

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE**

*** **

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

*** **

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

Via Francesco Podesti, civico n.5, piano 2°

NCEU: foglio 7, particella 371, subalterno 7

*** **

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



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

1. Premessa	2
2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze	3
3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale	7
4. Provenienze ventennali e titolarità	9
5. Stato di occupazione del bene	13
6. Gravami e servitù	14
7. Normativa urbanistica	14
8. Titoli e regolarità edilizia	15
9. Riepilogo delle difformità rilevate e loro sanabilità	18
10. Eventuali spese residue	19
11. Criteri estimativi adottati	20
12. Stima dell'immobile	29
13. Attività del Consulente	30

Allegati alla Relazione



1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Francesco Rubeo, nato a Roma il 13.10.1962, C.F. RBUFNC62R13H501B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero 16297 e con studio in Roma, via Nomentana 78, è stato incaricato in data 26.04.2016 dal Tribunale di Roma, su istanza del Curatore del Fallimento n.668/2003, il Prof. Avv. Giovanni Fiori, di predisporre la stima degli immobili di proprietà della Società --- *Omissis* ---, di cui alla Sentenza R.G. n.5002/2014 del 04.03.2014 del medesimo Tribunale e al successivo Provvedimento di Rettifica del 30.10.2015.

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

- **Dati toponomastici:** bene sito in via Francesco Podesti 5, piano secondo e interrato;
- **Dati catastali:** foglio 7, particella 371, subalterno 7.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

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



2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze

Il bene oggetto della stima è una Unità Immobiliare che si trova al piano secondo di un edificio di via F. Podesti, al civico 5, nel centro storico del Comune di Ancona.

L'edificio nel quale insiste l'U.I. in oggetto è stato realizzato dopo la Seconda Guerra Mondiale e presenta un piano terra destinato a negozi, quattro livelli fuori terra – con due appartamenti per ciascun piano – e un livello interrato, in cui sono situate le cantine.

L'edificio è localizzato in una traversa del centralissimo corso Stamira, punto nevralgico della città che collega il mare con piazza Cavour, dove ha sede, tra le altre cose, anche il Comune di Ancona.

Via F. Podesti si presenta come una stradina in salita piuttosto stretta che versa in uno stato manutentivo discreto: il fondo stradale è realizzato in sanpietrini, non vi è il marciapiede bensì una corsia riservata per i pedoni protetta da opportuni paletti.



Figura 1 - Inquadramento territoriale



I servizi della zona sono quelli, numerosi, di un centro città con un ruolo di Capoluogo di Regione. I servizi principali (università, sede del Comune, tribunale ecc.) sono tutti raggiungibili a piedi in pochi minuti.

L'edificio al civico 5 presenta una forma compatta e pressoché rettangolare, l'ingresso principale è situato sul fronte che volge a sud-est; la struttura è in cemento armato e la copertura è piana e del tipo praticabile, poiché il corpo scale sale fino a tale livello.

In generale, lo stabile è risultato essere in buone condizioni manutentive. In particolare, esternamente, il piano terra è rivestito in lastre di pietra chiara liscia mentre, i piani superiori sono intonacati di un color rosato, coerente con gli edifici adiacenti.

Si nota che la facciata principale è stata recentemente ristrutturata.

Non si può dire altrettanto del prospetto interno, esposto a nord-ovest, verso il mare, che è apparso piuttosto degradato rispetto a quello principale.

Varcato il portone di ingresso, superando alcuni gradini, ci si immette nell'androne, privo di ascensore e con corpo scale ad U con pianerottolo intermedio.

L'U.I. occupa l'intero piano secondo del fabbricato. Essa era, originariamente, suddivisa in due porzioni immobiliari distinte che sono state successivamente unite.

Nonostante oggi si presentino come un'unica U.I., verranno di seguito descritte le due porzioni in relazione ai due ingressi separati:

- **Porzione 1** – quella che, salendo le scale, si trova sulla destra (in azzurro);
- **Porzione 2** – quella che, invece, salendo le scale, si trova sulla sinistra (in verde).





Figura 2 - Planimetria stato dei luoghi

Entrambe le porzioni appaiono inutilizzate da diverso tempo, lo stato manutentivo è scadente. Gli impianti planimetrici e distributivi delle due porzioni sono piuttosto simili, anche se la porzione 1 è risultata più ampia della porzione 2.

La **Porzione 1** si compone dei seguenti ambienti:

- un ingresso largo e lungo (m. 1,55 x 5,80) che distribuisce a tutti gli ambienti;
- n.2 stanze sulla destra rispettivamente di circa mq. 13,50 e 11 che affacciano sul lato interno;
- n.1 bagno con antibagno;
- n.2 stanze sulla sinistra rispettivamente di circa mq. 17 e 31, che affacciano direttamente su via F. Podesti;
- un ripostiglio in asse con la porta di ingresso;



- un balcone di circa mq. 7 che affaccia sul lato interno dell'isolato.

