

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale di Roma
Fallimento
N°419/2019
“Isam Immobiliare S.r.l.”
§
Giudice Delegato
Dott. Claudio Tedeschi
§
Curatore fallimentare
Dott.ssa Monica Tomarelli
§
Consulente Tecnico
Arch. Corrado Martinez
§
Roma li, 21 febbraio 2026

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

in merito a beni immobili di proprietà della Società Isam Immobiliare S.r.l., C.F. 11218641006,
inseriti nella Procedura di Fallimento n°419/2019 presso il Tribunale di Roma – Sezione
fallimentare, come da lettera di conferimento di incarico datata 31/06/2022



Corrado Martinez

[Sommario](#)

0. PREMESSE	3
0.1_BENI OGGETTO DELLA CONSULENZA	4
0.2_NOTE DEL CONSULENTE	5
I. LOCALE COMMERCIALE AI PIANI 1 E 2, INT. 13, GIÀ CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 44, PART. 234, SUB. 12, CAT. C/1; (LOTTO N°1)	9
II. APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO 2, INT. 19, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI LA FOGLIO 44, PART. 234, SUB. 18, CAT. A/3; (LOTTO N°2)	10
III. LOCALE AD USO CANTINA, POSTO AL PIANO TERRA, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 44, PART. 234 SUB. 127, CAT. C/2 (LOTTO N.3)	33
IV. LOCALE AD USO CANTINA, POSTO AL PIANO TERRA, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 44, PART. 234 SUB. 128, CAT. C/2; (LOTTO N°4)	45
V. LOCALE AD USO CANTINA, POSTO AL PIANO TERRA, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 44, PART. 234 SUB. 131, CAT. C/2; (LOTTO N°5)	57
VI. LOCALE AD USO CANTINA, POSTO AL PIANO TERRA, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 44, PART. 234 SUB. 141, CAT. C/2; (LOTTO N°6)	69
SINOSSI	81
ELENCO ALLEGATI	82

0. PREMESSE

Il sottoscritto Arch. Corrado Martinez, iscritto all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio e periti del Tribunale di Roma;

nato a Roma il 10/02/1982, con studio professionale in Roma, Via Massaciuccoli 51-53, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Roma al n. 19977, Socio Amministratore della *AmtStudio Società tra Professionisti S.r.l.*;

per nomina di consulenza tecnica autorizzata dal G.D. e comunicata dal Curatore Fallimentare Dott.ssa Monica Tomarelli, del Fallimento n°419/2019 "Isam Immobiliare S.r.l." incardinato presso il Tribunale di Roma – Sezione Fallimentare avvenuta in data 31/06/2022;

In merito ai beni immobiliari all'attivo della Procedura in oggetto, di seguito elencati al punto I.1, risponde con la presente relazione ai quesiti riportati nella *comunicazione di conferimento di incarico*, di seguito sintetizzati e successivamente meglio specificati.

Allo stimatore è richiesto di provvedere a:

1. *La migliore identificazione dei suddetti beni immobili descrivendoli e acquisendo la certificazione catastale aggiornata, nonché – qualora vengano rilevate variazioni o cambi nella destinazione d'uso – accertando se è già stata presentata agli uffici competenti la relativa domanda di variazione catastale;*
2. *L'evidenziazione degli elementi utili per le operazioni di vendita dei cespiti, in particolare precisando la tipologia dei diversi beni immobili e la esatta località in cui si trovano, predisponendo i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di interesse dell'acquisto;*
3. *L'assegnazione dei beni immobili de quibus in Lotti distinti ed autonomi, formati nel rispetto della caratteristica di comoda divisibilità ex art. 720 C.C.;*
4. *La determinazione del più probabile valore corrente di mercato attribuibile ai Lotti così formati, nello stato di fatto e di diritto in cui adesso si trova ciascun immobile, indicando altresì il valore della quota di proprietà del soggetto fallito;*
5. *Idonea variazione catastale laddove le condizioni lo permettano una volta accertata la regolarità urbanistica.*

0.1 BENI OGGETTO DELLA CONSULENZA

Al sottoscritto tecnico stimatore è stato affidato l'incarico di prendere in esame sei distinti immobili di proprietà della Isam Immobiliare S.r.l., porzioni di fabbricato site in Comune di Ussita (MC), frazione Frontignano, Località Pian dell'Arco n.5, ognuno dei quali costituirà **un distinto ed autonomo lotto (in risposta al quesito n.3 di cui alla pag.3 della presente relazione) di seguito elencati:**

Suddivisione in lotti del compendio immobiliare:

- I. Locale commerciale ai piani 1 e 2, int. 13, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234, sub. 12, ca.t C/1, (attualmente identificato ai subalterni 143 e 144);
- II. Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano 2, int. 19, censito al Catasto Fabbricati la foglio 44, part. 234, sub 18, cat. A/3;
- III. Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 127, cat. C/2, (attualmente identificato al subalterno 140 a seguito dell'aggiornamento effettuato dallo scrivente su incarico del G.D.);
- IV. Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 128, cat. C/2;
- V. Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 131, cat C/2;
- VI. Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 132, cat C/2, (attualmente identificato al subalterno 141 a seguito dell'aggiornamento effettuato dallo scrivente su incarico del G.D.).

0.2 NOTE DEL CONSULENTE

le operazioni svolte e i limiti dell'accertamento

Nella presente relazione viene riportata la descrizione dei beni oggetto di stima, indicando la loro consistenza, l'individuazione catastale e riportando gli esiti dell'esame della loro situazione urbanistico-edilizia; verranno quindi esposti gli elementi e le considerazioni utili alla definizione del loro valore di mercato, per concludere infine con l'espressione dei valori di stima.

Le operazioni svolte dallo scrivente per l'indicazione dei valori di stima dei beni immobili descritti nei paragrafi seguenti vengono elencate di seguito:

- acquisizione della documentazione catastale (visure storiche, planimetrie ove occorra anche "storiche", elaborati planimetrici, eventuale altra documentazione);
- ove necessario, accesso presso gli Uffici comunali per la determinazione dello stato legittimo (analisi degli strumenti urbanistici, richiesta di Certificati di destinazione urbanistica, ricerche d'archivio, esame dei progetti, estrazione di copie, ricerca delle certificazioni di agibilità, etc.);
- sopralluogo e rilievo metrico sommario e fotografico;
- confronto dello stato rilevato con la rappresentazione catastale e lo stato legittimo;
- acquisizione in zona di notizie e dati circa le condizioni del mercato immobiliare per la tipologia comprendente gli immobili oggetto di stima, compresa la ricerca di *asking prices*¹ in aggiunta od in sostituzione di notizie certe ed utilizzabili circa il trasferimento di beni comparabili a quello oggetto di stima, con condizioni e caratteristiche note;
- valutazioni estimative
- stesura della presente relazione

§

¹ Dalla UNI 11612/2015 : *“Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), laddove il committente nella fase di sottoscrizione della lettera d'incarico sia stato informato preventivamente delle potenziali criticità, previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo”.*

Occorre specificare che nel caso dei lotti III, IV,V e VI – ovvero le cantine poste al piano 0 – allo scrivente non è stato dato pieno accesso ai locali. Essi sono stati sommariamente visionati attraverso le prese d'aria poste sopra gli accessi. Per quanto riferito allo scrivente in fase di sopralluogo dall'amministrazione di condominio nella persona del Dott. Grassi, le 4 piccole cantine in parola sarebbero sostanzialmente sgombre, ma non è stato possibile accertare direttamente le dimensioni e lo stato dei luoghi. Per quanto sopra, le analisi che seguono in riferimento alle suddette 4 cantine, fanno riferimento alla documentazione catastale e al rilievo dello stato di fatto allegato alla pratica di sanatoria urbanistica ai sensi della LR n.23/2004 e ss.mm.ii. prot. USR 94625 del 16/12/2019 a firma dell'Arch. Federica Fabiani e dell'Ing. Felice Tili

Nell'adempimento dell'incarico lo scrivente non ha svolto operazioni ulteriori rispetto a quelle indicate e, in particolare, non ha effettuato:

- il rilievo geometrico completo e dettagliato;
- prove di tenuta delle condotte, prove di funzionamento o di corretta installazione degli impianti;
- ricognizione ed ispezione degli impianti di smaltimento dei reflui;
- analisi o campionamento dei terreni;
- qualsiasi altra operazione che comportasse l'opera di ausiliari operativi o di concetto con specializzazione professionale diversa da quella dello scrivente.

§

Si precisa ulteriormente che lo scopo della presente relazione è quello di stabilire un congruo valore di stima dei beni immobili nello stato in cui essi si trovano al momento delle operazioni svolte dallo scrivente e che pertanto gli accertamenti svolti si sono limitati a rilevare le informazioni ritenute strettamente indispensabili a tale scopo, secondo la prassi usuale per incarichi del tipo di quello conferito allo scrivente, con ciò non potendo escludere che situazioni occulte o non rilevabili "a vista" sulla base dell'ispezione dei luoghi possano incidere sul loro valore.

Si precisa altresì che le considerazioni di stima sono state effettuate assumendo, pur in mancanza di indagini specifiche, che tutte le caratteristiche degli immobili e delle loro dotazioni non rilevabili a vista siano da ritenersi in condizioni ordinarie.

I dati e le informazioni di seguito forniti non hanno quindi lo scopo di costituire una c.d. "due diligence" nel senso e con l'estensione usualmente attribuiti a tale termine e non potranno essere considerati sufficienti al fine di definire od impostare la progettazione relativa ad un riuso o riassetto

dei beni immobili od a valutarne analiticamente i costi; parimenti, i contenuti della presente relazione non potranno essere utilizzati per considerazioni, deduzioni, valutazioni od altro circa dati o situazioni diverse da quelle di seguito esplicitamente riportate.

Assunzione dell'invarianza del mercato

Come noto, qualsiasi stima consiste nella previsione di un fatto futuro (il prezzo di trasferimento in regime di libero mercato), effettuata sulla base degli elementi di conoscenza acquisibili alla data in cui viene effettuata la stima.

La considerazione di tutti i parametri di riferimento del contesto economico incidenti nella stima non può quindi che essere riferita alla data della stima e la validità della previsione è quindi basata sull'ipotesi di invarianza nel tempo (permanenza) di tutti i fattori che possano incidere nella formazione del valore immobiliare.

In linea generale, quindi, il giudizio di stima ha valore solo per il momento cui questo è riferito; al trascorrere del tempo ed al variare delle condizioni di mercato è quindi possibile che si possa osservare un proporzionale scostamento del valore di mercato rispetto a quello stimato, fino ad assumere un valore non più corrispondente.

I valori di stima espressi di seguito dovranno pertanto essere attentamente valutati alla luce della presente fondamentale premessa.

Inquadramento generale

I beni immobili oggetto della presente relazione sono porzioni di un fabbricato con destinazione prevalentemente residenziale posto nella frazione di Frontignano a pochi minuti di automobile a sud del centro abitato di Ussita (MC).

Il complesso fu inizialmente edificato in forza di un primo titolo concessorio su progetto approvato dal Sindaco di Ussita nel giugno del 1975 (Reperito certificato di agibilità in cui viene citata una Licenza in variante n. 351 del 10/06/1975).

La struttura, danneggiata nell'evento sismico del 2016 e di seguito dichiarata inagibile è, **alla data delle indagini effettuate, oggetto di lavori di ripristino e miglioramento sismico** per i quali è stato rilasciato (previa pratica di sanatoria urbanistica ai sensi della LR n.23/2004 e ss.mm.ii. prot. USR

94625 del 16/12/2019 ²) parere favorevole dal *Settore Lavori Pubblici/Urbanistica ed edilizia/ricostruzione* del Comune di Ussita prot.0010564 del 02/12/2020.

Al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente (25 agosto 2022), gli immobili cui è stato dato accesso risultavano ancora ingombrati da mobilia residua.

Attualmente, gli immobili sono stati sgomberati e ripuliti per iniziativa della Curatela in modo da rendere eseguibili gli interventi di miglioramento sismico.

Ulteriore sopralluogo è stato eseguito dallo scrivente in data 14 luglio 2025.

Si precisa che gli interventi di miglioramento sismico previsti e, per quanto di conoscenza dello scrivente, ad oggi in corso, sono tesi alla sola messa in sicurezza delle strutture portanti ed alle opere accessorie connesse, escludendo quindi interventi di ristrutturazione architettonica o delle finiture.

Aggiornamento 2025:

occorre segnalare che, per tutti gli immobili, viene allegata una dichiarazione asseverata a firma dell'Arch. Fabiani e dell'Ing. Tili (in allegato al presente elaborato, all. P), attestanti lo stato dell'arte delle pratiche e dei lavori in corso riguardanti l'adeguamento strutturale del fabbricato.

² La citata pratica di Sanatoria è stata reperita dallo scrivente presso il Comune di Ussita giusto accesso agli atti del 04/07/2023 ed è allegata alla presente relazione; tuttavia, l'Amministrazione non ha fornito l'esatto numero di protocollo della stessa. Il numero di protocollo qui riportato è stato riferito allo scrivente dal tecnico asseveratore all'uopo contattato.
21/02/2026

I. Locale commerciale ai piani 1 e 2, int. 13, già censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234, sub. 12, cat. C/1; (LOTTO n°1)

Come concordato con la Curatela, la Dott.ssa Monica Tomarelli, il completamento della relazione riguardante il cespite in oggetto è rimandato all'esito delle operazioni attualmente in corso tese a risolvere un disallineamento della titolarità e dell'intestazione del bene stesso, criticità emerse durante le operazioni peritali per il corretto ri-accatastamento.

II. Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano 2, int. 19, censito al Catasto Fabbricati la foglio 44, part. 234, sub. 18, cat. A/3; (LOTTO n°2)

II.1_ "La migliore identificazione dei suddetti beni immobili descrivendoli e acquisendo la certificazione catastale aggiornata, nonché – qualora vengano rilevate variazioni o cambi nella destinazione d'uso – accertando se è già stata presentata agli uffici competenti la relativa domanda di variazione catastale"

II.2_ L'evidenziazione degli elementi utili per le operazioni di vendita dei cespiti, in particolare precisando la tipologia dei diversi beni immobili e la esatta località in cui si trovano, predisponendo i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di interesse dell'acquisto;

I due quesiti trovano unica risposta in quanto di seguito esposto.

Identificazione del bene immobile

Dati geografici:

Comune:	Ussita (MC)
Località:	Fraz. Frontignano, Loc. Pian dell'Arco
Indirizzo:	Via Pian dell'Arco
G.P.S.:	42.9127 N - 13.1456 E

Dati Catastali:

	risultanze in atti
Foglio:	44
Particella:	234
Subalterno	18
Categoria:	A/3
Rendita catastale:	101,23 €

Descrizione del bene immobile

Il bene immobile in esame, **nelle risultanze catastali interamente intestato alla società fallita**, è porzione di un fabbricato con destinazione prevalentemente residenziale posto nella frazione di Frontignano a pochi minuti di automobile a sud del centro abitato di Ussita (MC).

