

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento della Società Edilizia Romana - SER s.p.a. Fall. n.667/2003

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Vitale

Curatore: Prof. Avv. Andrea Morsillo

Relazione di stima dell'immobile sito in: STAFFOLO (AN), piazza IV Novembre,
7

La presente relazione di consulenza tecnica è stata articolata secondo il
seguente sommario:

1. Premessa	2
2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza	2
3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale	5
4. Provenienze ventennali e titolarità	7
5. Stato di occupazione del bene	10
6. Gravami e servitù	10
7. Normativa urbanistica	10
8. Titoli e regolarità edilizia	12
9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	13
10. Criteri estimativi adottati	13
11. Stima dell'immobile	20
12. Attività del Consulente	20
Allegati	21

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Francesco Rubeo, nato a Roma il 13/10/1962, C.F. RBUFNC62R13H501B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero 16294 e con studio in Roma, via Nomentana 78, è stato incaricato in data 24/10/2017 dal Tribunale di Roma, su Istanza del Curatore del Fallimento n.667/2003, il Prof. Avv. Andrea Morsillo, di predisporre la stima degli immobili di proprietà della *Società Edilizia Romana S.p.A.*, di cui alla Sentenza R.G. n.17235/2011 del 05/08/2011 e n.15521/2015 del 25/06/2015 del medesimo Tribunale.

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

- **Dati toponomastici:** bene sito in PIAZZA IV NOVEMBRE n. 7
- **Dati catastali:** foglio 17, particella 70, subalterno 2.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

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

2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza

L'immobile si colloca nel comune di Staffolo (AN) sorge in cima ad un colle della provincia di Ancona che dista circa 40 Km.

Il nome Staffolo deriva dal greco e significa "grappolo d'uva" con la fondazione del paese che sarebbe legata a Staffilo, figlio di Arianna e Teseo.



