

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE**

*** **

Fallimento: --- Omissis --- n.668/03
Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Vitale
Curatore: Prof. Avv. Giovanni Fiori

*** **

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Stima dell'immobile sito nel Comune di Ancona (AN), località Candia

Via Candia, civico n.34/a, piano terra

NCEU: foglio 113, particella 48, subalterno 1

*** **

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



La presente Relazione di Consulenza Tecnica è stata articolata secondo il seguente sommario:

1. Premessa	2
2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze	2
3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale	5
4. Provenienze ventennali e titolarità	6
5. Stato di occupazione del bene	12
6. Gravami e servitù	12
7. Normativa urbanistica	13
8. Titoli e regolarità edilizia	14
9. Riepilogo delle difformità rilevate e loro sanabilità	15
10. Eventuali spese residue	16
11. Criteri estimativi adottati	17
12. Stima dell'immobile	24
13. Attività del Consulente	25

Allegati alla Relazione



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 16297 e con studio in Roma, via Nomentana 78, è stato incaricato in data 26.04.2016 dal Tribunale di Roma, su istanza del Curatore del Fallimento n.668/2003, il Prof. Avv. Giovanni Fiori, di predisporre la stima degli immobili di proprietà della Società --- *Omissis* ---, di cui alla Sentenza R.G. n.5002/2014 del 04.03.2014 del medesimo Tribunale e al successivo Provvedimento di Rettifica del 30.10.2015.

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

- **Dati toponomastici:** bene sito in località Candia, via Candia 34/a, piano terra; ▪
- **Dati catastali:** foglio 113, particella 48, subalterno 1.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 1** Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare
- **Allegato 2** Sentenza R.G. n.5002/2014 del Tribunale di Roma
- **Allegato 3** Provvedimento di Rettifica della Sentenza R.G. n.5002/2014

2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze

L'unità immobiliare, oggetto della presente stima, è situata al piano terra di un edificio in zona Candia, a sud della città di Ancona.



La frazione Candia si presenta come un piccolo borgo di poche case, a circa 8,5 km dal centro del capoluogo marchigiano. La frazione si colloca su una collina che affaccia, da un lato, sulla valle della Baraccola e, dall'altro, sulla valle delle Piantane Lunghe. La zona di Baraccola è, escludendo l'area portuale, la più grande e importante area industriale e commerciale di Ancona ed è attraversata dall'autostrada Adriatica A14.

Dal centro città, la frazione Candia è raggiungibile prendendo la strada ad alto scorrimento Asse nord-sud (direzione sud Baraccola), superare l'A14 mediante un cavalcavia ed immettersi su via Primo Maggio, seguendo le indicazioni per Candia. Svoltando a destra per via Baraccola e proseguendo per circa 2 km si giunge al piccolo borgo, immerso nella natura. La frazione è situata a circa 200 metri sul livello del mare e offre una suggestiva vista sull'intera città. La località, inoltre, conta solo 865 abitanti e complessivamente circa 170 edifici.



Figura 1 - Inquadramento territoriale

L'edificio nel quale insiste l'U.I. è un manufatto d'angolo tra la via principale (via Candia) e la stradina che porta alla chiesa di San Giuseppe, restaurata nel 2011. L'edificio, realizzato in muratura portante, è costituito da tre piani fuori terra, intonacato

esternamente di colore bianco e persiane verdi alle finestre. L'U.I. occupa una porzione del piano terra, cui vi si accede mediante due affacci su strada.