Il complesso immobiliare è un agglomerato strutturato come un insieme di abitazioni “di villeggiatura” con una disposizione a terrazzamento su aree esterne comuni collegate da percorsi pedonali.

Al livello 3, all'interno n.19, si trova l'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

L'unità immobiliare in parola è una civile abitazione, composto di un soggiorno, un bagno, una cucina e una camera, dotato di accesso privato sul piazzale del livello 3.

La superficie utile lorda del bene immobile è pari a circa 37 mq.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è carente e necessita di un intervento di ripristino delle finiture e degli impianti, al netto dei lavori di miglioramento sismico in corso sul complesso immobiliare in cui esso è inserito.

In merito ai suddetti lavori, anche ai fini e a corollario della richiesta valutazione del valore di mercato, occorre segnalare quanto contenuto nella dichiarazione asseverata del 24 ottobre 2025 ad opera dell'Arch. Federica Fabiani che di seguito si riporta:

DICHIARAZIONE ASSEVERATA
resa ai sensi artt. 46 e 47 del DPR 445/2000

Con la presente

- la sottoscritta Dott. Arch. FABIANI Federica nata a FOLIGNO (PG) il 29/01/1973, cf FBNFRC73A69D653X, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Perugia con il numero 1049, Direttore Tecnico della società di ingegneria Yes! Engineering Scrl, Via Roma 27, 60304 Foligno (PG), in qualità di progettista e DL architettonico
- il sottoscritto Dott. Ing. TILI Felice nato a PERUGIA (PG) il 03/03/1969, cf TLIFLC69C03G478C, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Perugia con il numero A1586, Direttore Tecnico della società di ingegneria Yes! Engineering Scrl, Via Roma 27, 60304 Foligno (PG), in qualità di progettista e DL strutturale

relativamente ai

Lavori conseguenti al sisma del 24 agosto 2016 e successivi

EDIFICIO RESIDENZIALE SITO IN PIAN D'ARCO

In località Contrada SAMMERLANO Fraz FRONTIGNANO - Ussita (MC)

Committente Condomino SAMMERLANO - Blocco B

RCR **1104305600001651312022**

CUP H53E22000370008

CIG 9185347422

In merito all'appartamento ad uso civile abitazione posto al piano 2, int. 19, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234, sub 18, cat. A/3;

DICHIARANO

- che il suddetto locale attualmente identificati al foglio 44, part. 234, sub 18 fa parte del complesso residenziale Sammerlano – Blocco B, oggetto di Decreto di Concessione Contributiva n. 2114 del 04/05/2022, così come modificato parzialmente dal Decreto di Concessione Contributiva n.335 del 31/01/2023; per il complesso è stata presentata Variante in data 27/09/2024 Prot. n. 124896, che risulta attualmente in corso di istruttoria.
- che per il suddetto locale attualmente identificati al subalterno 18, è previsto un contributo per lavori sulle zone comuni pari a euro 64.719,85.
- che lo stato di avanzamento dei lavori alla data del 20 Ottobre risulta il seguente:

Sono terminate le demolizioni propedeutiche al corretto svolgimento delle lavorazioni; sono in fase di montaggio gli ultimi solai di copertura in legno; è stato eseguito il consolidamento esterno delle murature sulla quasi totalità delle stesse; sono in procinto di iniziare le lavorazioni relative ai nuovi impianti;

- che per gli interventi è stata richiesta una proroga da parte della ditta affidataria in data 29/08/2025, concessa dalla committenza fino al 30 Settembre 2026;

- che alla data del rilascio degli immobili al termine dei lavori, per quelli a destinazione residenziale si prevede la riconsegna completa con le nuove finiture analoghe a quelle di cui erano provvisti prima degli interventi.

Il progettista e DL architettonico



Il progettista e DL strutturale



Documentazione fotografica 2022



1 Accesso al compendio



2 Piazzale livello 3, porta di ingresso



3 Soggiorno



4 Cucina



5 Interno

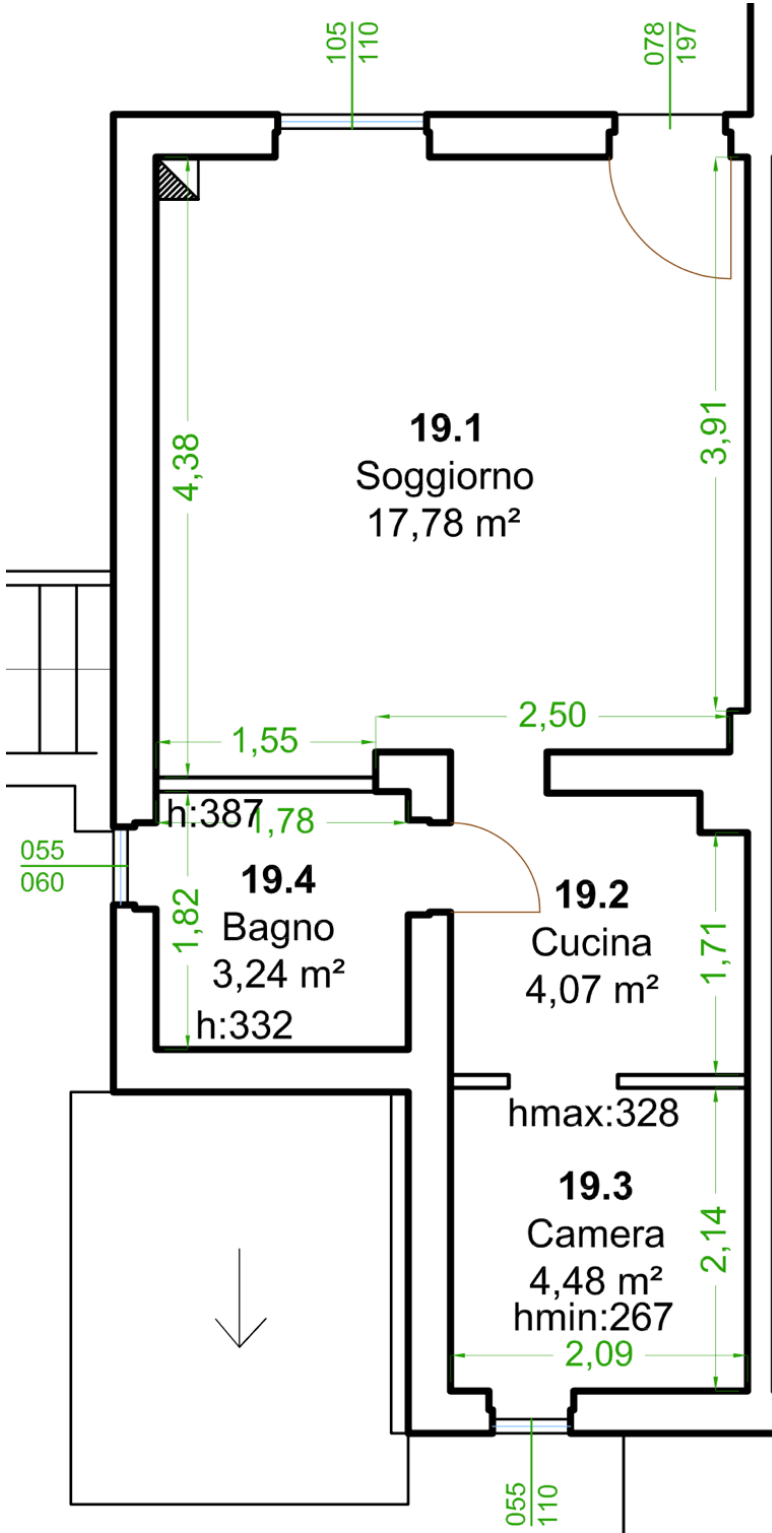
Documentazione fotografica 2023



6,7,8,9,10 Foto interne

Planimetria

Fonte: estratto elaborati grafici stato rilevato pratica di sanatoria 2019 tav. R2c



Acquisizione della certificazione catastale aggiornata

Stralcio visura catastale reperita:



Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/06/2023
Ora: 14:22:54
Numero Pratica: T261169/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/06/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/06/2023

Dati identificativi: Comune di **USSITA (L517) (MC)**

Foglio **44** Particella **234** Subalterno **18**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **USSITA (L517) (MC)**

Foglio **44** Particella **234**

Classamento:

Rendita: **Euro 177,14**

Categoria **A/3^a**, Classe **1**, Consistenza **3,5 vani**

Foglio **44** Particella **234** Subalterno **18**

Indirizzo: VIA PIAN DELL' ARCO n. 5 Piano 2

Dati di superficie: Totale: **37 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **37 m²**

> Intestati catastali

➤ **1. ISAM IMMOBILIARE S.R.L. (CF 11218641006)**

Sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

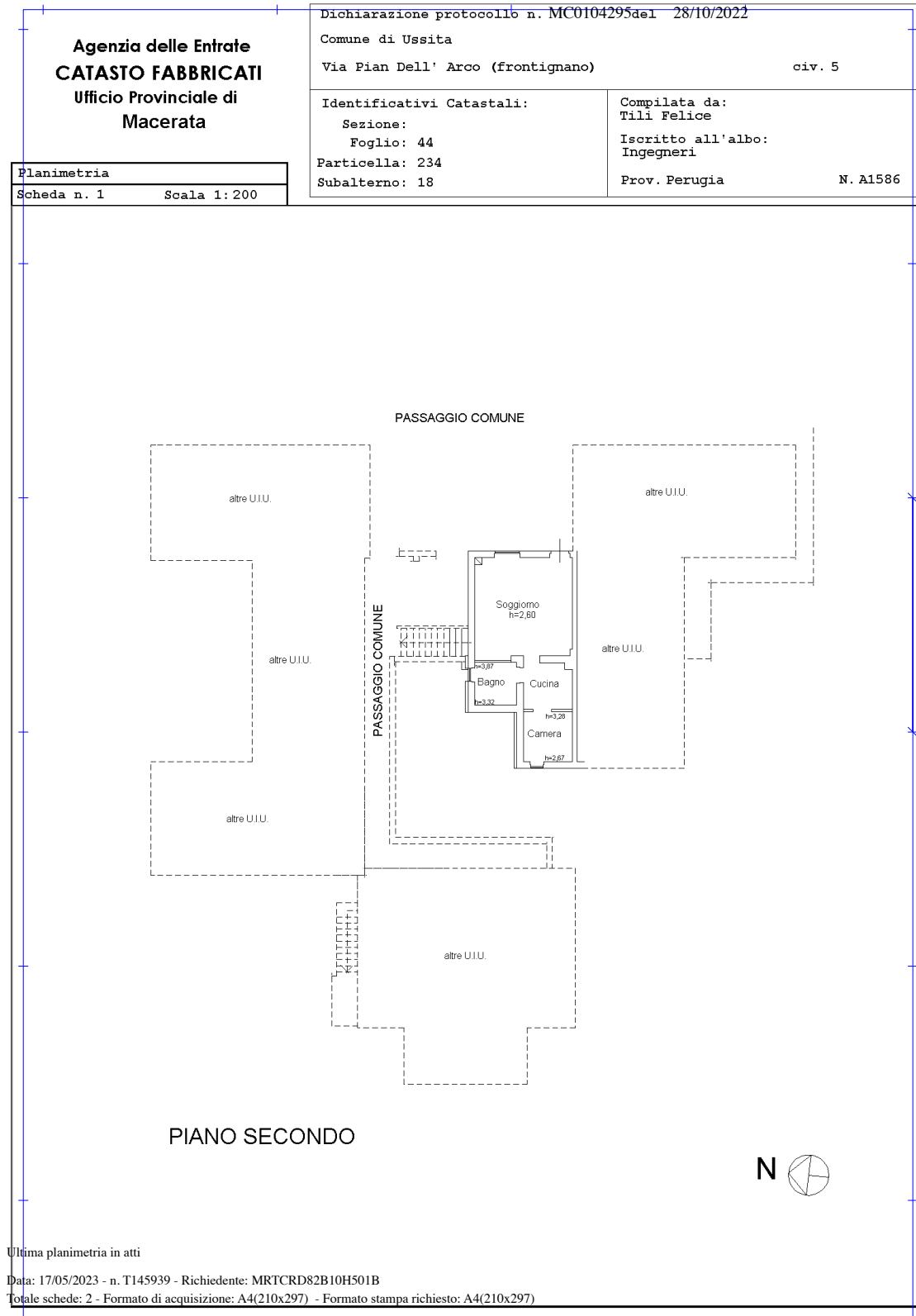
Immobile attuale

Comune di **USSITA (L517) (MC)**

Foglio **44** Particella **234** Subalterno **18**

Planimetria in atti

Data: 17/05/2023 - n. T145939 - Richiedente: MRTCRD82B10H501B



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2023 - Comune di USSITA (L517) - < Foglio 44 - Particella 234 - Subalterno 18 >
VIA PIAN DELL' ARCO n. 5 Piano 2

Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2023 - n. T145939 - Richiedente: MRTCRD82B10H501B

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

[Accertamento dell'avvenuta presentazione di domanda di variazione catastale](#)

Nel caso del cespite in oggetto, la documentazione catastale agli atti risulta aggiornata a quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio legittimante (S.c.i.a. Sanatoria prot. USR 94625 del 16/12/2019).

II.3_ L'assegnazione dei beni immobili de quibus in Lotti distinti ed autonomi, formati nel rispetto della caratteristica di comoda divisibilità ex art. 720 C.C.;

Come già evidenziato a pag.4, al capo "0.1_Beni oggetto della consulenza", il cespite in oggetto forma lotto distinto di cui al punto III dell'elenco sotto riproposto:

Suddivisione in lotti del compendio immobiliare:

- ~~I. — Magazzino ai piani 1 e 2, int. 13, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234, sub 12, ca.t C/1, (attualmente identificato ai subalterni 143 e 144);~~
- II. Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano 2, int. 19, censito al Catasto Fabbricati la foglio 44, part. 234, sub 18, cat. A/3;**
- ~~III. — Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 127, cat. C/2, (attualmente identificato al subalterno 140 a seguito dell'aggiornamento effettuato dallo scrivente su incarico del G.D.);~~
- ~~IV. — Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 128, cat. C/2;~~
- ~~V. — Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 131, cat C/2;~~
- ~~VI. — Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 132, cat C/2, (attualmente identificato al subalterno 141 a seguito dell'aggiornamento effettuato dallo scrivente su incarico del G.D.);~~

II.4_ La determinazione del più probabile valore corrente di mercato attribuibile ai Lotti così formati, nello stato di fatto e di diritto in cui adesso si trova ciascun immobile, indicando altresì il valore della quota di proprietà del soggetto fallito;

Individuazione della consistenza commerciabile

La consistenza commerciabile dell'unità immobiliare, in assenza di pertinenze e/o spazi esterni, può essere assimilata alla superficie lorda rilevata, ovvero pari a 37 mq.