La **Porzione 2** si compone dei seguenti ambienti:

- un ingresso largo e lungo (m 1,55 x 5,80) che distribuisce a tutti gli ambienti;
- n.2 stanze sulla sinistra rispettivamente di circa mq. 11 e 10 che affacciano sul lato interno;
- n.1 bagno;
- n.2 stanze sulla destra rispettivamente di circa mq. 13 e 18, che affacciano su via F. Podesti (la più piccola delle quali presenta un piccolo disimpegno per il collegamento con la porzione 1);
- un ripostiglio in asse con la porta di ingresso;
- un balcone di circa 7 mq che affaccia sul lato interno dell'isolato.

Per quanto concerne le finiture e gli impianti si possono evincere le seguenti informazioni, valide per entrambe le porzioni immobiliari:

- pavimenti in marmo in piastrelle di tipo granigliato;
- infissi in legno con cassonetto a vista e serrande manuali;
- porte interne in legno verniciate di bianco, alcune delle quali presentano delle specchiature vetrate;
- impianto elettrico tipico degli uffici, con passacavi perimetrali che distribuiscono alle diverse postazioni scrivania;
- riscaldamento con termosifoni in ghisa.

In ogni caso, lo stato manutentivo delle parti interne è risultato scadente, commisurato al fatto che l'U.I. è abbandonata da diverso tempo. Si riscontrano delle infiltrazioni localizzate sui soffitti e su alcune colonne. Per quanto concerne i balconi che danno sul fronte secondario dell'edificio, l'intonaco presenta dei fenomeni di infiltrazione,



le pavimentazioni e le ringhiere sono di tipo economico e dalla geometria estremamente semplice.

L'immobile è risultato dotato di una cantina di pertinenza, situata al piano interrato. Tuttavia, in occasione dei sopralluoghi, la cantina che è risultata di spettanza non coinciderebbe con quella risultante dalle indagini catastali effettuate dal sottoscritto; infatti, la cantina ispezionata e rilevata (un singolo vano rettangolare di ca. 3,90 mq) risulterebbe la prima sulla sinistra, rispetto il corridoio di distribuzione, mentre, dai documenti catastali rinvenuti, parrebbe essere la prima cantina posta sul lato destro del suddetto corridoio.

Le consistenze del bene sono state ottenute a seguito dei rilievi eseguiti e sono, arrotondate, le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano Secondo Porzione 1 Porzione 2	Uffici e studi privati	100,20 mq 82,50 mq	6,85 mq 6,85 mq
Piano Interrato Cantina 1	-	3,90 mq	-
Totale immobile	-	186,60 mq	13,70 mq

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

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

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data 20.02.2019, l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastrata al NCEU del Comune di Ancona,



nonostante non sia stato possibile, in prima battuta, reperire la planimetria relativa allo stato dei luoghi.

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

L'unità immobiliare è risultata, quindi, accatastata presso l'Ufficio del Catasto del Comune di Ancona (codice A271) come di seguito:

foglio 7, particella 371, subalterno 7

Zona censuaria:	2
Microzona:	non riportata
Categoria:	A/10
Classe:	4 [^]
Consistenza:	11 vani
Superficie catastale:	183 mq
Rendita:	euro 3.579,05
Indirizzo:	via Francesco Podesti n.5, piano II e S1

L'intestazione catastale è risultata la seguente:

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

--- Omissis ---

Proprietà per 1/1

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

A seguito di specifica richiesta da parte del sottoscritto agli Uffici Provinciali del Territorio, è stato possibile ottenere l'ultima planimetria catastale in atti, risalente al gennaio 1992,



dapprima non disponibile. La stessa rappresenta abbastanza fedelmente lo stato dei luoghi, tuttavia si sono riscontrate le seguenti difformità:

- nella planimetria disponibile non è rappresentato il piccolo disimpegno di collegamento, interno alla porzione 2;
- al piano seminterrato è rappresentata una cantina differente rispetto a quella che è stato possibile rilevare e che risulta di proprietà.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 7** Estratto di mappa catastale
- **Allegato 8** Planimetria catastale
- **Allegato 9** Visura catastale storica

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 14.01.2019 è risultato quanto di seguito riportato:

1. **TRASCRIZIONE del 15.11.2002** – Registro Particolare 14960, Registro Generale 24045; Atto tra vivi – COMPRAVENDITA (Rep. 229.331 del 14.11.2002);
2. **TRASCRIZIONE del 04.12.2002** – Registro Particolare 15879, Registro Generale 25631; Domanda giudiziale – ACCERTAMENTO DEI DIRITTI REALI (Tribunale Rep. 82042 del 12.11.2002);