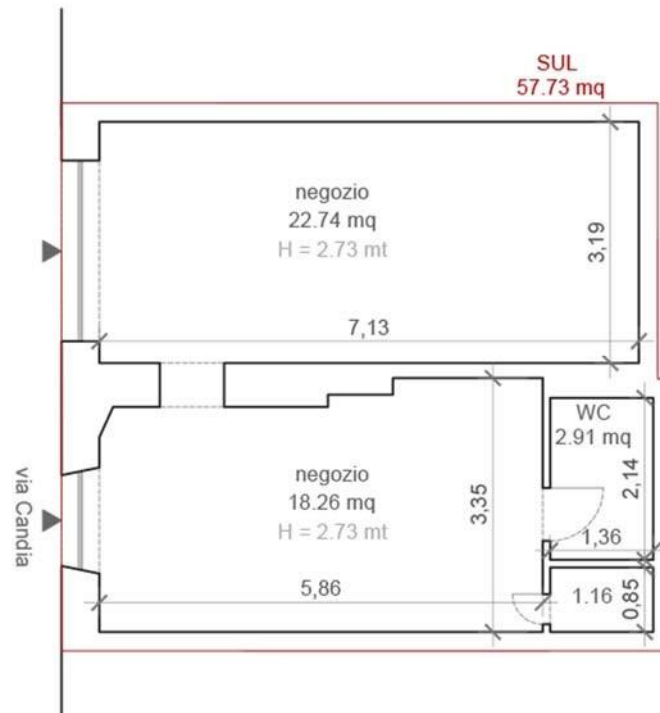


Figura 2 - Planimetria stato dei luoghi

L'U.I. è un bilocale con due accessi separati; all'interno lo spazio rettangolare è suddiviso in due stanze pressoché identiche in forma e dimensioni. Il primo ambiente, di circa 25 m² comunica con quello attiguo mediante una porta di legno e specchiature in vetro, piuttosto fatiscente. Il secondo ambiente, di circa 17 m², possiede, sul lato opposto all'ingresso, un piccolo vano magazzino e un servizio igienico.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono, in generale, medie. Si evince che, prima di essere stata la sede del partito UDC, il locale fu una macelleria, grazie anche alla presenza delle tipiche maioliche bianche alle pareti e a pavimento.

Le dotazioni impiantistiche sono scarse e piuttosto datate. Infine, l'immobile non è risultato dotato di pertinenze di alcun genere (posto auto, box, cantina soffitta, ecc.). Le consistenze del bene sono state ottenute a seguito dei rilievi eseguiti e sono, arrotondate, le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano Terra Unità immobiliare	Negozi e botteghe	57,70 mq	-
Totale immobile	-	57,70 mq	---

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 4** Fotografie aeree di inquadramento
- **Allegato 5** Rilievo dello stato di fatto dei luoghi
- **Allegato 6** Documentazione fotografica

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data 27.06.2016, l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata al NCEU del Comune di Ancona.

I dati catastali reperiti dalla visura risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione allegata alla Sentenza R.G. n.5002/2014 e successiva Istanza.

L'unità immobiliare è risultata, quindi, accatastata presso l'Ufficio del Catasto del

Comune di Ancona (codice A271) come di seguito:

foglio 113, particella 48, subalterno 1

Zona censuaria: 3
Microzona: non riportata
Categoria: C/1
Classe: 4^
Consistenza: 48 mq
Superficie catastale: 58 mq
Rendita: euro 2.446,77
Indirizzo: frazione Candia n.34, piano T



L'intestazione catastale è risultata la seguente:

--- *Omissis* ---

Con sede in Croazia, C.F. --- Omissis ---

Proprietà per 1/1

Si evidenzia un primo disallineamento dell'attuale intestazione della proprietà attuale con quella effettiva (vedi successivo paragrafo 4).

La planimetria catastale reperita, corrispondente tra l'altro a quella del primo accatastamento dell'immobile, datato 30.12.1939, presenta delle differenze rispetto allo stato dei luoghi rilevato, nel dettaglio, allo stato attuale, nel vano di ingresso, sono stati ricavati due piccoli locali destinati a servizio igienico e ripostiglio, mediante la realizzazione di alcune tramezzature.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 7** Estratto di mappa catastale
 - **Allegato 8** Planimetria catastale
 - **Allegato 9** Visura 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 in data 25.10.2019 è risultato quanto di seguito riportato:

1. **RETTIFICA A TRASCRIZIONE del 08.09.1988** – Registro Particolare 9055, Registro Generale 13183; Atto tra vivi – COMPRAVENDITA (Rep.130.847 del 04.03.1986, formalità di riferimento: Trascrizione n.2992 del 1986);