Definizione dei criteri di valutazione

Alla presente perizia tecnico-estimativa, si richiede l'individuazione del più probabile valore di mercato. Solitamente per una valutazione di questo tipo risulta soddisfacente il metodo sintetico comparativo, usufruendo di fonti dirette (quali ad esempio trasferimenti, atti di compravendita, etc.) o fonti indirette (asking prices, rilevazioni OMI o di altri operatori accreditati). Si è ritenuto di operare attraverso altro metodo, di tipo analitico. Tale approccio, spesso utilizzato per stime più complesse, è da ritenersi parimenti esaustivo ed efficace.

Nel caso in considerazione quindi, la stima si avvarrà del **metodo finanziario o reddituale** che si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Il procedimento di stima indiretto della capitalizzazione, essenzialmente, si utilizza per valutazioni di mercato riferite a beni per i quali non sono disponibili transazioni confrontabili, rendendo quindi inutilizzabile il procedimento di comparazione diretta, come quello delle compravendite di beni simili.

Tenuto conto delle caratteristiche del cespite oggetto di valutazione, della sua ubicazione e del mercato degli affitti che, nonostante la particolare congiuntura economica, è ancora caratterizzato da una discreta dinamicità, si reputa idonea ed applicabile la metodologia estimativa indiretta per la determinazione del più probabile valore di mercato.

Il presupposto metodologico per il procedimento di capitalizzazione dei redditi, quindi, è la presenza di beni locati simili a quello oggetto di stima e la presenza di un mercato attivo delle locazioni con disponibilità di dati, riguardanti gli affitti e i saggi di rendimento.

In particolare, si farà riferimento al procedimento di capitalizzazione diretta che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione³:

³ Cfr. Definizione N.3.2.1, *Linee guida per le valutazioni immobiliari* – ABI, 2018.

$$V = \frac{R_1}{i_0}$$

dove:

V= Valore di mercato dell'immobile da stimare (euro);

R₁= Reddito annuo lordo dell'immobile da valutare (euro/anno);

i₀= Saggio di capitalizzazione che il bene può presuntivamente ammettere.

Il principio economico alla base del procedimento indiretto di valutazione reddituale è quello dell'accumulazione finale di redditi futuri, illimitati e costanti, ed attualizzati tramite un opportuno saggio di capitalizzazione. Il valore di mercato del bene si desume, di fatto, dalla sommatoria attualizzata di redditi attesi che l'immobile è in grado di generare. Tale procedimento è attuabile nel caso in cui i ricavi, le spese e il relativo tasso di capitalizzazione siano prevedibili con un certo grado di attendibilità.

Per queste motivazioni, si ipotizza la permanenza delle condizioni note al momento della stima.

Per applicare idoneamente tale procedimento di valutazione è necessario, per prima cosa, stabilire a quale tipologia di reddito riferirsi (netto o lordo) e, in un secondo momento, quale saggio di capitalizzazione prendere in considerazione (netto o lordo).

Nel caso in esame, operativamente, si è preferito individuare il reddito lordo (R₁) anziché quello netto (R_n), il cui calcolo è soggetto alla quantificazione di diverse ed eventuali spese da detrarre (relative a amministrazione, manutenzione, assicurazione, fondo di ammortamento, imposte, sfitto e inesigibilità, costo di adeguamento alle normative, interessi su anticipazioni e sui capitali fissi, somme corrisposte a terzi secondo il contratto e la normativa, etc.). Tali spese possono variare in un *range* abbastanza ampio e, come conseguenza, causare notevoli diversificazioni nella determinazione del valore di mercato finale dell'immobile. Alla base di queste motivazioni, oggi, è largamente impiegato l'uso del reddito e del saggio lordo da parte delle pubblicazioni specifiche del settore (listini e prezziari relativi all'andamento del mercato immobiliare).

Pertanto, il processo di applicazione del procedimento di capitalizzazione diretta farà riferimento a reddito e saggio di capitalizzazione lordo, supponendo la vita utile dell'immobile molto lunga e il reddito lordo annuo costante ed illimitato.

Valutazione di stima

Determinazione del reddito annuo lordo

Pur avendo notizia dei “canoni correnti” attualmente condotti per beni immobiliari assimilabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche al cespite in oggetto., si è ritenuto opportuno determinare il reddito medio annuo lordo ordinario (R_1), riferito all’attualità, avvalendosi di un procedimento estimativo di comparazione diretta.

In prima fase, si è provveduto a constatare l’applicabilità o meno del procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA)⁴, utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un immobile - in questo caso, il canone di locazione - anche quando si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con n caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, capace di rendere confrontabili, con il bene in esame, anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

Come è noto, la differenza sostanziale tra il procedimento comparativo derivato dal MCA ed il metodo sintetico comparativo consta nella fonte dei dati utilizzabili. Nel primo caso, i dati si riferiscono a contratti di locazione già registrati. Nel secondo caso, i dati sono dedotti da quotazioni immobiliari raccolte e catalogate su siti specializzati.

Nel caso in esame, a seguito delle indagini di mercato effettuate e in assenza di dati certi e riferibili a transazioni avvenute cui far riferimento per applicare il procedimento derivato dal MCA, si è ritenuto appropriato applicare il metodo sintetico comparativo per determinare il più probabile valore di mercato del canone di locazione da cui ricavare, consecutivamente, il reddito medio annuo lordo ordinario (R_1).

Applicazione del metodo sintetico comparativo per la determinazione del reddito annuo lordo

Rilevamento dei dati:

⁴ Ai fini operativi, il procedimento proposto è stato suggerito dall’Agenzia del Territorio.

L'indagine di mercato è stata condotta sulla scorta dei valori forniti dalle seguenti fonti:

- 1) Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio
 - Anno: 2025 – semestre 1
 - Provincia: Macerata
 - Comune: Ussita
 - Fascia/zona: Periferica/Localita Frontignano, Cuore Di Sorbo, San Placido E Pian Dell'arco
 - Codice di zona: D1
 - Microzona catastale n.: 2
 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 - Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Locazione (€/mq. mese)		Superficie L/N
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2,3	4,1	L
		Valore medio 3,20		

Si specifica che i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, tramite la banca dati OMI, forniscono elementi per i processi estimali condotti dallo stesso ufficio e sono resi pubblici con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie adottate per la costituzione della banca dati, sono basate su rilevazioni dirette (atti di compravendita e contratti di locazione) e su rilevazioni indirette (sulla base di *expertise* di uffici che operano nel campo tecnico estimale).

Determinazione del valore unitario di mercato e sintesi valutativa

Va evidenziato che, nell'ambito della valutazione, non si può prescindere dall'analisi dell'andamento del mercato, per il quale va tenuto in considerazione il generale calo delle quotazioni (per compravendita e locazione), verificatosi negli ultimi anni. Un leggera ripresa è stata riscontrata nel corso del primo semestre 2017, dovuta sostanzialmente alla riapertura da parte degli istituti bancari di nuove linee di credito con mutui a tassi di interesse allettanti. Ciononostante, negli anni successivi, il *trend* relativo al mercato immobiliare è stato accompagnato da una concomitante e perdurante riduzione del numero di compravendite. Inoltre, l'abbondante offerta immobiliare sul mercato, ha determinato un ulteriore calo dei prezzi di acquisto e delle relative quotazioni.

Applicando le opportune correzioni, si evince un intervallo di riferimento che assume i seguenti valori:

$$P'_{\min} = \text{€/mq. } 2,30$$

$$P'_{\max} = \text{€/mq. } 4,10$$

Dalla media dei canoni corretti si ottiene che il più probabile canone unitario dell'immobile (P) è pari a €/mq. 3,20

Determinazione del canone di locazione

Per calcolare il canone di locazione dell'immobile si moltiplica il parametro unitario P, sopra determinato, per la superficie commerciale precedentemente individuata. Di seguito, si esplicita il calcolo:

$$\text{Canone mensile} = \text{€/mq.} \times \text{mese } 3,20 \times \text{mq. } 37,00 = \text{€ } 118,40$$

$$\text{Canone annuo (R)} = \text{€/mese } 118,40 \times \text{mesi } 12 = \text{€ } 1.420,80$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Il saggio lordo di capitalizzazione (o di redditività, *i*) dovrebbe essere un parametro prevedibile alla data della redazione della valutazione e, teoricamente, esso può essere determinato con stima:

- diretta per comparazione;
- indiretta mediante procedimento analitico.

Operativamente, però, il mercato non esprime direttamente la redditività di beni simili a quello da stimare, ma fornisce, in modo distinto, i canoni di locazione o i prezzi di compravendita. Pertanto, non essendo possibile determinare per comparazione diretta il saggio di capitalizzazione si farà ricorso, necessariamente, ad una stima indiretta di tale saggio. Tra i metodi indiretti, in genere, si adotta quello additivo per valutare il saggio di capitalizzazione. Il saggio ricercato viene, così, ricavato per aggiunte e detrazioni, rispetto ad un saggio medio.

Per facilitare il procedimento additivo, è utilizzato il coefficiente denominato GRM (*Gross Rent Multiplier*), che rappresenta l'inverso del saggio ($GRM = 1/i$), mediante il quale le eventuali correzioni al saggio medio, positive e negative, possono essere applicate in modo linearmente proporzionale e simmetrico, rispetto al valore medio del GRM. Essendo il GRM l'inverso del saggio di capitalizzazione, le aggiunte al GRM comportano una sua diminuzione e, quindi, un aumento di valore di mercato. Nel caso opposto, in cui si applicano delle detrazioni al GRM, si determina un conseguente aumento del saggio e, quindi, una diminuzione del valore di mercato. In sintesi, la

variazione del GRM comporta una variazione del valore di mercato dello stesso segno e proporzionalità.

Le correzioni descritte, di norma, devono essere comprese in un determinato intervallo di oscillazione, che può essere riferito ad una zona più o meno ampia, fino a ricomprendere l'intero territorio comunale. La letteratura estimativa⁵ evidenzia, a tal proposito, che l'entità delle aggiunte e detrazioni ritenute applicabili al saggio medio, per ricavare, rispettivamente, i saggi i_{min} e i_{max} , è comunemente fissata non superiore al 2%, in più o in meno.

Il saggio i_{min} , quindi, sarà uguale al saggio medio di zona/fascia (i_{medio}), da cui si detrae la percentuale di oscillazione. Analogamente, il saggio i_{max} risulterà uguale al saggio medio di zona/fascia (i_{medio}), al quale si aggiunge la percentuale di oscillazione. Ne deriva che il $GRM_{medio} = (1/i_{min} + 1/i_{max}) / 2$.

Nel caso in esame, il **saggio medio** è desunto Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio, prendendo in esame la stessa zona di ubicazione e la stessa destinazione di uso dell'immobile oggetto di valutazione, ed è pari al **3,80%**.

Una volta noto il valore del saggio medio, si redige una tabella riportante le aggiunte e le detrazioni teoriche al GRM_{medio} , al fine di elencare l'insieme delle influenze positive e negative delle differenti caratteristiche riscontrate tra quelle medie della zona di ubicazione considerata e degli immobili presi in riferimento, rispetto a quelle specifiche dell'immobile da valutare.

Il saggio lordo di capitalizzazione ricercato sarà, come spiegato, pari all'inverso del GRM_{medio} rettificato. Il procedimento richiede di effettuare i seguenti passaggi:

Si applica l'approccio additivo del saggio medio, prevedendo la correzione del saggio medio adottato, tramite variazioni in aumento o in diminuzione. Considerata l'ubicazione dell'immobile, e la limitata dinamicità dello specifico segmento di mercato, confermata anche dal Rapporto Immobiliare 2019 – pubblicazioni OMI, si ritiene opportuno considerare un'oscillazione del saggio non superiore al punto percentuale, pertanto si ottiene:

$$i_{min} = 3,80\% - 1\% = 2,80\%$$

$$i_{max} = 3,80\% + 1\% = 4,80\%$$

Si procede al calcolo dei GRM_{max} , GRM_{min} e GRM_{medio} ricavati rispetto all'intervallo di oscillazione scelto. Rispetto ai saggi minimo e massimo rilevati sul mercato, i corrispondenti coefficienti GRM sono:

⁵ Cfr., in particolare, *Manuale operativo delle stime immobiliari*, 2011, Ed. Francoangeli, Milano.

$$GRM_{\min} = 1 / 0,048 = 20,83$$

$$GRM_{\max} = 1 / 0,028 = 35,71$$

$$GRM_{\text{medio}} = \frac{(GRM_{\min} + GRM_{\max})}{2} = 28,27$$

Si definisce la tabella delle massime aggiunte e detrazioni al GRM. Per tener conto delle specificità dell'immobile, è possibile effettuare sul GRM_{medio} una serie di aggiunte (A_i) e detrazioni (D_i), la sommatoria delle quali non deve superare il semi-intervallo definito dagli estremi della fascia di oscillazione, ovvero: $\pm \Sigma I (GRM)_{\max} = \frac{GRM_{\max} - GRM_{\min}}{2} = \pm (35,71 - 20,83) = \pm 7,44$.

2

2

Costruzione della tabella delle aggiunte e delle detrazioni al GRM

Per prima cosa, si definisce una tabella che elenca, in generale, le massime aggiunte e le massime detrazioni.

Ambito	n.	Caratteristiche influenti sul GRM per dest. residenziale	Aggiunte (presenza, pregio, etc.)	Detrazioni (assenza, degrado etc.)
Contesto urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano o Inseadimento dell'immobile in località di particolare idoneità. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.	1,78	-0,24
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	1,78	-0,24
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici.	0,88	-0,24
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali e statiche.	0,68	-1,11
	5	Caratteristiche architettoniche. Finiture ed efficienza energetica.	0,44	-1,33
	6	Età dell'edificio.	0,54	-1,11
Unità immobiliare	7	Caratteristiche funzionali, dimensione, aspetto e qualità delle finiture interne	0,29	-0,73
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti.	0,22	-0,54
	9	Disponibilità di vani accessori ad accesso diretto o indiretto	0,14	-0,54
	10	Luminosità, orientamento e panoramicità	0,13	-1,11
	11	Condizioni di conservazione e manutenzione	0,56	-0,22
Somma delle influenze			+ 7,44	- 7,44

In un secondo momento, saranno individuate le effettive influenze relative all'immobile in esame, esprimendo un giudizio rispetto alle stesse caratteristiche medie, quantificando la loro incidenza sul GRM_{medio} . Il valore di influenza sul GRM_{medio} è individuato in funzione dello stato dell'immobile oggetto di stima e rispetto al corrispondente intervallo delle influenze massime. La sommatoria delle aggiunte e detrazioni al GRM_{medio} , di norma, non può superare il valore complessivo indicato, ovvero quello di massima aggiunta o detrazione al GRM.

Ambito	n.	Caratteristiche influenti sul GRM per dest. residenziale	Aggiunte (presenza, pregio, etc.)	Detrazioni (assenza, degrado etc.)
Contesto urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano o Inseadimento dell'immobile in località di particolare idoneità. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.	1,78	
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	1,78	
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici.	0,88	
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali e statiche.		-1,11
	5	Caratteristiche architettoniche. Finiture ed efficienza energetica.		-1,33
	6	Età dell'edificio.	0,54	
Unità immobiliare	7	Caratteristiche funzionali, dimensione, aspetto e qualità delle finiture interne		-0,73
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti.		-0,54
	9	Disponibilità di vani accessori ad accesso diretto o indiretto	0,14	
	10	Luminosità, orientamento e panoramicità	0,13	
	11	Condizioni di conservazione e manutenzione		-0,22
Somma delle influenze			0,27	- 0,22

Per quanto sopra indicato, $GRM = GRM_{medio} + \Sigma A_i - \Sigma D_i = 28,27 + 0,27 - 0,22 = 28,32$.

