2025**, l'unità immobiliare risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice D472).

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 20.3.1940.

Dalle planimetrie dei diversi accatastamenti si evince:

- Un frazionamento da cui deriva la nostra unità immobiliare

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

foglio 5 particella 129, Subalterno 3

zona censuaria:	2
microzona:	non riportato
categoria:	C/3, laboratori e locali per artigiani
classe:	2
consistenza:	16 mq
superficie catastale:	15 mq
rendita:	€ 99,16
indirizzo:	VIA FLAMINIA n. 521 piano: T;

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

- la destinazione d'uso dell'unità immobiliare originaria (Fabbricato con caratteristiche di economia A/3) è stata mutata rispetto allo stato concessionato con una nuova categoria (categ. cat. attualmente in atti C/3).
- Un frazionamento da cui deriva l' unità immobiliare in questione.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 5	estratto mappa catastale -
➤ Allegato 6	visura storica catastale -
➤ Allegato 7	planimetria catastale di impianto
➤ Allegato 8a_8b	planimetrie 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 (AN) in data 12.01.2018 è risultato quanto di seguito riportato per il Comune di FALCONARA MARITTIMA (AN) Tipo catasto: Fabbricati

Elenco immobili

Comune di FALCONARA MARITTIMA (AN) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00129 Subalterno 0003

Comune di FALCONARA MARITTIMA (AN) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00129 Subalterno 0004

Comune di FALCONARA MARITTIMA (AN) Catasto Fabbricati

3. Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00129 Subalterno 0005

Comune di FALCONARA MARITTIMA (AN) Catasto Fabbricati

4. Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00129 Subalterno 0006

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

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

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

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 della Trascrizione del 11/08/2003 (RP 10767, RG 17478) e della Trascrizione del 15/11/2002 (RP 14961, RG 24046) è stato trascritto l'Atto di

Citazione con il quale si è richiesto di accertare e dichiarare la nullità assoluta e/o relativa, ai sensi degli artt. n.1418 e n. 1325 del Codice Civile, dei seguenti atti di compravendita:

- atto a rogito del Notaio Claudio Avitabile di Bardolino (VR) stipulato in data 14.11.2002 rep. n. 229332) con il quale la *Società Edilizia Romana S.E.R.* ha venduto alla *Immobiliare Universo s.r.l.* la porzione immobiliare oggetto della presente relazione;
- atto a rogito dello stesso Notaio stipulato in data 02.08.2003 rep. n. 231520, con il quale la 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 10/02/2011 e in data 23/11/2017 a cura del sottoscritto, è stata trascritta a debito, presso la Conservatoria dei RR.II. di competenza, l'Annotazione di Inefficacia Parziale degli atti di trasferimento di cui sopra riguardanti l'immobile in oggetto:

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 15/11/2002** – Registro Particolare 14961 Registro Generale 24046; Inefficacia Parziale Atto di Compravendita.
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 11/08/2003** – Registro Particolare 10767 Registro Generale 17478; 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 ipotecaria elenco sintetico formalità U.I.U
➤ Allegato 10°a_11°b	Note di Trascrizione

5. Stato di occupazione del bene

In considerazione del mancato accesso, questo ai fini della stima verrà considerato libero.

6. Gravami e servitù

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

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

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

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

7. Normativa urbanistica

Il Comune di FALCONARA MARITTIMA (AN) si è dotato di Piano Urbanistico Comunale, Adozione C.C. n°81 del 17/12/1999.

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

➤ **CARTOGRAFIA ON LINE VIGENTE**– *Piano Urbanistico Comunale* :

Il centri e nuclei storici e le aree ad essi esterne comprese nelle ZUR sono sottoposti alla disciplina dell'art. 26 **ZUR**.

art. 26 Le disposizioni per le zone urbane

1. Le disposizioni di Zona sono diversificate rispetto al grado di definizione urbanistica così come indicato all'art.3 delle presenti N.T.A. Le presenti norme sono articolate per Zone Urbane Definite (ZUD), Zone Urbane di Riqualficazione (ZUR) e Zone Urbane di Trasformazione (ZUT).