Figura 1 - Inquadramento urbano

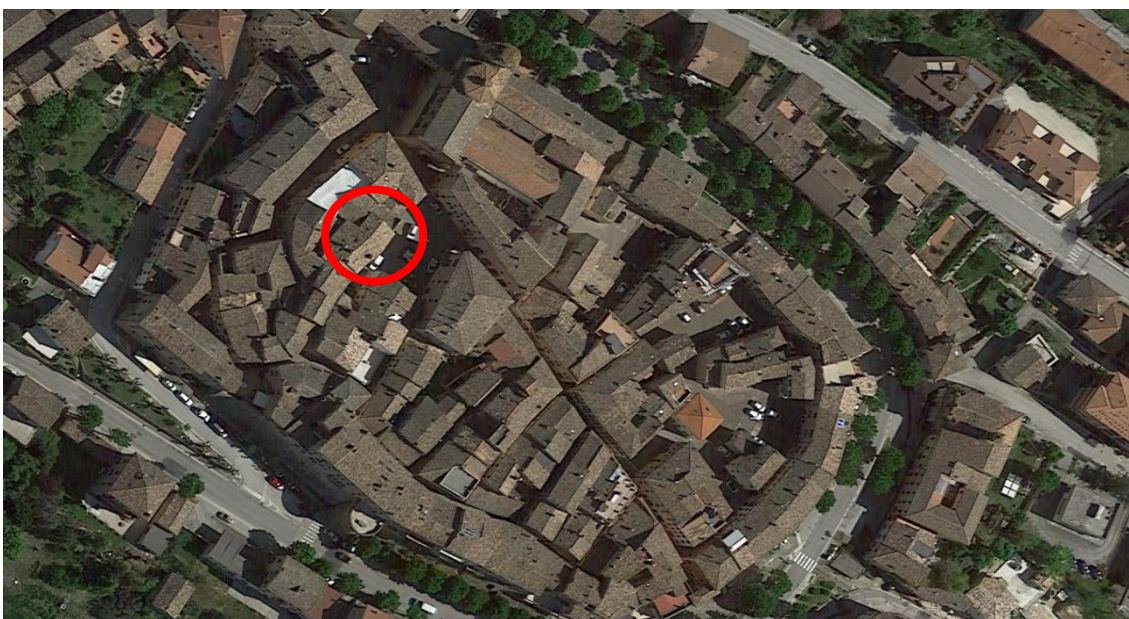


Figura 2 - Inquadramento urbano

L'immobile in questione è localizzato in Piazza IV Novembre, ubicato al piano terra del corpo di fabbrica, si accede per mezzo di ingresso privato da Piazza IV Novembre n° 7.

In tale contesto gli edifici posti sulle vie limitrofe a quella ove risulta ubicato il bene oggetto di stima formano uno spazio urbano a normale densità abitativa, generalmente di altezza compresa tra i due e i tre piani fuori terra, con

prevalenza dell'uso residenziale ai piani superiori e di attività commerciali e locali depositi al piano terra.

Le aree verdi si concentrano sui bordi esterni del centro abitato, intervallati da caseggiati a destinazione residenziale, evidenziando la prevalenza di aree a destinazione agricola rispetto al contesto urbanizzato.

L'U.I. è un immobile posto, catastalmente, al civico 7 di Piazza IV Novembre si sviluppa al piano terra su un unico livello a pianta quasi rettangolare.

L'edificio, realizzato con struttura in mattoni, risulta composto da tre livelli fuori terra, e copertura a falde inclinate.

Il prospetto principale presenta un intonaco di colore grigio chiaro con delle cornici in rilievo di colore bianco, le aperture degli infissi sono costituiti da persiane in legno, Il tutto risulta in buono stato di conservazione.

L'ingresso all'immobile è al piano terreno, con accesso da Piazza IV Novembre n°7 mediante un portone in legno e vetro.

L' interno è costituito da tre ambienti e un vano bagno, i soffitti sono intonacati ed in un vano è presente il controsoffitto in cartongesso ed il tutto appare in discreto condizioni.

Dalla misurazione rilevate l'immobile ha una superficie maggiore con una S.U.L.di circa 70 metri quadrati.

Sull'U.I. è stato possibile accedere fisicamente per eseguire rilievi metrici e visivi, pertanto, si sono potute accertare le caratteristiche principali che denotano lo stato di conservazione dell'immobile, e che di seguito si elencano:

pavimentazioni: discreto stato di conservazione.

finestrature e porte: in legno e pvc

pareti interne: materiali diversi

bagno: discreto stato di conservazione

impianto elettrico: discreto stato di conservazione

impianto idrico/termico: discreto stato di conservazione

Impianto gas: non presente

Le misure e le superfici dell'immobile, che ha un'altezza interna media pari ml 2,80, sono state desunte dalla visura storica catastale e sono risultate le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano Terra	ufficio		
Totale immobile	-	61,00	0,00

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 4	documentazione fotografica
➤ Allegato 5	estratto mappa catastale - foglio 17 particella 70

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data 13.11.2017, l'unità immobiliare risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice I932).

I dati catastali, reperiti dall'ultima visura in ordine cronologico, coincidono con quelli forniti dalla documentazione allegata alle Sentenze.

Oltre alla planimetria derivante dall'Accertamento del 1990 esiste in atti la planimetria catastale dell'immobile di impianto del 29.02.1940 con scheda n°396866.

Dalla planimetria di impianto si evincono alcune modifiche rispetto allo stato attuale:

- Una diversa distribuzione interna
- L'inserimento di un vano bagno
- L'assenza della finestra.

L'ultima planimetria d'impianto depositata con data di presentazione il giorno 4 dicembre del 1990, con destinazione d'uso C/1 negozi e botteghe.