3. **TRASCRIZIONE del 25.01.2003** – Registro Particolare 1175, Registro Generale 1617; Domanda giudiziale – SIMULAZIONE ASSOLUTA OVVERO NULLITÀ E/O INEFFICACIA ATTO DI COMPRAVENDITA (Tribunale Rep. 1309 del 16.01.2003);
4. **TRASCRIZIONE del 11.08.2003** – Registro Particolare 10767, Registro Generale 17478; Atto tra vivi – COMPRAVENDITA (Rep. 231.520 del 02.08.2003);
5. **TRASCRIZIONE del 05.07.2004** – Registro Particolare 9976, Registro Generale 15874; Atto esecutivo o cautelare – DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO (Tribunale Rep. 7410/2003 del 23.06.2004, documenti successivi correlati: Trascrizione n. 9989 del 06.07.2004);
6. **RETTIFICA A TRASCRIZIONE del 06.07.2004** – Registro Particolare 9989, Registro Generale 15903; Atto esecutivo o cautelare – DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO (formalità di riferimento: Trascrizione n. 9976 del 05.07.2004);
7. **TRASCRIZIONE del 04.08.2008** – Registro Particolare 12014, Registro Generale 19622; Domanda giudiziale – DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DI ATTI (Tribunale Rep. 14764 del 07.07.2008, documenti successivi correlati: Trascrizione n. 14030 del 30.09.2008);
8. **RETTIFICA A TRASCRIZIONE del 30.09.2008** – Registro Particolare 14030, Registro Generale 23183; Domanda giudiziale – DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DI ATTI (formalità di riferimento: Trascrizione n. 12014 del 04.08.2008);
9. **ISCRIZIONE del 23.02.2009** – Registro Particolare 776, Registro Generale 3793; Ipoteca giudiziale derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS 472/97 (Commissione Tributaria Provincia di Verona Rep. 155/2008 del 12.12.2008);
10. **ISCRIZIONE del 21.05.2010** – Registro Particolare 2534, Registro Generale



10785; Ipoteca legale derivante da ART. 77 COMMA 1 DPR 602/73,
INTERVENUTA DECORRENZA TERMINE EX ART. 50 COMMA 1 DPR 602/73
(Equitalia Nomos SpA Rep. 104282/122 del 29.04.2010);

11. **ANNOTAZIONE del 06.08.2018** – Registro Particolare 2051, Registro Generale
15263; RESTRIZIONE DI BENI (Corte di Appello Rep. 3836/2014 del
21.12.2016, formalità di riferimento: Trascrizione n.9976 del 2004);

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

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

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

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

- Atto a rogito del Notaio Claudio Avitabile di Bardolino in data 14.11.2002 (Rep.



229.331, Racc. 4388) con il quale la Società --- *Omissis* --- ha venduto alla --- *Omissis* --- la porzione immobiliare oggetto della presente relazione;

- Atto a rogito dello stesso Notaio in data 02.08.2003 (Rep. 231.520, Racc. 4488) con il quale la --- *Omissis* --- ha venduto alla Società --- *Omissis* --- per il *commercio* l'immobile di cui sopra.

Inoltre, la sopracitata Trascrizione è stata rettificata in data 30.09.2009 (RP. 14030, RG. 23183) e pertanto, si cita nelle note (Quadro D della nota): “*avendo questo ufficio rilevato [la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona], successivamente alla Trascrizione del 04.08.2008, RP. 12014, RG. 19622, la mancata notifica della domanda giudiziale, titolo relativo della predetta nota, ad una delle parti (--- Omissis --- con sede in Verona), si provvede alla rettifica d’ufficio eliminando il soggetto di cui sopra*”.

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

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

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

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



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

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

Pertanto, ad oggi, l'immobile risulta essere nelle disponibilità del Tribunale Civile di Roma e il sottoscritto, in forza del Provvedimento autorizzativo a firma del Curatore Fallimentare, ha provveduto a prendere il possesso dell'immobile in data 07.11.2019 con apposito Verbale che si riporta in allegato.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 10** Ispezione ipotecaria riferita all'ultimo ventennio
- **Allegato 11** Annotazioni di Inefficacia Atti di compravendita presso la Conservatoria dei RR.II. (n.3138 e 3139 del 23.11.2017)
- **Allegato 12** Mandato a procedere – Presa in consegna chiavi degli immobili e relativo Verbale

5. Stato di occupazione del bene

Per quanto precedentemente esposto, e anche considerato l'attuale stato, il bene è da considerarsi, a tutti gli effetti, libero.