2. In tutte le zone urbane nella realizzazione di giardini e di viali urbani è necessaria la presentazione di un progetto specifico dal quale risulti che almeno il 50% delle piante utilizzate appartengono a quelle menzionate nell'Elenco Specie, allegato A.05 alla Relazione Generale del PRG.

3. Le trasformazioni consentite dal PRG devono rispettare sia le dotazioni minime di standard per ogni uso, previste da leggi statali, piani di settore e norme di piano, sia le densità edilizie massime ammesse di zona per ogni zona. Nel calcolo delle quantità edificate, anche ai fini dell'applicazione delle quote incrementali di seguito indicate, si dovrà prendere a riferimento la SUL nel caso di altezze di interpiano minori o uguali a 4,50 ml; il volume nel caso di altezze di interpiano maggiori di 4,50 ml.

4. Per tutte le zone urbane sono comunque prescritti:

- il rispetto dell'indice massimo di legge IF 5 mc/mq (art.7 DM 1444/68);
- l'applicazione delle disposizioni dell'art 12 "Sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico".

5. Per gli interventi nelle ZUD e nelle ZUR, fatte salve eventuali norme specifiche definite nei FNZ, i parametri da rispettare sono quelli di seguito specificati.

Distanze Per gli interventi sugli edifici esistenti senza modifica della sagoma planivolumetrica, possono essere mantenute le distanze preesistenti dai confini, dalle strade e tra fabbricati.

Per gli interventi sugli edifici esistenti con modifica della sagoma planivolumetrica (ampliamenti o sopraelevazioni) e per quelli di nuova costruzione (anche previa demolizione dell'esistente), i parametri sono: distanza dal confine = $\frac{1}{2}$ H edificio, con minimo ml 5,00 - in caso di pareti non finestrate è consentita la costruzione in aderenza all'edificio preesistente sul confine, ed è anche consentita la costruzione a distanze inferiori da quelle indicate in presenza di accordo tra i confinanti ai sensi di legge (scrittura privata registrata e trascritta, atto notarile); distanza dalle strade = ml 5,00 - in caso di presenza di fronte edificato consolidato (sulla strada o altro spazio pubblico) è comunque consentito l'allineamento della facciata dell'edificio a questo fronte; distanza tra fabbricati = ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Le sopraesposte disposizioni relative alle distanze minime non si applicano:

- agli interventi urbanistici con previsioni planivolumetriche;
- ai manufatti completamente interrati, che possono essere realizzati a confine;
- ai volumi tecnici previsti dalle vigenti normative;
- ai manufatti esterni dei servizi tecnologici a rete, purché di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine/armadio telefoniche, cabine di decompressione per il gas, etc.;
- ai manufatti pertinenziali, che hanno una specifica normativa (comma 3 dell'art. 8). Altezze

Per gli interventi sugli edifici esistenti, anche con modifica della sagoma planivolumetrica, possono essere mantenute le altezze preesistenti.

Per gli interventi di nuova costruzione l'altezza massima è: $H_{max} = ml\ 9,50$; tranne che nel caso di demolizione dell'edificato esistente per il quale è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente.

Le sopraesposte disposizioni relative alle altezze non si applicano:

- agli interventi urbanistici con previsioni planivolumetriche;
- agli interventi pubblici nelle aree "s".

Per gli interventi nelle ZUT i parametri sono quelli previsti dai rispettivi FNZ.

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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 11	stralci degli elaborati del P.R.G. vigente del Comune
➤ Allegato 12	N.T.A. vigenti del P.R.G.

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 risulta comunque edificato abbondantemente prima dell'entrata in vigore della legge fondamentale urbanistica del 1942 del censimento generale del Catasto del 20-9-1940.