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

foglio 17 particella 70

Subalterno 2

zona censuaria:	non riportato
microzona:	non riportato
categoria:	C/1, negozi e botteghe
classe:	7
consistenza:	50 mq
superficie catastale:	61 mq
rendita:	€ 712,71
indirizzo:	PIAZZA IV NOVEMBRE n. 7 piano: T;
intestatario attuale:	SEVERO S.R.L. PER IL COMMERCIO con sede in CROAZIA, 03334720236*, Proprietà per 1/1

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

- incongruenze a livello interno (distributivo e mancanza dell'inserimento della finestra) sull'unità immobiliare tra lo stato catastale (planimetria di impianto e accertamento della proprietà immobiliare urbana recanti data 1944) e lo stato di fatto riportato nell'elaborato grafico catastale (del 1990);
- la destinazione d'uso dell'unità immobiliare originaria (Negozi e botteghe categ. cat. C/1) si presuppone rimasta immutata

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 5	estratto mappa catastale - foglio 17 particella 70
➤ Allegato 6	visura storica catastale - foglio 17 particella 70 subalterno 2
➤ Allegato 7	plan. cat. di impianto foglio 17 particella 70 subalterno 2
➤ Allegato 8	Documenti_Catastali_Precedenti_foglio 17 particella 70 subalterno 2

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona (AN) in data 12.01.2018 è risultato quanto di seguito riportato per il Foglio : 17 - Particella 70 - Subalterno 2:

1. TRASCRIZIONE del 17/01/1991 - Registro Particolare 1386 Registro Generale 1632 - Pubblico ufficiale BORRELLI MARIA Repertorio 9688 del 21/12/1990 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 15/11/2002 - Registro Particolare 14961 Registro Generale 24046 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229332 del 14/11/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 626 del 10/02/2011 (INEFFICACIA PARZIALE)

3. TRASCRIZIONE del 04/12/2002 - Registro Particolare 15879 Registro Generale 25631 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 82042/2002 del 12/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

4. TRASCRIZIONE del 11/08/2003 - Registro Particolare 10767 Registro Generale 17478 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

5. TRASCRIZIONE del 05/07/2004 - Registro Particolare 9976 Registro Generale 15874- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 7410/2003 del 23/06/2004 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Documenti successivi correlati:

- 1 Trascrizione n. 9989 del 06/07/2004

6. Rettifica a TRASCRIZIONE del 06/07/2004 - Registro Particolare 9989
Registro Generale 15903- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio
7410/2003 del 23/06/2004 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO
DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9976 del 2004

7. TRASCRIZIONE del 10/09/2008 - Registro Particolare 13310 Registro
Generale 21858 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139
del 16/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A
TRASCRIZIONE

8. TRASCRIZIONE del 08/10/2008 - Registro Particolare 14406 Registro
Generale 23932 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13701
del 21/04/2006 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A
TRASCRIZIONE

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

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

Si evidenzia che esiste continuità ventennale delle trascrizioni, a norma dell'art.
n. 2650 del Codice Civile, per il quale ogni trascrizione contro un soggetto, per
poter essere efficace, deve essere preceduta da una trascrizione in suo favore
avente ad oggetto il medesimo diritto.

Inoltre, a seguito delle Trascrizioni del 15.11.2002 (Registro Generale n. 21046
- Registro Particolare n. 14961) e del 11.08.2003 (Registro Generale n. 17478 -
Registro Particolare n. 10767) sono state trascritte con l'Atto di Citazione con il
quale si è richiesto di accertare e dichiarare la nullità assoluta e/o relativa, ai
sensi degli artt. n.1418 e n. 1325 del Codice Civile, dei seguenti atti di
compravendita:

- atto a rogito del Notaio Claudio Avitabile di Bardolino (VR) stipulato in
data 14.11.2002 rep. n. 229332) con il quale la *Società Edilizia Romana*

S.E.R. ha venduto alla *Immobiliare Universo s.r.l.* la porzione immobiliare oggetto della presente relazione;

- atto a rogito dello stesso Notaio stipulato in data 02.08.2003 rep. n. 231520, con il quale la Società *Immobiliare Universo s.r.l.* ha venduto la medesima porzione immobiliare alla *Severo s.r.l. per il Commercio*.