2. **TRASCRIZIONE del 01.12.1989** – Registro Particolare 11871, Registro Generale 18592; Atto tra vivi – COMPRAVENDITA (Rep.135494 del 23.11.1989);
3. **ISCRIZIONE del 20.01.1998** – Registro Particolare 103, Registro Generale 739; Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO (Annotazione n.3317 del 24.10.2002 di Cancellazione Totale)
4. **TRASCRIZIONE del 15.11.2002** – Registro Particolare 14960, Registro Generale 24045; Atto tra vivi – COMPRAVENDITA (Rep.229.331 del 14.11.2002) documenti successivi correlati: Annotazione n.3138 del 23.11.2017 INEFFICACIA TOTALE;
5. **TRASCRIZIONE del 04.12.2002** – Registro Particolare 15879, Registro Generale 25631; Domanda giudiziale – ACCERTAMENTO DEI DIRITTI REALI (Tribunale Civile del 12.11.2002 Rep.82042);
6. **TRASCRIZIONE del 25.01.2003** – Registro Particolare 1175, Registro Generale 1617; Domanda giudiziale – SIMULAZIONE ASSOLUTA OVVERO NULLITÀ E/O INEFFICACIA ATTO DI COMPRAVENDITA (Tribunale Civile del 16.01.2003 Rep.1309);
7. **TRASCRIZIONE del 11.08.2003** – Registro Particolare 10767, Registro Generale 17478; Atto tra vivi – COMPRAVENDITA (Rep. 231.520 del 02.08.2003) documenti successivi correlati: Annotazione n.3139 del 23.11.2017 INEFFICACIA TOTALE;
8. **TRASCRIZIONE del 05.07.2004** – Registro Particolare 9976, Registro Generale 15874; Atto esecutivo o cautelare – DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO (Tribunale Rep. 7410/2003 del 23.06.2004) documenti



- successivi correlati: Trascrizione n. 9989 del 06.07.2004 e Annotazione n.2051 del 06.08.2018 RESTRIZIONE DI BENI;
9. **RETTIFICA A TRASCRIZIONE del 06.07.2004** – Registro Particolare 9989, Registro Generale 15903; Atto esecutivo o cautelare – DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO (formalità di riferimento: Trascrizione n. 9976 del 05.07.2004) documenti successivi correlati: Annotazione n.2052 del 06.08.2018 RESTRIZIONE DI BENI;
10. **TRASCRIZIONE del 04.08.2008** – Registro Particolare 12014, Registro Generale 19622; Domanda giudiziale – DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DI ATTI (Tribunale Rep. 14764 del 07.07.2008) documenti successivi correlati: Trascrizione n. 14030 del 30.09.2008;
11. **RETTIFICA A TRASCRIZIONE del 30.09.2008** – Registro Particolare 14030, Registro Generale 23183; Domanda giudiziale – DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DI ATTI (formalità di riferimento: Trascrizione n. 12014 del 04.08.2008);
12. **ISCRIZIONE del 23.02.2009** – Registro Particolare 776, Registro Generale 3793; Ipoteca giudiziale derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS 472/97 (Commissione Tributaria Provincia di Verona Rep. 155/2008 del 12.12.2008);
13. **ISCRIZIONE del 21.05.2010** – Registro Particolare 2534, Registro Generale 10785; Ipoteca legale derivante da ART. 77 COMMA 1 DPR 602/73, INTERVENUTA DECORRENZA TERMINE EX ART. 50 COMMA 1 DPR 602/73 (Equitalia Nomos SpA Rep. 104282/122 del 29.04.2010);
14. **ANNOTAZIONE del 06.08.2018** – Registro Particolare 2051, Registro Generale 15263; Annotazione a Trascrizione – RESTRIZIONE DI BENI (Corte di Appello Rep. 3836/2014 del 21.12.2016, formalità di riferimento: Trascrizione n.9976 del 2004);



15. **ANNOTAZIONE del 06.08.2018** – Registro Particolare 2052, Registro Generale 15264; Annotazione a Trascrizione – RESTRIZIONE DI BENI (Corte di Appello Rep. 3836/2014 del 21.12.2016, formalità di riferimento: Trascrizione n.9989 del 2004).

Si evidenzia che esiste continuità ventennale nelle trascrizioni, a norma dall'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.

Si rileva, tuttavia, che con nota del 25.01.2003 si è trascritta la *domanda giudiziale* con cui il Sig. Luciano Quadrini ha richiesto, presso il Tribunale Civile di Roma, l'annullamento per simulazione assoluta dell'atto di compravendita tra la Società --- *Omissis* --- e la --- *Omissis* --- Ciononostante, l'immobile veniva successivamente venduto in data 02.08.2003 dalla società --- *Omissis* --- alla --- *Omissis* ---. La domanda giudiziale non ha avuto seguito a causa dell'intervenuto fallimento.