Il saggio lordo di capitalizzazione per l'immobile in oggetto sarà, quindi, pari a:

$$i_0 = 1/GRM = 1/28,32 = 0,035 \text{ pari a } \mathbf{3,5 \%}$$

Determinazione del valore di mercato con il processo di capitalizzazione diretta

Nella seguente tabella, si riassume il conteggio eseguito per stimare il valore di mercato dell'immobile:

Reddito annuo lordo atteso R (€)	Tasso lordo di capitalizzazione i_0 (%)	Valore per capitalizzazione diretta $V = R / i_0$ (€)
1.420,80	3,5	40.594,28
In c.t.		€ 40.600,00

Conclusioni

Tenuto conto di quanto sopra riportato, si osserva che all'immobile in oggetto siano da riconoscere alcune obiettive cause di sottovalutazione, le quali sono da prendere in considerazione nell'elaborazione della stima finale. Tali cause sono sinteticamente elencate di seguito:

1. Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato di cui l'immobile in oggetto è porzione (-5%);
2. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare alla quale gioverebbe sicuramente un intervento di manutenzione ordinaria diffuso per renderlo più facilmente locabile o alienabile (-5%);
3. L'immobile, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali posizione e scarsa suscettività alla trasformazione, si trova in una posizione di difficile commercializzazione. (-5%);

Si ritiene pertanto opportuno correggere il valore di mercato precedentemente individuato applicando ad esso una detrazione pari al 15% del totale, ovvero pari a € 6.090,00

Pertanto, è necessaria una correzione del valore di mercato precedentemente indicato, tenendo in debito conto tutte le considerazioni sopra esposte e sintetizzate nella seguente tabella:

Valore di mercato	€ 40.600,00
Detrazione in ragione delle cause di oggettiva svalutazione	€ 6.090,00
Valore di mercato finale	€ 34.510,00
Giudizio di stima del Valore di mercato (C.T.)	€ 34.500,00
DICONSI EURO TRENTAQUATTROMILACINCUECENTO00	

Indicazione della quota di proprietà del soggetto fallito

Dalle visure ipocatastali e le risultanze catastali si evince che il bene immobile in oggetto risulta interamente intestato al soggetto fallito per una quota pari a 1/1.

Non è stata accertata la titolarità ultraventennale del bene da parte dello scrivente.

II.5_ Idonea variazione catastale laddove le condizioni lo permettano una volta accertata la regolarità urbanistica.

Aggiornamento catastale

La documentazione catastale agli atti risulta aggiornata a quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio legittimante (S.c.i.a. Sanatoria prot. USR 94625 del 16/12/2019), ed avendo riscontrato la sostanziale conformità dello stato di fatto al suddetto titolo urbanistico, lo scrivente non ha provveduto all'aggiornamento catastale del bene immobile in parola.

III. Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 127, cat. C/2 (Lotto n.3)

III.1_ "La migliore identificazione dei suddetti beni immobili descrivendoli e acquisendo la certificazione catastale aggiornata, nonché – qualora vengano rilevate variazioni o cambi nella destinazione d'uso – accertando se è già stata presentata agli uffici competenti la relativa domanda di variazione catastale"

III.2_ L'evidenziazione degli elementi utili per le operazioni di vendita dei cespiti, in particolare precisando la tipologia dei diversi beni immobili e la esatta località in cui si trovano, predisponendo i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di interesse dell'acquisto;

I due quesiti trovano unica risposta in quanto di seguito esposto.

Identificazione del bene immobile

Dati geografici:

Comune:	Ussita (MC)
Località:	Fraz. Frontignano, Loc. Pian dell'Arco
Indirizzo:	Via Pian dell'Arco
G.P.S.:	42.9127 N - 13.1456 E

Dati Catastali:

	risultanze in atti
Foglio:	44
Particella:	234
Subalterno	140
Categoria:	C/2
Rendita catastale:	13,63 €

Descrizione dei beni immobili

Il bene immobile in esame, nelle risultanze catastali interamente intestato alla società fallita, è porzione di un fabbricato con destinazione prevalentemente residenziale posto nella frazione di Frontignano a pochi minuti di automobile a sud del centro abitato di Ussita (MC).

Il complesso immobiliare è un agglomerato strutturato come un insieme di abitazioni “di villeggiatura” con una disposizione a terrazzamento su aree esterne comuni collegate da percorsi pedonali.

Al livello 0, si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Le unità immobiliari in parola sono locali ad uso cantina.

- **LOTTO 3** foglio 44, part. 234 sub. 127 (ora sub. 140):

Lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili è, per quanto riscontrato, adeguato alla destinazione d'uso ma risulta lasciato a uno stato grezzo, e necessita quindi di finiture quali pitture e pavimentazioni, al netto dell'eventuale necessario sgombero e dei lavori di miglioramento sismico in corso sul complesso immobiliare in cui esso è inserito.

Documentazione fotografica 2022



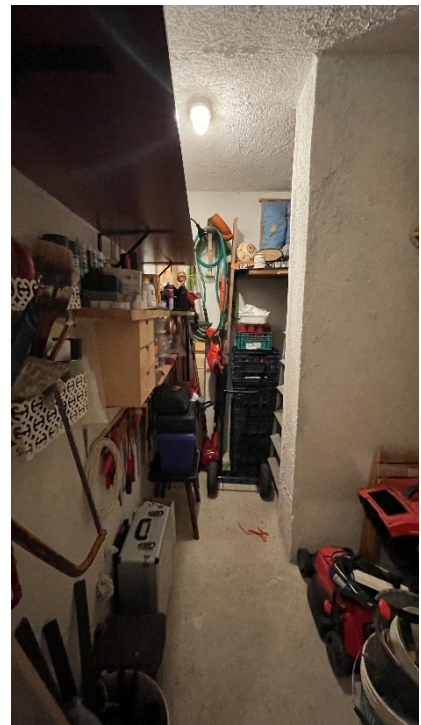
1 Accesso esterno alle cantine, Piano 0



2 Corridoio di distribuzione



3 Ingresso cantina

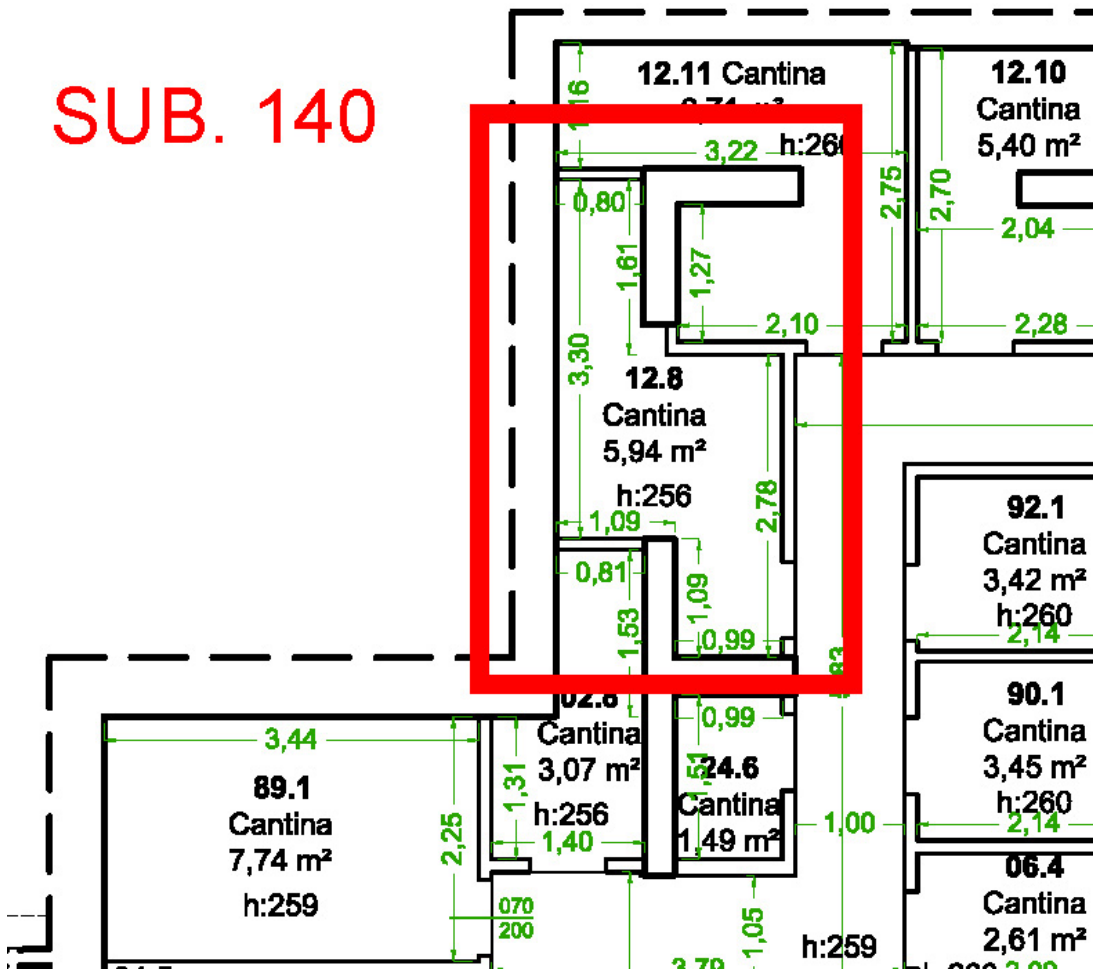


4 Interno altra cantina (esemplificativo)

Planimetria

Fonte: estratto elaborati grafici stato rilevato pratica di sanatoria 2019 tav. R2c

SUB. 140



Acquisizione della certificazione catastale aggiornata

Stralcio visura catastale reperita:



Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/06/2023
Ora: 14:26:16
Numero Pratica: T262461/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/06/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/06/2023

Dati identificativi: Comune di USSITA (L517) (MC)

Foglio 44 Particella 234 Subalterno 140

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di USSITA (L517) (MC)

Foglio 44 Particella 234

Classamento:

Rendita: Euro 13,63

Categoria C/2³, Classe 5, Consistenza 6 m²

Foglio 44 Particella 234 Subalterno 140

Indirizzo: VIA PIAN DELL' ARCO n. 5 Piano T

Dati di superficie: Totale: 8 m²

> Intestati catastali

> 1. ISAM IMMOBILIARE S.R.L. (CF 11218641006)

Sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 31/10/2022

Immobile attuale

Comune di USSITA (L517) (MC)

Foglio 44 Particella 234 Subalterno 140

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/10/2022 Pratica n. MC0104296 in atti dal 31/10/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1 REGISTRO UFFICIALE 753-9580.28/10/2022 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 104296.1/2022)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

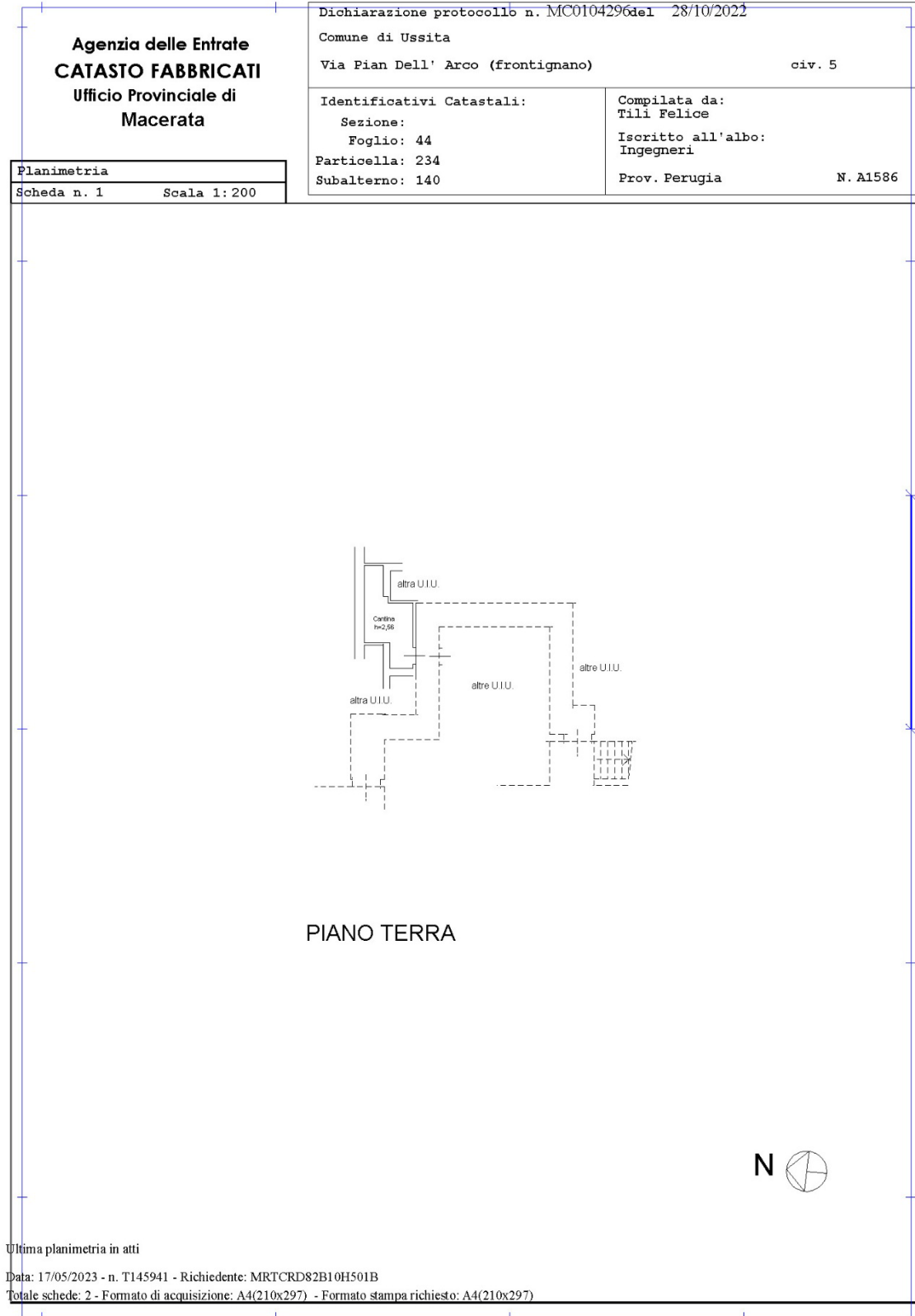
Comune: USSITA (L517) (MC)

Foglio 44 Particella 234 Subalterno 127

Foglio 44 Particella 234 Subalterno 132

Planimetria in atti

Data: 17/05/2023 - n. T145941 - Richiedente: MRTCRD82B10H501B



Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2023 - n. T145941 - Richiedente: MRTCRD82B10H501B

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Accertamento dell'avvenuta presentazione di domanda di variazione catastale

Nel caso del cespite in oggetto, la documentazione catastale agli atti risulta aggiornata a quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio legittimante (S.c.i.a. Sanatoria prot. USR 94625 del 16/12/2019).