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

Infine, in data 23/11/2017 e il 04/04/2023 a cura del sottoscritto, sono state trascritte, presso la Conservatoria dei RR.II. di competenza, le Annotazioni di Inefficacia Totale e Relativa degli atti di trasferimento di cui sopra riguardanti l'immobile in oggetto:

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 15/11/2002** – Registro Generale n. 24046, Registro Particolare. n. 14961; Inefficacia Relativa Atto di Compravendita.
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 13/08/2003** – Registro Generale n. 23048, Registro Particolare. n. 14627; Inefficacia Totale Atto di Compravendita.

Pertanto, ad oggi, l'immobile risulta essere nelle disponibilità del Fallimento.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 9	visura ipotecaria n. T 162961 del 12.01.2018 elenco sintetico formalità U.I.U foglio 17 particella 70 subalterno 2
➤ Allegato 10	Nota di trascrizione

5. Stato di occupazione del bene

Nel corso del sopralluogo eseguito è stato individuato un occupante del bene, identificato come un' associazione culturale, in ogni caso, il bene, ai fini della stima verrà considerato libero.

6. Gravami e servitù

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

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

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

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

7. Normativa urbanistica

Il Comune di Staffalo è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con atto del Presidente della Provincia di Ancona n. 17 del 11.03.1999 e sue successive varianti.

In particolare, l'immobile ricade nella zona A del PRG parte generale, nuclei originari di antica formazione e di interesse ambientale.

TITOLO II PREVISIONI DEL PIANO

Capo 1 - Zone e sottozone residenziali e produttive

ART. 12 – sottoZONA a1, CENTRO STORICO

La sottozona A1) comprende la parte più antica dell'insediamento, di origine medievale, e le aree circostanti in diretta relazione con essa.

Gli interventi di trasformazione ricadenti nella sottozona A1) devono rispettare le seguenti disposizioni:

Destinazioni d'uso prevalente:

- residenziale.

Destinazioni d'uso complementare:

- distributiva e terziaria a basso carico urbanistico;
- produttiva a basso carico urbanistico;
- servizi diffusi, pubblici e privati;
- servizi, pubblici e privati, di interesse collettivo.

Le destinazioni d'uso complementari devono essere specificate da un piano attuativo ed essere collocate nell'insediamento storico congruentemente con le caratteristiche urbanistiche e edilizie dello stesso.

In assenza di un piano attuativo sono ammesse le sole modifiche alle destinazioni d'uso che non comportano aumento del carico urbanistico, fatte salve quelle riguardanti le attrezzature ed i servizi pubblici.

Sono da escludere le attività di qualsiasi tipo che producono significative pressioni sull'ambiente, con particolare attenzione all'inquinamento atmosferico ed acustico.

Parametri urbanistici:

In assenza di un piano attuativo non sono ammesse variazioni ai parametri urbanistici e edilizi esistenti

Parametri edilizi:

In presenza di un piano attuativo è consentito un aumento del volume (V) non superiore al 5% di quello esistente nella sottozona, nel rispetto, comunque, delle disposizioni del D.I. n.1444/1968.

Categorie di intervento Edifici esistenti:

- Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (Mo), manutenzione straordinaria (Ms), modifiche interne (Mi), restauro (R) e risanamento conservativo (Rc);
- Gli interventi di demolizione (D) e ristrutturazione edilizia (Re) sono ammessi solo se previsti da un piano attuativo.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 11	Stralcio Elaborato del P.R.G vigente del Comune di Staffolo (AN)
➤ Allegato 12	Stralcio N.T.A. vigenti del P.R.G. del Comune di Staffolo (AN)

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, è risultato che non esistono pratiche edilizie riferite al bene in oggetto, in quanto appartenente al nucleo più antico della città risulta comunque edificato abbondantemente prima dell'entrata in vigore della legge fondamentale urbanistica del 1942 del censimento generale del Catasto del 1939-40.