A seguito della Trascrizione del 04.08.2008 (RP. 12014, RG. 19622), con la quale è stato trascritto l'Atto di Citazione, si è richiesto di accertare e dichiarare la nullità assoluta e/o relativa, ai sensi degli artt. 1418 e 1325 del CC, dei seguenti atti di compravendita:

- Atto a rogito del Notaio Claudio Avitabile di Bardolino in data 14.11.2002 (Rep. 229.331, Racc. 4388) con il quale la Società --- *Omissis* --- ha venduto alla --- *Omissis* --- la porzione immobiliare oggetto della presente relazione;
- Atto a rogito dello stesso Notaio in data 02.08.2003 (Rep. 231.520, Racc. 4488) con il quale la --- *Omissis* --- ha venduto alla Società --- *Omissis* --- l'immobile di cui sopra.

Inoltre, la sopracitata Trascrizione è stata rettificata in data 30.09.2009 (RP. 14030, RG. 23183) e pertanto, si cita nelle note (Quadro D della nota): "*avendo questo ufficio rilevato [la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona], successivamente alla Trascrizione del 04/08/2008, RP. 12014, RG. 19622, la mancata notifica della domanda giudiziale, titolo relativo della predetta nota, ad una delle parti (--- Omissis --- con sede in Verona), si provvede alla rettifica d'ufficio eliminando il soggetto di cui sopra*".

Dunque, attualmente l'immobile, è intestato, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona, alla *Massa dei Creditori del Fallimento n.668/03 della Società --- Omissis ---*.

Le risultanze derivanti dalla visura ipocatastale mettono quindi in evidenza il disallineamento, già precedentemente citato, con quanto riportato in Catasto, dove il bene risulta ancora intestato alla Società --- *Omissis* --- con sede in Croazia.



In data 23.11.2017 a cura del sottoscritto, è stata trascritta a debito, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, l'Annotazione di Inefficacia totale degli atti di trasferimento sopracitati riguardanti l'immobile in oggetto:

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 23.11.2017** – Registro Particolare 3138, Registro Generale 21705; Inefficacia totale atto di compravendita (formalità di riferimento: Trascrizione n.14960 del 15.11.2002);
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 23.11.2017** – Registro Particolare 3139, Registro Generale 21706; Inefficacia totale atto di compravendita (formalità di riferimento: Trascrizione n.10767 del 11.08.2003).

È opportuno, infine, evidenziare che il bene è stato, dapprima, sottoposto a Sequestro con Decreto del Tribunale di Roma Rep. 7410 del 23.06.2004 (Trascrizione del 05.07.2004 RP 9976, RG 15874 e successiva rettifica). A seguito del *passaggio in giudicato* della Sentenza n.5002/2014, la Guardia di Finanza ha proceduto a dissequestrare tutti i beni, mediante cancellazione del Decreto sopra citato (Annotazione n.2051 e 2052 del 06.08.2018).

Pertanto, ad oggi, l'immobile risulta essere nelle disponibilità del Tribunale Civile di Roma e il sottoscritto, in forza del Provvedimento autorizzativo a firma del Curatore Fallimentare, ha provveduto a prendere il possesso dell'immobile in data 13.12.2017 con apposito Verbale che si riporta in allegato.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 10** Ispezione ipotecaria riferita all'ultimo ventennio
- **Allegato 11** Annotazioni di Inefficacia Atti di compravendita presso la Conservatoria dei RR.II. (n.3138 e 3139 del 23.11.2017)



- **Allegato 12** Mandato a procedere – Presa in consegna chiavi degli immobili e relativo Verbale

5. Stato di occupazione del bene

A seguito dei sopralluoghi effettuati presso l'immobile, avvenuti nelle date del 09.03.2017, 21.04.2017 e 13.12.2017, e per quanto precedentemente esposto, il bene è da considerarsi, a tutti gli effetti, 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 Registri Immobiliari sul bene sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **ISCRIZIONE del 20.01.1998** – Registro Particolare 103, Registro Generale 739; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (Tribunale Rep. 3802 del 22.08.1997, Cancellazione totale in data 24.10.2002);
2. **ISCRIZIONE del 23.02.2009** – Registro Particolare 776, Registro Generale 3793; Ipoteca giudiziale derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS 472/97 (Rep. 155 del 12.12.2008);
3. **ISCRIZIONE del 21.05.2010** – Registro Particolare 2534, Registro Generale 10785; Ipoteca legale derivante da ART. 77 COMMA 1 DPR 602/73, INTERVENUTA DECORRENZA TERMINE EX ART. 50 COMMA 1 DPR 602/73 (Rep. 104282/122 del 29.04.2010).