L'ultimo aggiornamento catastale risulta effettuato in data 28/10/2022. Con tale operazione fu soppresso il subalterno 127 e l'immobile fu ri-accatastato con il subalterno attuale, il 140.

III.3_ L'assegnazione dei beni immobili de quibus in Lotti distinti ed autonomi, formati nel rispetto della caratteristica di comoda divisibilità ex art. 720 C.C.;

Come già evidenziato a pag.4, al capo "0.1_Beni oggetto della consulenza", il cespite in oggetto forma lotto distinto di cui al punto III dell'elenco sotto riproposto:

Suddivisione in lotti del compendio immobiliare:

- ~~I. — Magazzino ai piani 1 e 2, int. 13, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234, sub 12, ca.t C/1, (attualmente identificato ai subalterni 143 e 144);~~
- ~~II. — Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano 2, int. 19, censito al Catasto Fabbricati la foglio 44, part. 234, sub 18, cat. A/3;~~
- III. Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 127, cat. C/2, (attualmente identificato al subalterno);**
- ~~IV. — Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 128, cat. C/2;~~
- ~~V. — Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 131, cat C/2;~~
- ~~VI. — Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 132, cat C/2, (attualmente identificato al subalterno 141 a seguito dell'aggiornamento effettuato dallo scrivente su incarico del G.D.).~~

III.4_ La determinazione del più probabile valore corrente di mercato attribuibile ai Lotti così formati, nello stato di fatto e di diritto in cui adesso si trova ciascun immobile, indicando altresì il valore della quota di proprietà del soggetto fallito;

Individuazione della consistenza commerciabile

La consistenza commerciabile dell'unità immobiliare, può essere assimilata alla consistenza catastale, ovvero pari a 6 mq.

Valutazione di stima

Determinazione del valore commerciale

Pur avendo notizia dei “canoni e dei prezzi correnti” attualmente condotti per beni immobiliari assimilabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche al cespite in oggetto., si è ritenuto opportuno determinare il reddito medio annuo lordo ordinario (R_l), riferito all'attualità, avvalendosi di un procedimento estimativo di comparazione diretta.

Si è provveduto a constatare l'applicabilità o meno del procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA)⁶, utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un immobile anche quando si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con n caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, capace di rendere confrontabili, con il bene in esame, anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso. Come è noto, la differenza sostanziale tra il procedimento comparativo derivato dal MCA ed il metodo sintetico comparativo consta nella fonte dei dati utilizzabili. Nel primo caso, i dati si riferiscono a contratti di locazione già registrati. Nel secondo caso, i dati sono dedotti da quotazioni immobiliari raccolte e catalogate su siti specializzati.

Nel caso in esame, a seguito delle indagini di mercato effettuate e in presenza di dati certi e riferibili a transazioni avvenute cui far riferimento per applicare il procedimento derivato dal MCA, si è ritenuto appropriato applicare tale metodo per determinare il più probabile valore di mercato.

⁶ Ai fini operativi, il procedimento proposto è stato suggerito dall'Agenzia del Territorio.

L'indagine di mercato è stata condotta sulla scorta dei valori forniti dalle seguenti fonti:

- 1) Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio
 - Anno: 2025 – semestre 1
 - Provincia: Macerata
 - Comune: Ussita
 - Fascia/zona: Periferica/Localita Frontignano, Cuore Di Sorbo, San Placido E Pian Dell'arco
 - Codice di zona: D1
 - Microzona catastale n.: 2
 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 - Destinazione: Residenziale

Si specifica che i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, tramite la banca dati OMI, forniscono elementi per i processi estimali condotti dallo stesso ufficio e sono resi pubblici con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie adottate per la costituzione della banca dati, sono basate su rilevazioni dirette (atti di compravendita e contratti di locazione) e su rilevazioni indirette (sulla base di *expertise* di uffici che operano nel campo tecnico estimale).

2) Atto di compravendita Rep.n.197389 Raccolta 44548 a firma Notaio Sbroli tra Isam Immobiliare e Testasecca/Catano.

Nell'atto di vendita del 3 febbraio 2017, la ISAM IMMOBILIARE S.R.L. ha venduto due locali ad uso cantina situati in Ussita, Frazione Frontignano, via Pian dell'Arco n. 5, quindi trattasi di locali siti nello stesso complesso immobiliare, con le stesse identiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto al bene in oggetto:

1. Prima vendita:

- Acquirente: Testasecca Giuliano
- Immobile: locale ad uso cantina di 5 mq
- Prezzo: 5.500 euro
- Modalità di pagamento: assegno bancario

2. Seconda vendita:

- Acquirente: Catana Piero
- Immobile: locale ad uso cantina di 2 mq
- Prezzo: 2.999 euro
- Modalità di pagamento: in contanti

Entrambe le vendite sono state eseguite senza l'intervento di agenzie immobiliari e con conferma della conformità catastale degli immobili.

Determinazione del valore unitario di mercato e sintesi valutativa

In base alle indagini espletate, si assume un valore di mercato per il bene immobile in oggetto pari ad € 1.210,00/mq.

Determinazione del valore di mercato

Nella seguente tabella, si riassume il conteggio eseguito per stimare il valore di mercato dell'immobile:

Valore di mercato unitario €/mq	consistenza mq	Valore di mercato
1.210,00	6	7.260,00
In c.t.		€ 7.200,00

Conclusioni

Tenuto conto di quanto sopra riportato, si osserva che all'immobile in oggetto siano da riconoscere alcune obiettive cause di sottovalutazione, le quali sono da prendere in considerazione nell'elaborazione della stima finale. Tali cause sono sinteticamente elencate di seguito:

- Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato di cui l'immobile in oggetto è porzione (-15%);
- L'immobile, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali posizione e scarsa suscettività alla trasformazione, si trova in una posizione di difficile commercializzazione. (-15%);

Si ritiene pertanto opportuno correggere il valore di mercato precedentemente individuato applicando ad esso una detrazione pari al 30% del totale, ovvero pari a € 6.720,00

Pertanto, è necessaria una correzione del valore di mercato precedentemente indicato, tenendo in debito conto tutte le considerazioni sopra esposte e sintetizzate nella seguente tabella:

Valore di mercato	€ 7.200,00
Detrazione in ragione delle cause di oggettiva svalutazione	€ 2.160,00
Valore di mercato finale	€ 5.040,00
Giudizio di stima del Valore di mercato (C.T.)	€ 5.000,00
DICONSI EURO CINQUEMILA\00	

Indicazione della quota di proprietà del soggetto fallito

Dalle visure ipocatastali e le risultanze catastali si evince che il bene immobile in oggetto risulta interamente intestato al soggetto fallito per una quota pari a 1/1.

Non è stata accertata la titolarità ultraventennale del bene da parte dello scrivente.

III.5_ Idonea variazione catastale laddove le condizioni lo permettano una volta accertata la regolarità urbanistica.

Aggiornamento catastale

La documentazione catastale agli atti risulta aggiornata a quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio legittimante (S.c.i.a. Sanatoria prot. USR 94625 del 16/12/2019), ed avendo riscontrato la sostanziale conformità dello stato di fatto al suddetto titolo urbanistico, lo scrivente non ha provveduto all'aggiornamento catastale del bene immobile in parola.

IV. Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 128, cat. C/2; (LOTTO n°4)

IV.1_ "La migliore identificazione dei suddetti beni immobili descrivendoli e acquisendo la certificazione catastale aggiornata, nonché – qualora vengano rilevate variazioni o cambi nella destinazione d'uso – accertando se è già stata presentata agli uffici competenti la relativa domanda di variazione catastale"

IV.2_ L'evidenziazione degli elementi utili per le operazioni di vendita dei cespiti, in particolare precisando la tipologia dei diversi beni immobili e la esatta località in cui si trovano, predisponendo i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di interesse dell'acquisto;

I due quesiti trovano unica risposta in quanto di seguito esposto.

Identificazione del bene immobile

Dati geografici:

Comune:	Ussita (MC)
Località:	Fraz. Frontignano, Loc. Pian dell'Arco
Indirizzo:	Via Pian dell'Arco
G.P.S.:	42.9127 N - 13.1456 E

Dati Catastali:

	risultanze in atti
Foglio:	44
Particella:	234
Subalterno	128
Categoria:	C/2
Rendita catastale:	13,63 €

Descrizione dei beni immobili

Il bene immobile in esame, nelle risultanze catastali interamente intestato alla società fallita, è porzione di un fabbricato con destinazione prevalentemente residenziale posto nella frazione di Frontignano a pochi minuti di automobile a sud del centro abitato di Ussita (MC).

Il complesso immobiliare è un agglomerato strutturato come un insieme di abitazioni “di villeggiatura” con una disposizione a terrazzamento su aree esterne comuni collegate da percorsi pedonali.

Al livello 0, si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Le unità immobiliari in parola sono locali ad uso cantina.

- **LOTTO 4** foglio 44, part. 234 sub. 128.

Lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili è, per quanto riscontrato, adeguato alla destinazione d'uso ma risulta lasciato a uno stato grezzo, e necessita quindi di finiture quali pitture e pavimentazioni, al netto dell'eventuale necessario sgombero e dei lavori di miglioramento sismico in corso sul complesso immobiliare in cui esso è inserito.

Documentazione fotografica 2022



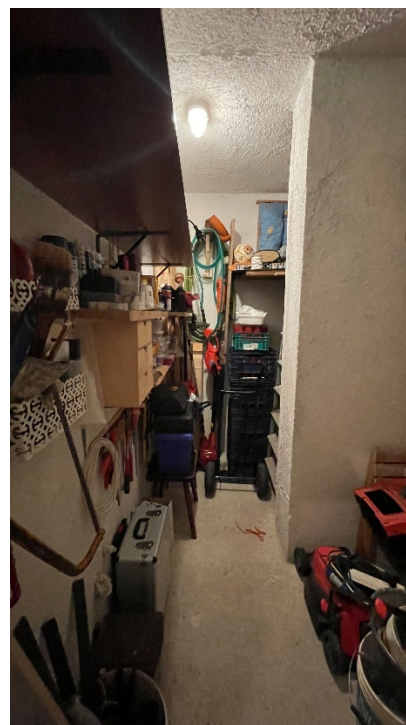
1 Accesso esterno alle cantine, Piano 0



2 Corridoio di distribuzione



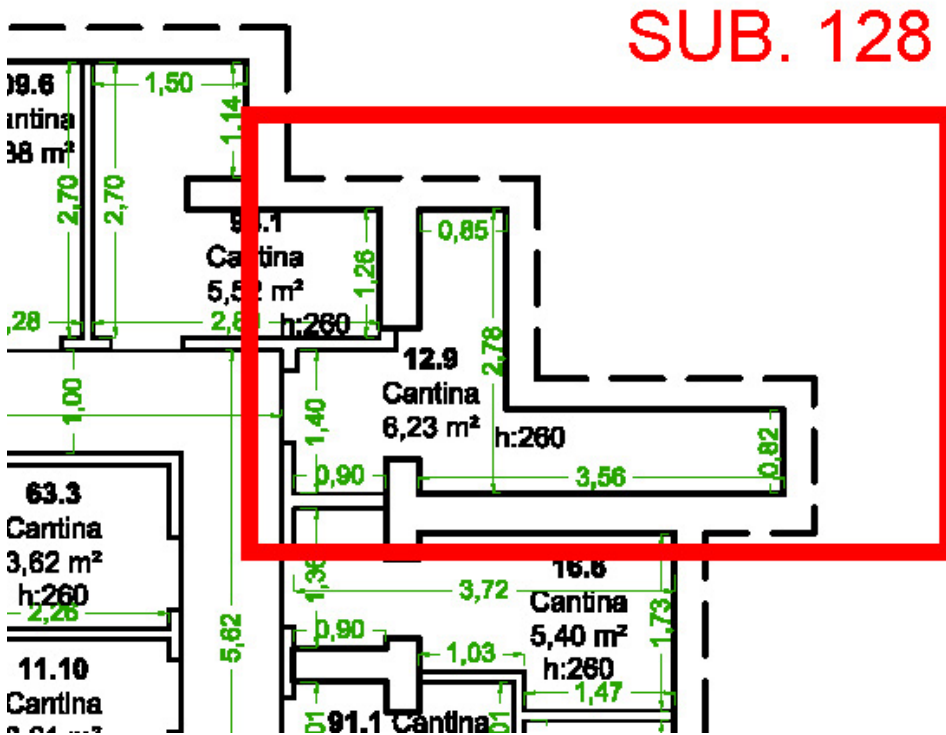
3 Ingresso cantina



4 Interno altra cantina (esemplificativo)

Planimetria

Fonte: estratto elaborati grafici stato rilevato pratica di sanatoria 2019 tav. R2c



Acquisizione della certificazione catastale aggiornata

Stralcio visura catastale reperita:



Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/11/2024
Ora: 12:42:42
Numero Pratica: T209102/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/11/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/11/2024

Dati identificativi: Comune di **USSITA (L517) (MC)**

Foglio **44** Particella **234** Subalterno **128**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **USSITA (L517) (MC)**

Foglio **44** Particella **234**

Classamento:

Rendita: **Euro 13,63**

Categoria **C/2³**, Classe **5**, Consistenza **6 m²**

Foglio **44** Particella **234** Subalterno **128**

Indirizzo: VIA PIAN DELL' ARCO n. 5 Piano T

> Intestati catastali

> 1. ISAM IMMOBILIARE S.R.L. (CF 11218641006)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

dall'impianto al 04/02/1999

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **USSITA (L517) (MC)**

Foglio **44** Particella **234** Subalterno **11**

dal 04/02/1999

VARIAZIONE del 04/02/1999 in atti dal 04/02/1999
DIVISIONE (n. A00479.1/1999)