Non è stato, quindi, reperito il Certificato di Agibilità del fabbricato, né alcuna Certificazione di conformità degli impianti, né l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

Gli accatastamenti non sono tutti precedenti alla Legge Ponte n. 765/1967 del 6 agosto 1967 ma quello di primo impianto è datato 1940.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 13	Accesso atti al comune di Staffolo
----------------------	------------------------------------

9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità

Si riportano qui di seguito le difformità riscontrate per il bene in esame:

Difformità Catastali:

- distributivo interno variato;
- assenza di una finestra.

Difformità Urbanistico-Edilizie: il distributivo interno e la apertura di una nuova finestra e la chiusura di un'entrata sono stati variati senza richiesta di titolo abilitativo

Certificazioni: assenza di agibilità per la nuova destinazione d'uso (negozio), e di tutte le certificazioni richieste dalla normativa cogente.

10. Criteri estimativi adottati

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

Tale metodo valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, uno dei due criteri principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto della stima con quei beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nella stessa zona e in regime di libero mercato.

I dati necessari per la stima sono i seguenti:

- epoca di riferimento;
- consistenza ragguagliata (o virtualizzata);
- mercato omogeneo di riferimento;
- beni affini;
- valore unitario rilevato dal mercato di riferimento.

Il procedimento di stima, nel Metodo Sintetico Diretto, si fonda sulla seguente espressione:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

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

Epoca di riferimento:

La presente stima è stata redatta a seguito dell'analisi della documentazione in possesso dello scrivente e da indagini di mercato svolte nel mese di Febbraio 2024.

Consistenza ragguagliata (o virtualizzata):

Per disporre di una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto a quello principale e di ogni altro fattore rilevante. Ciò si ottiene applicando alle superfici lorde dei coefficienti di omogeneizzazione, dettati dal D.P.R. del 23 Marzo 1998 n.138 e dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

Dal momento che non si è potuto procedere al rilievo visivo e metrico dello stato dei luoghi, e di conseguenza non si è potuta determinare la superficie lorda complessiva, l'immobile in oggetto si considererà, ai fini della stima, con la superficie desunta dalle misure estrapolate dalla restituzione grafica (in debita scala metrica) della planimetria catastale in atti, e determinata con il relativo parametro di virtualizzazione utilizzato:

CONSISTENZA RAGGUAGLIATA DELL'U.I. AD USO RESIDENZIALE (fgl 17 part 70 sub2)

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. Da Rilievo	SUPERFICIE VIRTUALE
3	Piano Terra	C/1	Ufficio	61,00 mq	100%	
Sup. ragguagliata totale:						mq 61,00

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a: $S_b = 61,00 \text{ mq}$

Mercato omogeneo di riferimento:

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente l'unità immobiliare e, precisamente, il Comune di Staffolo (AN), riferendosi, per quanto possibile, ad immobili con caratteristiche estrinseche simili al bene oggetto della valutazione.

Beni affini a quello da valutare sia per caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento:

Al fine della valutazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si è cercato di prendere in considerazione beni affini il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione che, generalmente, costituiscono l'elemento comparativo fondamentale per la valutazione.

Il bene in oggetto risulta, da titolo edilizio, avere una destinazione d'uso a negozio. Sul territorio non si rileva un'offerta sufficiente di immobili con tale destinazione. Pertanto, si verificheranno i dati disponibili relativamente alla destinazione residenziale.