7. Normativa urbanistica

Il Comune di Ancona è dotato di Piano Regolatore Generale che recepisce e specifica le previsioni e i vincoli contenuti negli strumenti urbanistici sovraordinati e disciplina le destinazioni d'uso relative all'intero territorio comunale, gli interventi pubblici e privati.

L'immobile ricade negli "*Insedimenti storici delle frazioni e loro recenti ampliamenti*" del PRG di Ancona, deliberato con approvazione della Giunta Regionale n.5841 del 28.12.1993 e pubblicato sul BUR Marche al n.7 del 03.02.1994, così come aggiornato al settembre 2015. La zona omogenea di cui sopra è regolamentata dall'art.67 delle NTA, che descrive questi insediamenti come "*zone a tessuto omogeneo di rilevante valore storico e ambientale [...] Candia*"

Usi previsti: U1/1-4 (abitazioni), U2/2, U4/1-4-5-7-9-11-12-19-20-25 (servizi),
U5/1 (uso alberghiero)

L'attuale destinazione catastale (categoria C/1 Negozi e botteghe), corrispondente alla destinazione U4/1, secondo l'art.6 Usi del territorio delle NTA, non entra in contrasto con quanto prescritto dall'art.67.

Inoltre, per quanto riguarda le "*categorie principali di intervento consentite negli isolati*", per le quali si rimanda all'art.34 delle NTA, in quello su cui insiste l'U.I. in oggetto è possibile il solo intervento di "*ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di riordinamento della facciata*". Invece, a norma dell'art.11 "*Interventi sull'esistente*" è consentita la manutenzione straordinaria.

Infine, sono ancora vigenti il Regolamento Edilizio del Comune di Ancona, aggiornato al 1992, e il Regolamento di Igiene del 1959, i quali individuano le caratteristiche specifiche che gli immobili devono possedere.



Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 13** Estratto NTA del PRG vigente
- **Allegato 14** Estratto Elaborato Grafico del PRG vigente

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali e presso il Catasto, è risultato che l'immobile è stato realizzato prima del 1939, in quanto l'ultima planimetria catastale disponibile coincide proprio con quella del primo accatastamento del '39.

Inoltre, a causa della perdita del materiale di ufficio, avvenuta durante la Seconda Guerra Mondiale, l'archivio pratiche della gestione edilizia del Comune di Ancona inizia a partire dal primo gennaio 1947, come da lettera rilasciata al sottoscritto dallo stesso Ufficio S.U.I. (Sportello Unico Integrato) per l'edilizia residenziale, produttiva e il commercio.

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.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 15** Esito negativo richiesta di Accesso agli atti presso il SUI di Ancona prot.188476 del 14.12.2017



9. Riepilogo delle difformità rilevate e loro sanabilità

Visto quanto sopra si riepilogano le difformità e i disallineamenti rilevati dal confronto degli atti disponibili e lo stato dei luoghi.

DIFFORMITÀ CATASTALI	
1	Errata intestazione del bene
DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE	
1	Assenza di pratiche edilizie relativa all'immobile in oggetto
2	Diversa distribuzione degli spazi interni
ABITABILITÀ E CERTIFICAZIONI	
1	Assenza delle certificazioni richieste dalla normativa vigente
2	Assenza del Certificato di Agibilità

Per quanto riguarda la sanabilità delle suddette difformità sarà opportuno presentare una C.I.L.A. in sanatoria per lavori di manutenzione straordinaria e successivo riaccatastamento, presso lo Sportello Unico Integrato per l'edilizia del Comune di Ancona, per quanto concerne la diversa distribuzione interna degli spazi.

Sarà, poi, opportuno presentare apposita richiesta all'ufficio competente per il rilascio del Certificato di Abitabilità della singola unità immobiliare, ai sensi dell'art.24 del DPR 380 del 2001 e ss.mm.ii.

Infine, per quanto riguarda l'assenza delle certificazioni impiantistiche, esse dovranno essere rilasciate, a seguito di eventuali interventi di rifacimento e/o verifica degli impianti, da parte di un tecnico abilitato.