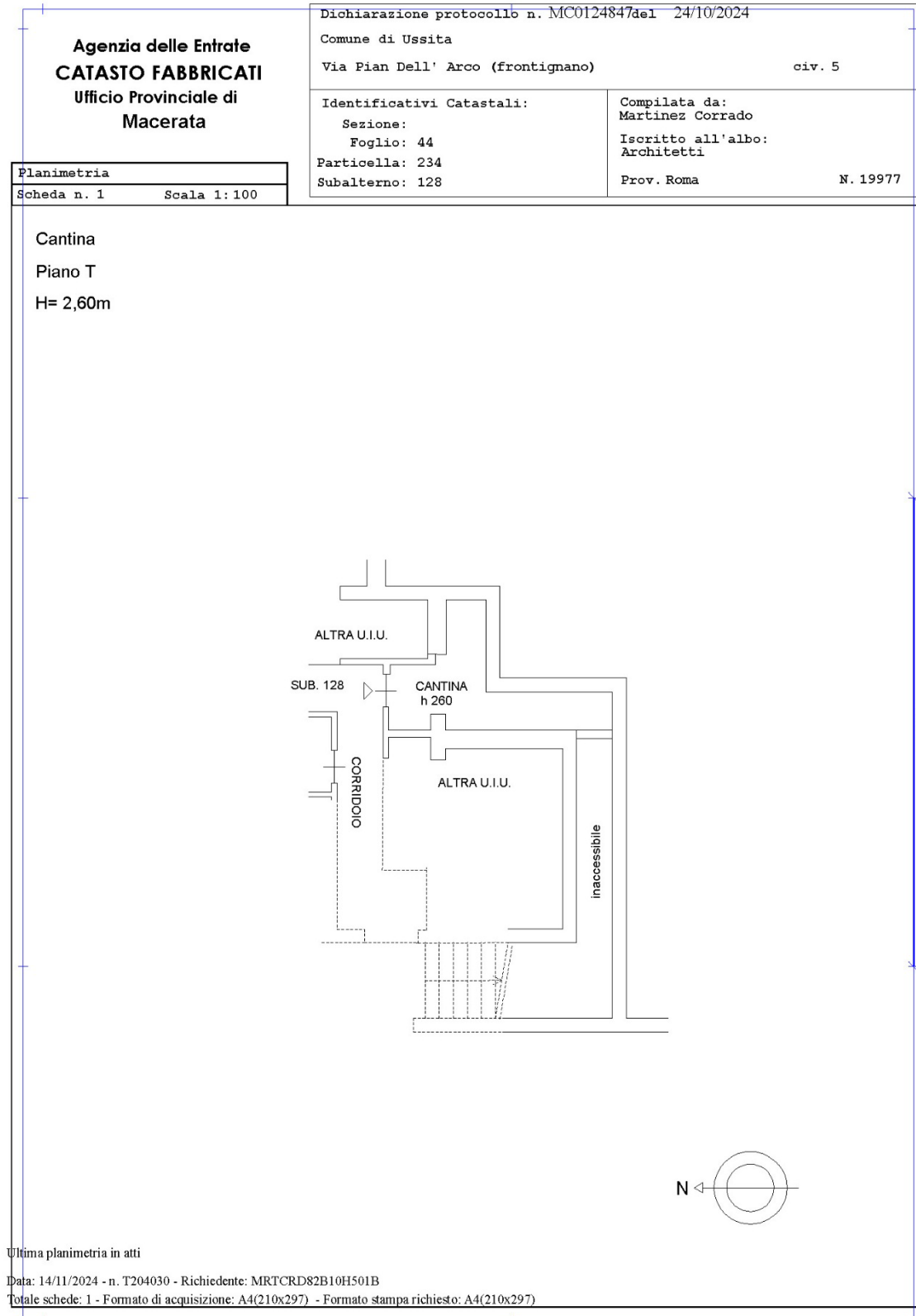
Immobile attuale

Comune di **USSITA (L517) (MC)**

Foglio **44** Particella **234** Subalterno **128**

Planimetria in atti

Data: 14/11/2024 - n. T204030 - Richiedente: MRTCRD82B10H501B



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/11/2024 - Comune di USSITA(L.517) - < Foglio 44 - Particella 234 - Subalterno 128 >
VIA PIAN DELL' ARCO n. 5 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 14/11/2024 - n. T204030 - Richiedente: MRTCRD82B10H501B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Accertamento dell'avvenuta presentazione di domanda di variazione catastale

Nel caso del cespite in oggetto, la documentazione catastale agli atti non risultava aggiornata a quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio legittimante (S.c.i.a. Sanatoria prot. USR 94625 del 16/12/2019).

L'ultimo aggiornamento catastale è stato effettuato – come richiesto - dallo scrivente in data 24/10/2024, adeguando la planimetria in atti allo stato di fatto rappresentato nella S.c.i.a. Sanatoria prot. USR 94625 del 16/12/2019 .

IV.3_ L'assegnazione dei beni immobili de quibus in Lotti distinti ed autonomi, formati nel rispetto della caratteristica di comoda divisibilità ex art. 720 C.C.;

Come già evidenziato a pag.4, al capo "0.1_Beni oggetto della consulenza", il cespite in oggetto forma lotto distinto di cui al punto III dell'elenco sotto riproposto:

Suddivisione in lotti del compendio immobiliare:

- ~~I. — Magazzino ai piani 1 e 2, int. 13, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234, sub 12, ca.t C/1, (attualmente identificato ai subalterni 143 e 144);~~
- ~~II. — Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano 2, int. 19, censito al Catasto Fabbricati la foglio 44, part. 234, sub 18, cat. A/3;~~
- ~~III. — Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 127, cat. C/2, (attualmente identificato al subalterno 140 a seguito dell'aggiornamento effettuato dallo scrivente su incarico del G.D.);~~
- IV. Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 128, cat. C/2;**
- ~~V. — Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 131, cat C/2;~~
- ~~VI. — Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 132, cat C/2, (attualmente identificato al subalterno 141 a seguito dell'aggiornamento effettuato dallo scrivente su incarico del G.D.);~~

IV.4_ La determinazione del più probabile valore corrente di mercato attribuibile ai Lotti così formati, nello stato di fatto e di diritto in cui adesso si trova ciascun immobile, indicando altresì il valore della quota di proprietà del soggetto fallito;

Individuazione della consistenza commerciabile

La consistenza commerciabile dell'unità immobiliare, può essere assimilata alla consistenza catastale, ovvero pari a 6 mq.

Valutazione di stima

Determinazione del valore commerciale

Pur avendo notizia dei “canoni e dei prezzi correnti” attualmente condotti per beni immobiliari assimilabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche al cespite in oggetto., si è ritenuto opportuno determinare il reddito medio annuo lordo ordinario (R_l), riferito all'attualità, avvalendosi di un procedimento estimativo di comparazione diretta.

Si è provveduto a constatare l'applicabilità o meno del procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA)⁷, utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un immobile anche quando si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con n caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, capace di rendere confrontabili, con il bene in esame, anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso. Come è noto, la differenza sostanziale tra il procedimento comparativo derivato dal MCA ed il metodo sintetico comparativo consta nella fonte dei dati utilizzabili. Nel primo caso, i dati si riferiscono a contratti di locazione già registrati. Nel secondo caso, i dati sono dedotti da quotazioni immobiliari raccolte e catalogate su siti specializzati.

Nel caso in esame, a seguito delle indagini di mercato effettuate e in presenza di dati certi e riferibili a transazioni avvenute cui far riferimento per applicare il procedimento derivato dal MCA, si è ritenuto appropriato applicare tale metodo per determinare il più probabile valore di mercato.

⁷ Ai fini operativi, il procedimento proposto è stato suggerito dall'Agenzia del Territorio.

L'indagine di mercato è stata condotta sulla scorta dei valori forniti dalle seguenti fonti:

- 1) Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio
 - Anno: 2025 – semestre 1
 - Provincia: Macerata
 - Comune: Ussita
 - Fascia/zona: Periferica/Localita Frontignano, Cuore Di Sorbo, San Placido E Pian Dell'arco
 - Codice di zona: D1
 - Microzona catastale n.: 2
 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 - Destinazione: Residenziale

Si specifica che i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, tramite la banca dati OMI, forniscono elementi per i processi estimali condotti dallo stesso ufficio e sono resi pubblici con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie adottate per la costituzione della banca dati, sono basate su rilevazioni dirette (atti di compravendita e contratti di locazione) e su rilevazioni indirette (sulla base di *expertise* di uffici che operano nel campo tecnico estimale).

2) Atto di compravendita Rep.n.197389 Raccolta 44548 a firma Notaio Sbroli tra Isam Immobiliare e Testasecca/Catano.

Nell'atto di vendita del 3 febbraio 2017, la ISAM IMMOBILIARE S.R.L. ha venduto due locali ad uso cantina situati in Ussita, Frazione Frontignano, via Pian dell'Arco n. 5, quindi trattasi di locali siti nello stesso complesso immobiliare, con le stesse identiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto al bene in oggetto:

1. Prima vendita:

- Acquirente: Testasecca Giuliano
- Immobile: locale ad uso cantina di 5 mq
- Prezzo: 5.500 euro
- Modalità di pagamento: assegno bancario

2. Seconda vendita:

- Acquirente: Catana Piero
- Immobile: locale ad uso cantina di 2 mq
- Prezzo: 2.999 euro
- Modalità di pagamento: in contanti

Entrambe le vendite sono state eseguite senza l'intervento di agenzie immobiliari e con conferma della conformità catastale degli immobili.

Determinazione del valore unitario di mercato e sintesi valutativa

In base alle indagini espletate, si assume un valore di mercato per il bene immobile in oggetto pari ad € 1.210,00/mq.

Nella seguente tabella, si riassume il conteggio eseguito per stimare il valore di mercato dell'immobile:

Valore di mercato unitario €/mq	consistenza mq	Valore di mercato
1.210,00	6	7.260,00
In c.t.		€ 7.200,00

Conclusioni

Tenuto conto di quanto sopra riportato, si osserva che all'immobile in oggetto siano da riconoscere alcune obiettive cause di sottovalutazione, le quali sono da prendere in considerazione nell'elaborazione della stima finale. Tali cause sono sinteticamente elencate di seguito:

- Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato di cui l'immobile in oggetto è porzione (-15%);
- L'immobile, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali posizione e scarsa suscettività alla trasformazione, si trova in una posizione di difficile commercializzazione. (-15%);

Si ritiene pertanto opportuno correggere il valore di mercato precedentemente individuato applicando ad esso una detrazione pari al 30% del totale, ovvero pari a € 6.720,00

Pertanto, è necessaria una correzione del valore di mercato precedentemente indicato, tenendo in debito conto tutte le considerazioni sopra esposte e sintetizzate nella seguente tabella:

Valore di mercato	€ 7.200,00
Detrazione in ragione delle cause di oggettiva svalutazione	€ 2.160,00
Valore di mercato finale	€ 5.040,00
Giudizio di stima del Valore di mercato (C.T.)	€ 5.000,00
DICONSI EURO CINQUEMILA\00	

Indicazione della quota di proprietà del soggetto fallito

Dalle visure ipocatastali e le risultanze catastali si evince che il bene immobile in oggetto risulta interamente intestato al soggetto fallito per una quota pari a 1/1.

Non è stata accertata la titolarità ultraventennale del bene da parte dello scrivente.

IV.5_ Idonea variazione catastale laddove le condizioni lo permettano una volta accertata la regolarità urbanistica.

Aggiornamento catastale

Nel caso del cespite in oggetto, la documentazione catastale agli atti non risultava aggiornata a quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio legittimante (S.c.i.a. Sanatoria prot. USR 94625 del 16/12/2019).

È stata effettuata – come richiesto – idonea variazione catastale dallo scrivente in data 24/10/2024, con prot. N. MC0124847 del 25/10/2024 adeguando la planimetria in atti allo stato di fatto rappresentato nella S.c.i.a. Sanatoria prot. USR 94625 del 16/12/2019 .

V. Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 131, cat. C/2; (LOTTO n°5)

V.1_ "La migliore identificazione dei suddetti beni immobili descrivendoli e acquisendo la certificazione catastale aggiornata, nonché – qualora vengano rilevate variazioni o cambi nella destinazione d'uso – accertando se è già stata presentata agli uffici competenti la relativa domanda di variazione catastale"

V.2_ L'evidenziazione degli elementi utili per le operazioni di vendita dei cespiti, in particolare precisando la tipologia dei diversi beni immobili e la esatta località in cui si trovano, predisponendo i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di interesse dell'acquisto;

I due quesiti trovano unica risposta in quanto di seguito esposto.

Identificazione del bene immobile

Dati geografici:

Comune:	Ussita (MC)
Località:	Fraz. Frontignano, Loc. Pian dell'Arco
Indirizzo:	Via Pian dell'Arco
G.P.S.:	42.9127 N - 13.1456 E

Dati Catastali:

	risultanze in atti
Foglio:	44
Particella:	234
Subalterno	131
Categoria:	C/2
Rendita catastale:	11,36 €

Descrizione dei beni immobili

Il bene immobile in esame, nelle risultanze catastali interamente intestato alla società fallita, è porzione di un fabbricato con destinazione prevalentemente residenziale posto nella frazione di Frontignano a pochi minuti di automobile a sud del centro abitato di Ussita (MC).

Il complesso immobiliare è un agglomerato strutturato come un insieme di abitazioni “di villeggiatura” con una disposizione a terrazzamento su aree esterne comuni collegate da percorsi pedonali.

Al livello 0, si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Le unità immobiliari in parola sono locali ad uso cantina.

- **LOTTO 5** foglio 44, part. 234 sub. 131

Lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili è, per quanto riscontrato, adeguato alla destinazione d'uso ma risulta lasciato a uno stato grezzo, e necessita quindi di finiture quali pitture e pavimentazioni, al netto dell'eventuale necessario sgombero e dei lavori di miglioramento sismico in corso sul complesso immobiliare in cui esso è inserito.