Nella successiva tabella, dove i prezzi individuati, trattandosi di valori di offerta, sono stati ribassati del 10% in quanto si suppone che, al termine della trattativa con un potenziale acquirente, il proprietario abbia ribassato il prezzo di tale quota, si riporta l'esito dell'indagine riferita alle destinazioni d'uso di riferimento:

Residenziale

Tipologia		Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	Appartamento	Via Roma	P-T	65	59.000	907,69	10%	816,92
2	Appartamento	Via Sant'Antonio	nd	145	69.000	475,86	10%	428,28
3	Appartamento	Via Roma	nd	191	160.000	837,70	10%	753,93
4	Appartamento	centro	P-T	55	55.000	1000,00	10%	900,00
VALORE MEDIO								724,78
VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI								591,10

Valore unitario rilevato dal mercato:

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

È noto che la Banca Dati O.M.I. suddivide i territori comunali in porzioni, dette *fasce omogenee*, anche molto estese. Risulta attiva la rilevazione dei dati immobiliari con destinazione **Negozi**, datata Anno 2023 - Semestre 1, secondo consultazione di Novembre 2023. L'U.I. da valutare si trova nella fascia/zona semicentrale, pertanto si ritiene opportuno prendere in considerazione i valori O.M.I. riferiti a tale zona, che dovranno essere adeguatamente ponderati e comparati a quelli derivanti dall'indagine diretta:

Destinazione d'uso: **Negozi**

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: STAFFOLO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	195	260	L	1,2	1,6	N
Negozi	Normale	400	680	L	3	4,5	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Pertanto, per la destinazione **Residenziale**, il valore medio di vendita ricavato da indagine indiretta è pari a **€ 591,10 €/mq**, di contro il valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati O.M.I. per **destinazione negozi** è pari a **540,00 €/mq**; per cui si prenderà il valore medio fra OMI pari a **€/mq 540,0**.

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

- a) **Caratteristiche posizionali estrinseche** (accessibilità, collegamenti con mezzi pubblici, presenza di attività terziarie qualificanti e di servizi pubblici, parcheggi, valori ambientali ecc.);
- b) **Caratteristiche posizionali intrinseche** (la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la quota del piano stradale ecc.);
- c) **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura** (impianti, pavimentazioni, infissi, rivestimenti ecc.);
- d) **Caratteristiche produttive** (regime fiscale, sfitti, inesigibilità, vincoli, oneri di manutenzione straordinaria ecc.).

Fra tali caratteristiche, quelle di tipo a. sono tutte caratteristiche che possiamo considerare già assorbite nei valori del *range* individuato, atteso che, appunto, i valori individuati siano riferiti proprio alla zona in esame, quindi tengono già conto delle “qualità localizzative”.

Pertanto, le caratteristiche che hanno rilevanza ai fini della loro influenza sul valore di mercato nel caso in esame solo le caratteristiche di cui alle lettere b., c. e d..

I fattori applicati al caso di specie in cui, generalmente, si possono scomporre le tre caratteristiche intrinseche sopracitate sono:

- **Caratteristiche posizionali intrinseche**, ovvero:
 - Livello di piano (affaccio e panoramicità);
 - Esposizione (luminosità);

- Taglio dimensionale;
- **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura**, ovvero:
 - Stato conservativo;
 - Qualità delle finiture;
 - Dotazione e stato degli impianti;
 - Dotazioni accessorie;
 - Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti;
- **Caratteristiche produttive**, ovvero:
 - Regolarità edilizia;
 - Occupazione;
 - Servitù.

Pertanto, ai fini della stima, se si procede con l'attribuzione alle precitate caratteristiche di opportune percentuali di variabilità (che rappresentano il frutto di analisi effettuate sul bene), si potranno apportare, alle quotazioni individuate con l'analisi di mercato, aggiunte o detrazioni percentuali, per tener conto di quei fattori maggiorativi o decrementativi che modificano l'ordinarietà dei valori monitorati.

Applicando tale metodo al caso in esame occorre, allora, individuare il valore di riferimento rispetto al quale operare le variazioni percentuali.