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:

➤ Allegato 8	planimetria catastale storica-
---------------------	--------------------------------

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 rispetto al primo accatastamento
- Frazionamento

- mutamento della destinazione d'uso rispetto alla categoria d'uso originaria.

Difformità Urbanistico-Edilizie:

- Frazionamento
- mutamento della destinazione d'uso rispetto alla categoria d'uso originaria.

Certificazioni:

- assenza di agibilità per la nuova destinazione d'uso (C/3 identifica locali adibiti ad attività artigianali), e di tutte le certificazioni richieste dalla normativa vigente.

10. Criteri estimativi adottati

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

Tale metodo valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, uno dei due criteri principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto della stima con quei beni ad esso 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 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 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 RISPETTO ALL'U.I.

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO ASSENTITO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
	T	C/3	C/3	16 mq		
Totale subalterno:						15.0

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 15,00 \text{ mq}$$

Mercato omogeneo di riferimento:

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente l'unità immobiliare e, precisamente, il FALCONARA MARITTIMA (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 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:

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	Abitazione	via Bruno Buozzi 10	P1	136	135.000	992,65	10%	893,38
2	Abitazione	Via Giuseppe Verdi	P1	95	115.000	1210,53	10%	1089,47
3	Abitazione	Via Flaminia 667	P2	70	105.000	1500,00	10%	1350,00
4	Abitazione	Via Bixio	nd	69	98.000	1420,29	10%	1278,26
5	Abitazione	Via Flaminia 585	P2	81	95.000	1172,84	10%	1055,56
6	Abitazione	Via Formica	U	90	85.000	944,44	10%	850,00
7	Abitazione	Via Bixio	P3	75	75.000	1000,00	10%	900,00
8	Abitazione	centro	P2	65	69.000	1061,54	10%	955,38
9	Abitazione	Via Flaminia 580	P2	65	69.000	1061,54	10%	955,38
10	Abitazione	Via Flaminia	P1	100	65.000	650,00	10%	585,00
VALORE MEDIO								991,24
VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI								997,18

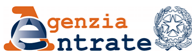
Valore unitario rilevato dal mercato:

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

È noto che la Banca Dati O.M.I. suddivide i territori comunali in porzioni, dette *fasce omogenee*, anche molto estese. Risulta attiva la rilevazione dei dati immobiliari con destinazione **Residenziale**, datata Anno 2024 - Semestre 1, secondo consultazione di gennaio 2025. L'U.I. da valutare si trova nella fascia/zona semicentrale, **Periferica/PEGLI**; 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: Residenziale

Ministero dell'Economia e delle Finanze



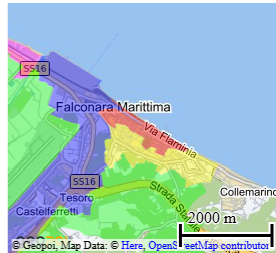
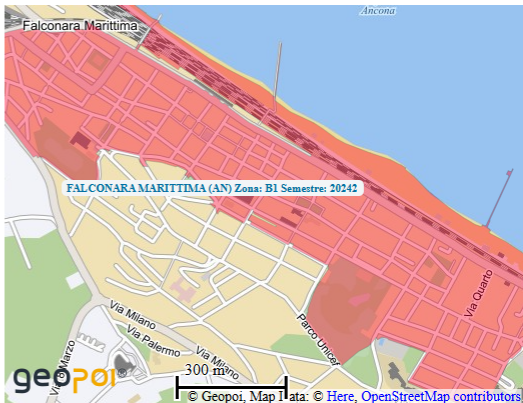
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: ANCONA
 Comune: FALCONARA MARITTIMA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO
 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	750	1050	L	3,6	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L	2	2,9	L
Box	Normale	420	550	L	2,5	3,2	L
Ville e Villini	Normale	1050	1300	L	3,5	4,8	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Pertanto, per la destinazione **Abitazione**, il valore medio di vendita ricavato da indagine indiretta è pari a **997,18€/mq**, Di contro il valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati O.M.I. per abitazioni civili è pari a **900,00 €/mq**; per cui si prenderà il valore medio fra OMI e indagine diretta pari a **€/mq 948,59**, arrotondato a **€/mq 950,00**.