Documentazione fotografica 2022



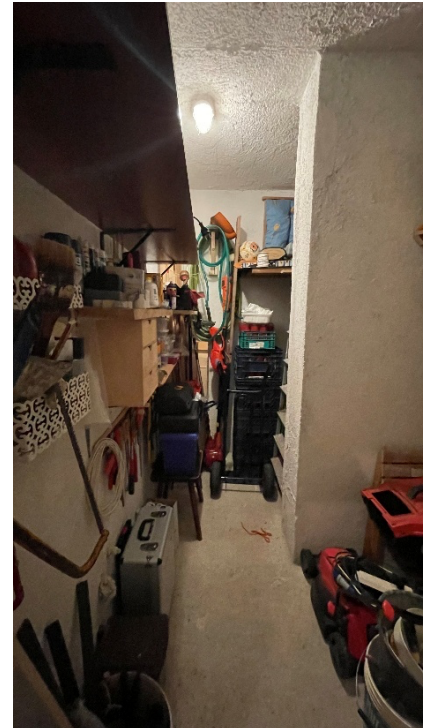
1 Accesso esterno alle cantine, Piano 0



2 Corridoio di distribuzione



3 Ingresso cantina

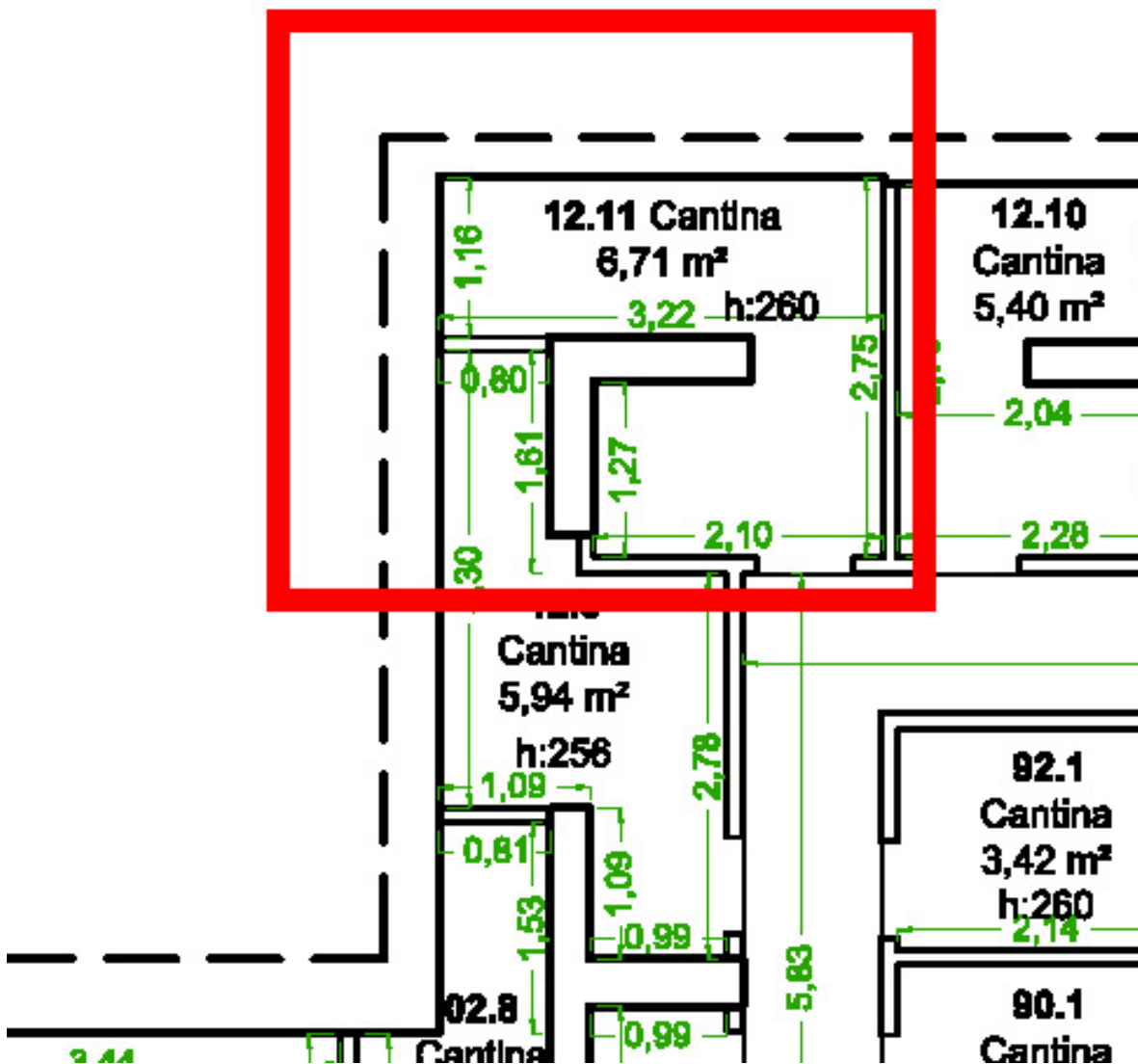


4 Interno altra cantina (esemplificativo)

Planimetria

Fonte: estratto elaborati grafici stato rilevato pratica di sanatoria 2019 tav. R2c

SUB. 131



Acquisizione della certificazione catastale aggiornata

Stralcio visura catastale reperita:



Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/10/2024
Ora: 11:03:36
Numero Pratica: T135216/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/10/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/10/2024

Dati identificativi: Comune di **USSITA (L517) (MC)**

Foglio **44** Particella **234** Subalterno **131**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **USSITA (L517) (MC)**

Foglio **44** Particella **234**

Classamento:

Rendita: **Euro 15,91**

Categoria **C/2^a**, Classe **5**, Consistenza **7 m²**

Foglio **44** Particella **234** Subalterno **131**

Indirizzo: VIA PIAN DELL' ARCO n. 5 Piano T

Dati di superficie: Totale: **8 m²**

> Intestati catastali

> **1. ISAM IMMOBILIARE S.R.L. (CF 11218641006)**

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 04/02/1999

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **USSITA (L517) (MC)**

Foglio **44** Particella **234** Subalterno **11**

📅 dal 04/02/1999

VARIAZIONE del 04/02/1999 in atti dal 04/02/1999
DIVISIONE (n. A00479.1/1999)

Immobile attuale

Comune di **USSITA (L517) (MC)**

Foglio **44** Particella **234** Subalterno **131**

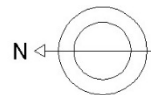
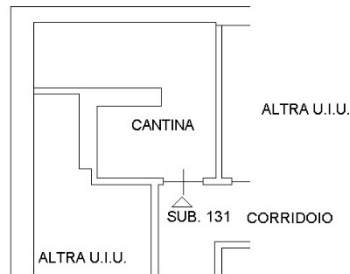
Planimetria in atti

Data: 15/10/2024 - n. T129966 - Richiedente: MRTCRD82B10H501B

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Macerata	Dichiarazione protocollo n. MC0103387 del 05/12/2023	
	Comune di Ussita	
	Via Pian Dell' Arco (frontignano)	civ. 5
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Martinez Corrado
	Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
	Foglio: 44	Prov. Roma
	Particella: 234	N. 19977
	Subalterno: 131	

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:100

Cantina
Piano T
H= 2,60m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2024 - Comune di USSITA(L.517) - < Foglio 44 - Particella 234 - Subalterno 131 >
VIA PIAN DELL' ARCO n. 5 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 15/10/2024 - n. T129966 - Richiedente: MRTCRD82B10H501B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Accertamento dell'avvenuta presentazione di domanda di variazione catastale

Nel caso del cespite in oggetto, la documentazione catastale agli atti non risultava aggiornata a quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio legittimante (S.c.i.a. Sanatoria prot. USR 94625 del 16/12/2019).

L'ultimo aggiornamento catastale è stato effettuato – come richiesto - dallo scrivente in data 05/12/2023, adeguando la planimetria in atti allo stato di fatto rappresentato nella S.c.i.a. Sanatoria prot. USR 94625 del 16/12/2019 .

V.3_ L'assegnazione dei beni immobili de quibus in Lotti distinti ed autonomi, formati nel rispetto della caratteristica di comoda divisibilità ex art. 720 C.C.;

Come già evidenziato a pag.4, al capo "0.1_Beni oggetto della consulenza", il cespite in oggetto forma lotto distinto di cui al punto III dell'elenco sotto riproposto:

Suddivisione in lotti del compendio immobiliare:

- ~~I. — Magazzino ai piani 1 e 2, int. 13, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234, sub 12, ca.t C/1, (attualmente identificato ai subalterni 143 e 144);~~
- ~~II. — Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano 2, int. 19, censito al Catasto Fabbricati la foglio 44, part. 234, sub 18, cat. A/3;~~
- ~~III. — Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 127, cat. C/2, (attualmente identificato al subalterno 140 a seguito dell'aggiornamento effettuato dallo scrivente su incarico del G.D.);~~
- ~~IV. — Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 128, cat. C/2;~~
- V. Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 131, cat C/2;**
- ~~VI. — Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 132, cat C/2, (attualmente identificato al subalterno 141 a seguito dell'aggiornamento effettuato dallo scrivente su incarico del G.D.);~~

V.4_ La determinazione del più probabile valore corrente di mercato attribuibile ai Lotti così formati, nello stato di fatto e di diritto in cui adesso si trova ciascun immobile, indicando altresì il valore della quota di proprietà del soggetto fallito;

Individuazione della consistenza commerciabile

La consistenza commerciabile dell'unità immobiliare, può essere assimilata alla consistenza catastale, ovvero pari a 7 mq.

Valutazione di stima

Determinazione del valore commerciale

Pur avendo notizia dei “canoni e dei prezzi correnti” attualmente condotti per beni immobiliari assimilabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche al cespite in oggetto., si è ritenuto opportuno determinare il reddito medio annuo lordo ordinario (R_l), riferito all'attualità, avvalendosi di un procedimento estimativo di comparazione diretta.

Si è provveduto a constatare l'applicabilità o meno del procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA)⁸, utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un immobile anche quando si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con *n* caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, capace di rendere confrontabili, con il bene in esame, anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso. Come è noto, la differenza sostanziale tra il procedimento comparativo derivato dal MCA ed il metodo sintetico comparativo consta nella fonte dei dati utilizzabili. Nel primo caso, i dati si riferiscono a contratti di locazione già registrati. Nel secondo caso, i dati sono dedotti da quotazioni immobiliari raccolte e catalogate su siti specializzati.

Nel caso in esame, a seguito delle indagini di mercato effettuate e in presenza di dati certi e riferibili a transazioni avvenute cui far riferimento per applicare il procedimento derivato dal MCA, si è ritenuto appropriato applicare tale metodo per determinare il più probabile valore di mercato.

⁸ Ai fini operativi, il procedimento proposto è stato suggerito dall'Agenzia del Territorio.

L'indagine di mercato è stata condotta sulla scorta dei valori forniti dalle seguenti fonti:

- 1) Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio
 - Anno: 2025 – semestre 1
 - Provincia: Macerata
 - Comune: Ussita
 - Fascia/zona: Periferica/Localita Frontignano, Cuore Di Sorbo, San Placido E Pian Dell'arco
 - Codice di zona: D1
 - Microzona catastale n.: 2
 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 - Destinazione: Residenziale

Si specifica che i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, tramite la banca dati OMI, forniscono elementi per i processi estimali condotti dallo stesso ufficio e sono resi pubblici con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie adottate per la costituzione della banca dati, sono basate su rilevazioni dirette (atti di compravendita e contratti di locazione) e su rilevazioni indirette (sulla base di *expertise* di uffici che operano nel campo tecnico estimale).

2) Atto di compravendita Rep.n.197389 Raccolta 44548 a firma Notaio Sbroli tra Isam Immobiliare e Testasecca/Catano.

Nell'atto di vendita del 3 febbraio 2017, la ISAM IMMOBILIARE S.R.L. ha venduto due locali ad uso cantina situati in Ussita, Frazione Frontignano, via Pian dell'Arco n. 5, quindi trattasi di locali siti nello stesso complesso immobiliare, con le stesse identiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto al bene in oggetto:

1. Prima vendita:

- Acquirente: Testasecca Giuliano
- Immobile: locale ad uso cantina di 5 mq
- Prezzo: 5.500 euro
- Modalità di pagamento: assegno bancario

2. Seconda vendita:

- Acquirente: Catana Piero
- Immobile: locale ad uso cantina di 2 mq
- Prezzo: 2.999 euro
- Modalità di pagamento: in contanti

Entrambe le vendite sono state eseguite senza l'intervento di agenzie immobiliari e con conferma della conformità catastale degli immobili.

Determinazione del valore unitario di mercato e sintesi valutativa

In base alle indagini espletate, si assume un valore di mercato per il bene immobile in oggetto pari ad € 1.210,00/mq.

Nella seguente tabella, si riassume il conteggio eseguito per stimare il valore di mercato dell'immobile:

Valore di mercato unitario €/mq	consistenza mq	Valore di mercato
1.210,00	7	8.470,00
In c.t.		€ 8.400,00

Conclusioni

Tenuto conto di quanto sopra riportato, si osserva che all'immobile in oggetto siano da riconoscere alcune obiettive cause di sottovalutazione, le quali sono da prendere in considerazione nell'elaborazione della stima finale. Tali cause sono sinteticamente elencate di seguito:

- Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato di cui l'immobile in oggetto è porzione (-15%);
- L'immobile, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali posizione e scarsa suscettività alla trasformazione, si trova in una posizione di difficile commercializzazione. (-15%);

Si ritiene pertanto opportuno correggere il valore di mercato precedentemente individuato applicando ad esso una detrazione pari al 30% del totale, ovvero pari a € 2.520,00

Pertanto, è necessaria una correzione del valore di mercato precedentemente indicato, tenendo in debito conto tutte le considerazioni sopra esposte e sintetizzate nella seguente tabella:

Valore di mercato	€ 8.400,00
Detrazione in ragione delle cause di oggettiva svalutazione	€ 2.520,00
Valore di mercato finale	€ 5.880,00
Giudizio di stima del Valore di mercato (C.T.)	€ 5.800,00
DICONSI EURO CINQUEMILAOTTOCENTO/00	

Indicazione della quota di proprietà del soggetto fallito

Dalle visure ipocatastali e le risultanze catastali si evince che il bene immobile in oggetto risulta interamente intestato al soggetto fallito per una quota pari a 1/1.

Non è stata accertata la titolarità ultraventennale del bene da parte dello scrivente.

V.5_ Idonea variazione catastale laddove le condizioni lo permettano una volta accertata la regolarità urbanistica.

Aggiornamento catastale

Nel caso del cespite in oggetto, la documentazione catastale agli atti non risultava aggiornata a quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio legittimante (S.c.i.a. Sanatoria prot. USR 94625 del 16/12/2019).

È stata effettuata – come richiesto – idonea variazione catastale dallo scrivente in data 05/12/2023, adeguando la planimetria in atti allo stato di fatto rappresentato nella S.c.i.a. Sanatoria prot. USR 94625 del 16/12/2019 .

VI. Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 141, cat. C/2; (LOTTO n°6)

VI.1_ "La migliore identificazione dei suddetti beni immobili descrivendoli e acquisendo la certificazione catastale aggiornata, nonché – qualora vengano rilevate variazioni o cambi nella destinazione d'uso – accertando se è già stata presentata agli uffici competenti la relativa domanda di variazione catastale"

VI.2_ L'evidenziazione degli elementi utili per le operazioni di vendita dei cespiti, in particolare precisando la tipologia dei diversi beni immobili e la esatta località in cui si trovano, predisponendo i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di interesse dell'acquisto;

I due quesiti trovano unica risposta in quanto di seguito esposto.

Identificazione del bene immobile

Dati geografici:

Comune:	Ussita (MC)
Località:	Fraz. Frontignano, Loc. Pian dell'Arco
Indirizzo:	Via Pian dell'Arco
G.P.S.:	42.9127 N - 13.1456 E

Dati Catastali:

	risultanze in atti
Foglio:	44
Particella:	234
Subalterno	141
Categoria:	C/2
Rendita catastale:	11,36 €

Descrizione dei beni immobili

Il bene immobile in esame, nelle risultanze catastali interamente intestato alla società fallita, è porzione di un fabbricato con destinazione prevalentemente residenziale posto nella frazione di Frontignano a pochi minuti di automobile a sud del centro abitato di Ussita (MC).

Il complesso immobiliare è un agglomerato strutturato come un insieme di abitazioni “di villeggiatura” con una disposizione a terrazzamento su aree esterne comuni collegate da percorsi pedonali.

Al livello 0, si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Le unità immobiliari in parola sono locali ad uso cantina.

LOTTO 6 foglio 44, part. 234 sub. 132 (ora sub. 141):

Lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili è, per quanto riscontrato, adeguato alla destinazione d'uso ma risulta lasciato a uno stato grezzo, e necessita quindi di finiture quali pitture e pavimentazioni, al netto dell'eventuale necessario sgombero e dei lavori di miglioramento sismico in corso sul complesso immobiliare in cui esso è inserito.