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **540,00 €/mq** per destinazione d'uso **Negozio**.

Pertanto lo scrivente ha proceduto, valutando gli incrementi/decrementi come segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	
Livello di piano	
L'U.I. si sviluppa su un piano terra	Valore attribuito: 0%
Esposizione	
L'U.I. si affaccia sulla piazza principale	Valore attribuito: +2%
Taglio dimensionale	
La superficie dell'U.I. ha un taglio dimensionale	Valore attribuito: 0%

medio-basso	
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
L'U.I. è in discrete condizioni di manutenzione in quanto in uso	Valore attribuito: 0%
Qualità delle finiture	
Le finiture in discreto stato di conservazione	Valore attribuito: - 2%
Dotazione e stato degli impianti	
Gli impianti sono da rifare	Valore attribuito: - 10%
Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
L'U.I. non ha pertinenze	Valore attribuito: 0%
Qualità distributiva	
L'U.I. a tre vani catastali	Valore attribuito: 0%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
L'immobile andrà regolarizzato assieme alle problematiche edilizie.	Valore attribuito: - 5%
Occupazione	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: 0%
Servitù	
Non sono risultate servitù.	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	- 15%

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

Destinazione: **Negozi**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€/mq } 540,00 - (540,00 \text{ €/mq} \times 15\%) = 459,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 460,00 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 14	valori O.M.I. riferiti al 1° Semestre dell'Anno 2023
----------------------	--

11. Stima dell'immobile

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

Destinazione: **RESIDENZIALE**

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	460,00 €/mq
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	61,00 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 460,00 \times 61,00 \text{ mq} = \text{€ } 28.060,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 28.000,00$$

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di
Staffalo (AN) in Piazza IV Novembre n° 7**

Piano Terra, è pari a: € 28.000,00

(diconsi euro ventottomila/00)

12. Attività del Consulente

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

- indagini catastali:
 - estratto di mappa
 - reperimento planimetrie e visure storiche catastali presso il catasto di Perugia (PG);
- indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona (AN):
 - visura ipocatastale dell'ultimo ventennio sul bene

- annotazioni a trascrizioni di Inefficacia parziale degli atti di compravendita a rogito del Notaio Avitabile
- attività di ricerca del materiale normativo urbanistico, degli atti di legittimità edilizia del bene mediante accesso agli atti presso il Comune di Staffalo (AN);
- restituzione grafica per verifica superfici catastali in atti;
- indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona di Staffalo (AN);
- Sopralluogo presso l'immobile nella data 13/06/2023
- contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare, gli uffici competenti, addetti del Comune di Ancona (AN), Catasto di Ancona (AN).

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma (RM), 03.06.2024

Ing. Francesco Rubeo



Allegati

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

Allegati 1.a., 1.b. Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare

Allegato 2 Sentenza R.G. n.17235/2011 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare

Allegato 3 Sentenza R.G. n.15521/2015 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare

Allegato 4 Documentazione fotografica

- Allegato 5 Estratto di Mappa Catastale - foglio 17 particella 70
- Allegato 6 Visura Catastale Storica - foglio 17 particella 70 sub 2
- Allegato 7 Planimetria Catastale di Impianto - foglio 17 particella 70 sub 2
- Allegato 8 Documenti Catastale in atti - foglio 17 particella 70 sub 2
- Allegato 9 Visura ipotecaria n. T162961 del 12/01/2018- elenco sintetico
formalità U.I.U foglio 17 particella 70 sub 2
- Allegato 10 Nota di trascrizione
- Allegato 11 Stralcio P.R.G. vigente del Comune di Staffolo (AN)
- Allegato 12 Stralcio N.T.A. vigenti del P.R.G. del Comune di Staffolo (AN)
- Allegato 13 Accesso atti comune
- Allegato 14 Valori O.M.I. riferiti all'Anno 2023 - Semestre 1
- Allegato 15 Rilievo