In ogni caso, in sede di stima, si terrà conto dei costi dei procedimenti, che dovranno essere scomputati dal valore del bene, in quanto onere della parte acquirente.



10. Eventuali spese residue

Tutte le problematiche individuate al precedente paragrafo hanno, per la loro regolarizzazione, un costo derivante dalla somma fra le spese per la pratica di regolarizzazione (sanzioni, oneri ecc...) e quelle per la realizzazione vera e propria degli interventi.

Questi ultimi costi, tuttavia, sono da ricomprendersi in quelli relativi agli interventi che dovranno essere affrontati dalla nuova proprietà per adeguare l'immobile alle proprie esigenze spaziali e/o funzionali.

In questa sede, invece, si determineranno esclusivamente i costi per l'eventuale regolarizzazione, che si distinguono tra spese tecniche e costi amministrativi, in particolare:

- | | |
|---|---------|
| ▪ C.I.L.A. in sanatoria, ai sensi dell'art.6 comma 5 del DPR n.380 del 2001 e ss.mm.ii.
Costo dell'istruttoria (diritti di segreteria) | € 20 |
| Sanzione per comunicazione tardiva | € 1.000 |
| ▪ Variazione catastale DOCFA Imposta catastale | € 50 |
| ▪ Richiesta rilascio Certificato di Abitabilità/Agibilità, ai sensi degli artt.24 e 25 del DPR n.380 del 2001 | € 55 |
| ▪ Parcella Professionista abilitato per la presentazione delle pratiche di cui sopra | |
| Presentazione pratica | € |
| Variazione catastale | 1.200 |
| | € 400 |

Totale Costi di Regolarizzazione	€ 2.725
Totale Costi di Regolarizzazione arrotondati	€ 2.800



11. 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 dei sopralluoghi avvenuti presso l'unità immobiliare, l'ultimo dei quali avvenuto in data 13.12.2017, poiché da allora il bene è rimasto chiuso ed inalterato.

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 precedentemente indicate (vd. paragrafo 2) dei coefficienti di omogeneizzazione, dettati dal DPR del 23 marzo 1998 n.138 e dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

Si evidenzia di seguito, in base alla destinazione d'uso, il parametro di virtualizzazione utilizzato:

Piano	Attuale utilizzo	Superfici lorde	Parametro di virtualizzazione	Superfici virtualizzate
Piano Terra Unità Immobiliare	Negozi e botteghe	57,70 mq	100%	57,70 mq
Totale	-	57,70 mq	-	57,70 mq

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

S_b = 58 mq

Mercato omogeneo di riferimento:

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente all'unità immobiliare e, precisamente, il Comune di Ancona nella



zona della frazione Candia, riferendosi a 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, 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 periferica di Ancona, in particolare quella di Candia.

L'indagine di mercato condotta, tuttavia, non ha portato ad alcun risultato, infatti, nell'area presa in considerazione, ad oggi, non vi è alcun locale commerciale in vendita. Ampliando il raggio di azione i risultati sono stati insufficienti, si è trovato soltanto un annuncio per immobile a destinazione commerciale in zona Baraccola che si riporta a seguire:

n.	Localizzazione	Superficie	Prezzo di offerta	Valore unitario €/mq	Coeff. di riduzione	Valore unitario scontato €/mq
1	Negozi in via Di Vittorio 9/b	100 mq	€90.000	900 €/mq	10%	810 €/mq

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.

In realtà, non si ha disponibile un'adeguata serie di valori di mercato noti derivanti da recenti contrattazioni, pertanto, l'analisi è stata eseguita sui valori di offerta di immobili simili a quello in oggetto utilizzando gli esiti come verifica delle altre fonti.

Il prezzo individuato nella precedente tabella, trattandosi di un valore di offerta, è stato ribassato del 10% in quanto si suppone che, al termine della trattativa con un potenziale acquirente, il proprietario abbia ribassato il prezzo di tale quota.

Dunque, la suddetta analisi è stata utilizzata per verificare quanto, invece, risultante dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI riferite al dato disponibile al momento della redazione della presente perizia che si riferisce al secondo semestre 2018.