Documentazione fotografica 2022



1 Accesso esterno alle cantine, Piano 0



2 Corridoio di distribuzione



3 Ingresso altra cantina

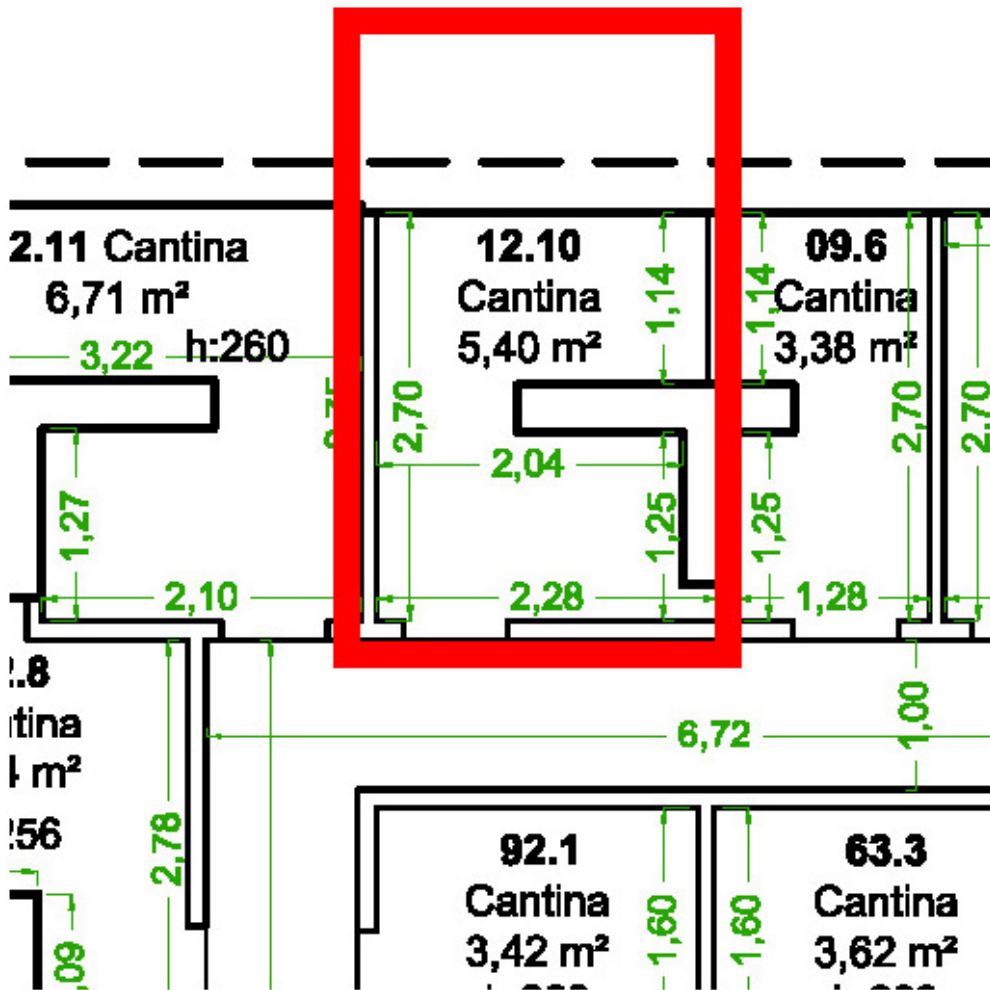


4 Interno cantina

Planimetria

Fonte: estratto elaborati grafici stato rilevato pratica di sanatoria 2019 tav. R2c

SUB. 132



Acquisizione della certificazione catastale aggiornata

Stralcio visura catastale reperita:



Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/10/2024
Ora: 11:04:34
Numero Pratica: T136032/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/10/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/10/2024

Dati identificativi: Comune di **USSITA (L517) (MC)**

Foglio **44** Particella **234** Subalterno **141**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **USSITA (L517) (MC)**

Foglio **44** Particella **234**

Classamento:

Rendita: **Euro 11,36**

Categoria **C/2^a**, Classe **5**, Consistenza **5 m²**

Foglio **44** Particella **234** Subalterno **141**

Indirizzo: VIA PIAN DELL' ARCO n. 5 Piano T

Dati di superficie: Totale: **7 m²**

> Intestati catastali

> 1. ISAM IMMOBILIARE S.R.L. (CF 11218641006)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 31/10/2022

Immobile attuale

Comune di **USSITA (L517) (MC)**

Foglio **44** Particella **234** Subalterno **141**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/10/2022 Pratica n. MC0104296 in atti dal 31/10/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.753-9580.28/10/2022 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 104296.1/2022)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **USSITA (L517) (MC)**

Foglio **44** Particella **234** Subalterno **127**

Foglio **44** Particella **234** Subalterno **132**

Planimetria in atti

Data: 21/02/2026 - n. T41256 - Richiedente: MRTCRD82B10H501B

<p>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Macerata</p>		Dichiarazione protocollo n. MC0008619 del 03/02/2025	
		<p>Comune di Ussita Via Pian Dell' Arco (frontignano) civ. 5</p>	
<p>Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 44 Particella: 234 Subalterno: 141</p>		<p>Compilata da: Martinez Corrado Iscritto all'albo: Architetti Prov. Roma N. 19977</p>	
<p>Planimetria Schema n. 1 Scala 1:100</p>			
<p>Cantina Piano T H= 2,60m</p>			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/02/2026 - Comune di USSITA(L517) - < Foglio 44 - Particella 234 - Subalterno 141 >
 VIA PIAN DELL' ARCO n. 5 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 21/02/2026 - n. T41256 - Richiedente: MRTCRD82B10H501B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Accertamento dell'avvenuta presentazione di domanda di variazione catastale

Nel caso del cespite in oggetto, la documentazione catastale agli atti non risultava aggiornata a quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio legittimante (S.c.i.a. Sanatoria prot. USR 94625 del 16/12/2019).

L'ultimo aggiornamento catastale è stato effettuato – come richiesto - dallo scrivente in data 05/12/2023 (in seguito riaggiornato per correzione di un mero refuso grafico in data 03/02/2025), adeguando la planimetria in atti allo stato di fatto rappresentato nella S.c.i.a. Sanatoria prot. USR 94625 del 16/12/2019 .

VI.3_ L'assegnazione dei beni immobili de quibus in Lotti distinti ed autonomi, formati nel rispetto della caratteristica di comoda divisibilità ex art. 720 C.C.;

Come già evidenziato a pag.4, al capo "0.1_Beni oggetto della consulenza", il cespite in oggetto forma lotto distinto di cui al punto III dell'elenco sotto riproposto:

Suddivisione in lotti del compendio immobiliare:

- ~~I. — Magazzino ai piani 1 e 2, int. 13, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234, sub 12, ca.t C/1, (attualmente identificato ai subalterni 143 e 144);~~
- ~~II. — Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano 2, int. 19, censito al Catasto Fabbricati la foglio 44, part. 234, sub 18, cat. A/3;~~
- ~~III. — Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 127, cat. C/2, (attualmente identificato al subalterno 140 a seguito dell'aggiornamento effettuato dallo scrivente su incarico del G.D.);~~
- ~~IV. — Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 128, cat. C/2;~~
- ~~V. — Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 131, cat C/2;~~
- VI. Locale ad uso cantina, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 44, part. 234 sub. 132, cat C/2, (attualmente identificato al subalterno 141 a seguito dell'aggiornamento effettuato dallo scrivente su incarico del G.D.).**

VI.4_ La determinazione del più probabile valore corrente di mercato attribuibile ai Lotti così formati, nello stato di fatto e di diritto in cui adesso si trova ciascun immobile, indicando altresì il valore della quota di proprietà del soggetto fallito;

Individuazione della consistenza commerciabile

La consistenza commerciabile dell'unità immobiliare, può essere assimilata alla consistenza catastale, ovvero pari a 7 mq.

Valutazione di stima

Determinazione del valore commerciale

Pur avendo notizia dei “canoni e dei prezzi correnti” attualmente condotti per beni immobiliari assimilabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche al cespite in oggetto., si è ritenuto opportuno determinare il reddito medio annuo lordo ordinario (R_l), riferito all'attualità, avvalendosi di un procedimento estimativo di comparazione diretta.

Si è provveduto a constatare l'applicabilità o meno del procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA)⁹, utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un immobile anche quando si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con n caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, capace di rendere confrontabili, con il bene in esame, anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso. Come è noto, la differenza sostanziale tra il procedimento comparativo derivato dal MCA ed il metodo sintetico comparativo consta nella fonte dei dati utilizzabili. Nel primo caso, i dati si riferiscono a contratti di locazione già registrati. Nel secondo caso, i dati sono dedotti da quotazioni immobiliari raccolte e catalogate su siti specializzati.

Nel caso in esame, a seguito delle indagini di mercato effettuate e in presenza di dati certi e riferibili a transazioni avvenute cui far riferimento per applicare il procedimento derivato dal MCA, si è ritenuto appropriato applicare tale metodo per determinare il più probabile valore di mercato.

⁹ Ai fini operativi, il procedimento proposto è stato suggerito dall'Agenzia del Territorio.

L'indagine di mercato è stata condotta sulla scorta dei valori forniti dalle seguenti fonti:

- 1) Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio
 - Anno: 2025 – semestre 1
 - Provincia: Macerata
 - Comune: Ussita
 - Fascia/zona: Periferica/Localita Frontignano, Cuore Di Sorbo, San Placido E Pian Dell'arco
 - Codice di zona: D1
 - Microzona catastale n.: 2
 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 - Destinazione: Residenziale

Si specifica che i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, tramite la banca dati OMI, forniscono elementi per i processi estimali condotti dallo stesso ufficio e sono resi pubblici con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie adottate per la costituzione della banca dati, sono basate su rilevazioni dirette (atti di compravendita e contratti di locazione) e su rilevazioni indirette (sulla base di *expertise* di uffici che operano nel campo tecnico estimale).

2) Atto di compravendita Rep.n.197389 Raccolta 44548 a firma Notaio Sbroli tra Isam Immobiliare e Testasecca/Catano.

Nell'atto di vendita del 3 febbraio 2017, la ISAM IMMOBILIARE S.R.L. ha venduto due locali ad uso cantina situati in Ussita, Frazione Frontignano, via Pian dell'Arco n. 5, quindi trattasi di locali siti nello stesso complesso immobiliare, con le stesse identiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto al bene in oggetto:

1. Prima vendita:

- Acquirente: Testasecca Giuliano
- Immobile: locale ad uso cantina di 5 mq
- Prezzo: 5.500 euro
- Modalità di pagamento: assegno bancario

2. Seconda vendita:

- Acquirente: Catana Piero
- Immobile: locale ad uso cantina di 2 mq
- Prezzo: 2.999 euro
- Modalità di pagamento: in contanti

Entrambe le vendite sono state eseguite senza l'intervento di agenzie immobiliari e con conferma della conformità catastale degli immobili.

Determinazione del valore unitario di mercato e sintesi valutativa

In base alle indagini espletate, si assume un valore di mercato per il bene immobile in oggetto pari ad € 1.210,00/mq.

Nella seguente tabella, si riassume il conteggio eseguito per stimare il valore di mercato dell'immobile:

Valore di mercato unitario €/mq	consistenza mq	Valore di mercato
1.210,00	5	6.050,00
In c.t.		€ 6.000,00

Conclusioni

Tenuto conto di quanto sopra riportato, si osserva che all'immobile in oggetto siano da riconoscere alcune obiettive cause di sottovalutazione, le quali sono da prendere in considerazione nell'elaborazione della stima finale. Tali cause sono sinteticamente elencate di seguito:

- Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato di cui l'immobile in oggetto è porzione (-15%);
- L'immobile, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali posizione e scarsa suscettività alla trasformazione, si trova in una posizione di difficile commercializzazione. (-15%);

Si ritiene pertanto opportuno correggere il valore di mercato precedentemente individuato applicando ad esso una detrazione pari al 30% del totale, ovvero pari a € 1.800,00

Pertanto, è necessaria una correzione del valore di mercato precedentemente indicato, tenendo in debito conto tutte le considerazioni sopra esposte e sintetizzate nella seguente tabella:

Valore di mercato	€ 6.000,00
Detrazione in ragione delle cause di oggettiva svalutazione	€ 1.800,00
Valore di mercato finale	€ 4.200,00
Giudizio di stima del Valore di mercato (C.T.)	€ 4.200,00
DICONSI EURO QUATTROMILADUECENTO\00	

Indicazione della quota di proprietà del soggetto fallito

Dalle visure ipocatastali e le risultanze catastali si evince che il bene immobile in oggetto risulta interamente intestato al soggetto fallito per una quota pari a 1/1.

Non è stata accertata la titolarità ultraventennale del bene da parte dello scrivente.

VI.5_ Idonea variazione catastale laddove le condizioni lo permettano una volta accertata la regolarità urbanistica.

Aggiornamento catastale

Nel caso del cespite in oggetto, la documentazione catastale agli atti non risultava aggiornata a quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio legittimante (S.c.i.a. Sanatoria prot. USR 94625 del 16/12/2019).

È stata effettuata – come richiesto – idonea variazione catastale dallo scrivente in data 05/12/2023, adeguando la planimetria in atti allo stato di fatto rappresentato nella S.c.i.a. Sanatoria prot. USR 94625 del 16/12/2019 .

Ultimo aggiornamento per esatta rappresentazione effettuato in data 03/02/2025.

Sinossi

Lotto	Descrizione	Foglio Catastale	Particella	Subalterno	Categoria Catastale	Superficie (mq)	Valore di Stima (€)
1	Magazzino ai piani 1 e 2, int. 13	44	234	12	C/1	-	In attesa di aggiornamento intestazione
2	Appartamento ad uso civile abitazione, piano 2, int. 19	44	234	18	A/3	37	34.500
3	Locale ad uso cantina, piano terra	44	234	127	C/2	6	5.000
4	Locale ad uso cantina, piano terra	44	234	128	C/2	6	5.000
5	Locale ad uso cantina, piano terra	44	234	131	C/2	7	5.800
6	Locale ad uso cantina, piano terra	44	234	132	C/2	5	4.200

Roma, li 21/02/26

Il tecnico Stimatore

Arch. Corrado Martinez



Corrado Martinez

ELENCO ALLEGATI

- A.documentazione.fotografica.2022.pdf
- B.documentazione.fotografica.2023.pdf
- C.relationetecnica.pdf
- D.variazionecatastaleex.sub.11.PDF
- E.variazionecatastale.ex.sub.12.PDF
- F.variazionecatastale.sub.128.PDF
- G.variazionecatastale.sub.131.PDF
- H.variazione.catastale.sub.141.PDF
- I.planimetrie.catastali.aggiornate.pdf
- J.visure.catastali.aggiornate.pdf
- K.atto.vendita.2017.pdf
- L.accesso.atturbanistici.pdf
- M.quotazioni.OMI.pdf
- N.conferimento.incarico.pdf
- O.riepilogo.spese.pdf
- P.dichiarazioni.asseverate.sisma.pdf