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

- a) **Caratteristiche posizionali estrinseche** (accessibilità, collegamenti con mezzi pubblici, presenza di attività terziarie qualificanti e di servizi pubblici, parcheggi, valori ambientali ecc.);
- 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, ove ricavabili, 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 **950,00 €/mq** per destinazione d'uso **Abitazione**.

Data l'impossibilità di accesso al bene oggetto di stima, non è stato possibile accertare per quest'ultimo lo stato di conservazione (condizione strutturale manutentiva nella quale si trova un immobile sia per quanto riguarda gli elementi materiali della costruzione che per gli impianti); pertanto, a tutela del futuro acquirente e in considerazione anche dello stato medio degli immobili fin qui visionati afferenti al medesimo fallimento, lo scrivente ha proceduto ipotizzando uno stato conservativo scadente o degradato per l'U.I.U. di riferimento, valutando gli incrementi/decrementi come segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	
Livello di piano	
L'U.I. si sviluppa su un piano primo	Valore attribuito: 0%
Esposizione	
L'U.I. a affaccio sul lungomare	Valore attribuito: +3%
Taglio dimensionale	
La superficie dell'U.I. ha un taglio dimensionale medio	Valore attribuito: 0%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
L'U.I. è deve essere interamente ristrutturata	Valore attribuito: - 5%
Qualità delle finiture	
Le finiture risultano vetuste, degradate e da sostituire integralmente	Valore attribuito: - 4%
Dotazione e stato degli impianti	
Gli impianti sono da rifare completamente ex novo	Valore attribuito: - 5%
Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
L'U.I. non ha pertinenze	Valore attribuito: +0%
Qualità distributiva	
Indifferente	Valore attribuito: +0%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
Il fabbricato risulta legittimato da planimetria catastale occorrerà però verificare la modifica al distributivo interno ed il mutamento della destinazione	Valore attribuito: - 1%
Occupazione	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: 0%
Servitù	
Non sono risultate servitù.	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	- 12%

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

Destinazione: **Residenziale**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€}/\text{mq } 950,00 - (950,00 \text{ €}/\text{mq} \times 12\%) = 836,00 \text{ €}/\text{mq}$$

V_{unitario} arrotondato = 840,00 €/mq

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 13	valori O.M.I. riferiti al 2° Semestre dell'Anno 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: **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 840,00 €/mq

S_b Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima 15,00 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 840,00 \times 15,00 \text{ mq} = \text{€ } 12.600,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 13.000,00$$

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di
FALCONARA MARITTIMA (AN) in VIA FLAMINIA n. 521 piano: T;**

Piano Terra, è pari a: € 13.000,00

(diconsi euro tredicimila/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
- indagini presso la Conservatoria dei RR.II.
 - visura ipocatastale dell'ultimo ventennio sul bene
 - annotazioni a trascrizioni di Inefficacia degli atti di compravendita a rogito del Notaio Avitabile
- attività di ricerca del materiale normativo urbanistico, degli atti di legittimità edilizia del bene mediante accesso agli atti presso il Comune
- indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona
- contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare, gli uffici competenti, addetti del Comune.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.



Roma (RM), 28.07.2025

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 1.c. Autorizzazione del Giudice alla stima dei beni con metodo semplificato

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 -
- Allegato 6 Visura Catastale Storica -
- Allegato 7 Planimetria Catastale di Impianto -
- Allegato 8a/b Planimetria Catastale storica-
- Allegato 9 Visura ipotecaria
- Allegato 10 Nota di Trascrizione
- Allegato 11 Stralci degli elaborati del P.R.G. vigente del Comune
- Allegato 12 N.T.A. vigenti del P.R.G. del Comune
- Allegato 13 Valori O.M.I. riferiti all'Anno 2024 - Semestre 1