In dettaglio tale fonte riporta i seguenti valori, per la zona Suburbana/Frazione Candia, codice E5:

Natura del dato OMI	Epoca	Valore Minimo €/mq	Valore Massimo €/mq
Negozi	2° semestre 2018	560	810
Valore medio		685 €/mq	

Le caratteristiche del bene, legate allo stato dell'edificio e alla tipologia, sono comunque simili e da assimilarsi a quelle medie. In tal senso, nel *range* fornito dalle quotazioni OMI per la destinazione commerciale, il valore medio è pari a 685 €/mq contro l'unico dato reperito attraverso l'indagine diretta, pari a 810 €/mq. Tuttavia, l'esigua indagine diretta ha prodotto risultati riferiti ad una zona piuttosto distante da quella di



riferimento, pertanto, il sottoscritto ritiene di non tenerne conto, ai fini della determinazione del valore unitario di mercato del bene.

Da tale analisi si evince, inoltre, che, allo stato attuale, il mercato immobiliare di Ancona è piuttosto fermo, relativamente alla zona specifica e alla destinazione commerciale.

Visto quanto sopra, il valore unitario assunto come base dal sottoscritto per la definizione del valore di mercato del bene è proprio pari a quello medio fornito dalla Banca Dati OMI, ossia **685 €/mq**.

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. Come



precedentemente esposto, il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 685**.

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

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	
Livello di piano	
L'immobile si colloca al piano terra del fabbricato	Valore attribuito: 0%
Esposizione	
L'U.I. possiede due affacci su strada dei quali uno può essere convertito a vetrina L'affaccio è rivolto a sud-ovest	Valore attribuito: 2%
Taglio dimensionale	
Trattasi di un locale commerciale di circa 60 mq suddiviso in due ambiti/porzioni analoghe	Valore attribuito: 2%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
Necessari interventi di ammodernamento	Valore attribuito: -5%
Qualità delle finiture	
Sono presenti i vecchi rivestimenti che potrebbero non essere più adatti alle nuove esigenze; infissi interni ed esterni da sostituire	Valore attribuito: -5%
Dotazione e stato degli impianti	
È presente l'impianto elettrico, piuttosto datato e non conforme alle ultime normative in materia	Valore attribuito: -5%
Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
Qualità distributiva	
Buona	Valore attribuito: 0%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
Nel bene sono presenti diverse irregolarità urbanistiche ed edilizie che si sono valutate a parte	Valore attribuito: 0%
Occupazione	
L'U.I. risulta libera da persone e/o cose	Valore attribuito: 0%



Servitù	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	-11%

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

$$V_{\text{unitario}} = 685 \text{ €/mq} - (685 \text{ €/mq} \times 0,11) = 609,65 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 610 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 16** Valori OMI riferito al 2° semestre 2018

12. Stima dell'immobile

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

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	610 €/mq
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	58 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = 610 \text{ €/mq} \times 58 \text{ mq} = \text{€ } 35.380$$



V_b arrotondato = € 35.500

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Ancona, località Candia, via Candia n.34/a piano terra, stimato, al netto dei costi di regolarizzazione edilizia pari a € 2.800, è pari a:

€ 32.700,00 (diconsi Euro trentaduemilasettecento/00)

13. Attività del Consulente

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

- Indagini catastali:
 - Estratto di mappa catastale
 - Planimetria catastale
 - Visure storiche
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona:
 - Visure ipocatastali dell'ultimo ventennio
 - Trascrizione dell'Annotazione di Inefficacia totale degli atti di compravendita rep.229.331, racc. 4388 del 14.11.2002 e rep. 231.520, racc. 4488 del 02.08.2003;
- Sopralluoghi presso l'immobile e rilievo nelle date del 09.03.2017, 21.04.2017 e 13.12.2017;
- Accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ancona e relativo sopralluogo per verificare la disponibilità della documentazione in data 13.12.2017;



Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06 – 97997017 e 06 - 97997502
Cell. 338 – 4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

- Accesso agli atti presso l'Ufficio Catasto di Ancona e relativo sopralluogo per verificare la disponibilità della documentazione in data 05.06.2018;
- Indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati;
- Contatti, telefonici e tramite mail, con la Curatela, il Custode nominato e con i tecnici comunali per il reperimento delle documentazioni necessarie.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma, 20.11.2019

Ing. Francesco Rubeo



Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06 – 97997017 e 06 - 97997502
Cell. 338 – 4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

Formano parte integrante della presente Relazione i seguenti n.16 **Allegati**.