6. Gravami e servitù

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

Per quanto riguarda, invece, l'esistenza di gravami di altro genere, dalla visura eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sul bene sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **ISCRIZIONE del 23.02.2009** – Registro Particolare 776, Registro Generale 3793; Ipoteca giudiziale derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS 472/97 (Rep. 155 del 12.12.2008);
2. **ISCRIZIONE del 21.05.2010** – Registro Particolare 2534, Registro Generale 10785; Ipoteca legale derivante da ART. 77 COMMA 1 DPR 602/73, INTERVENUTA DECORRENZA TERMINE EX ART. 50 COMMA 1 DPR 602/73 (Rep. 104282/122 del 29.04.2010).

7. Normativa urbanistica

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

L'immobile ricade nelle "*Zone a tessuto omogeneo prevalentemente residenziali*" del PRG di Ancona, deliberato con approvazione della Giunta Regionale n.5841 del 28.12.1993 e pubblicato sul BUR Marche al n.7 del 03.02.1994, così come aggiornato al settembre 2015.

La zona omogenea di cui sopra è regolamentata dagli artt.32 e 40 (ZT2 – Storica di Capodimonte) delle NTA, per la quale si intende: "*zona a tessuto omogeneo di particolare valore storico e ambientale*"

Usi previsti: U1/1-2-4 (abitazioni), U4/2-4-5-7-9-11-12-13-14-16-16bis-17-18-19-



20-25 (servizi), U5/1 (uso alberghiero)

Usi regolati: U1/1 = min. 75% Su

L'attuale destinazione catastale (categoria A/10 Uffici e studi privati), corrispondente alla destinazione U4/7, secondo l'art.6 Usi del territorio delle NTA, non entra in contrasto con quanto prescritto dall'art.40.

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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

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

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali di Ancona, l'immobile è stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione n.67 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ancona, in data 27.05.1950, all'impresa Società *Muratori e Cementisti ex Combattenti* per la "*Ricostruzione Totale del Fabbricato sito in via Podesti n.5*".

Nel progetto allegato sono riportate la planimetria del "*piano terreno*" e una relativa ai "*piani superiori*", che presenta alcune differenze rispetto allo stato dei luoghi. Dal confronto tra la planimetria allegata alla Licenza e quella derivante dal rilievo effettuato dal sottoscritto sono emersi i seguenti disallineamenti:



- originariamente i balconi interni dovevano essere più piccoli rispetto a quanto è stato poi realizzato (mq 4 contro i reali 6,85 ciascuno);
- il progetto prevedeva la realizzazione di un locale ad uso condominiale al piano che invece è stato inglobato in una delle due porzioni immobiliari, pertanto, originariamente, vi erano n.3 accessi al piano;
- è stata realizzata, quindi, una tramezzatura in meno tra una U.I. (porzione 1) e il locale comune previsto dal progetto;
- nel bagno dell'attuale porzione 1 è stata realizzata una tramezzatura aggiuntiva rispetto il progetto depositato;
- nell'attuale porzione 2 sono state realizzate delle ulteriori tramezzature rispetto al progetto originario, al fine di creare un piccolo disimpegno di separazione tra le due porzioni;
- il progetto prevedeva la destinazione residenziale di tutte le unità, mentre l'immobile risulta accatastato con categoria A/10 – Uffici e Studi privati ed è stato utilizzato come ufficio e sede di Partito;
- infine, il progetto prevedeva, per ciascun piano, la realizzazione di due unità immobiliari distinte, mentre, ad oggi, si riscontra un'unica U.I. al piano secondo.

Per quanto riguarda la diversa realizzazione dei balconi, si è riscontrato che tutti i livelli del fabbricato presentano tale configurazione, pertanto si suppone che, già in fase di costruzione gli stessi siano stati realizzati con queste forme e superfici; tuttavia, tale circostanza non può essere dimostrata in maniera univoca con gli atti in possesso del sottoscritto.

Inoltre, trattandosi di una difformità edilizia che incide sugli aspetti strutturali dell'edificio, poiché non esiste alcuna forma di sanatoria per ciò che concerne le pratiche da presentare al Genio Civile, sarebbe opportuno ripristinare lo stato ex



ante, coincidente con quello rappresentato negli elaborati grafici della Licenza n.67/1950, e quindi demolire gli attuali balconi e riprodurli, più piccoli, come da disegno originale.

Considerazione simile è da farsi riguardo il locale di pertinenza condominiale che viene rappresentato nella planimetria del “*piano tipo*”; dal confronto dell’U.I. in esame con quelle poste agli altri piani si evince che tale locale è sempre stato inglobato in uno dei due appartamenti.

Da quanto è possibile constatare non si è rinvenuto un successivo atto a sanatoria delle difformità riscontrate, nonostante dalla visura catastale storica si evinca che in data 06.02.1989 vi si stato un cambio di destinazione d’uso (da abitazione A/3 ad ufficio A/10) e una fusione tra unità immobiliari.

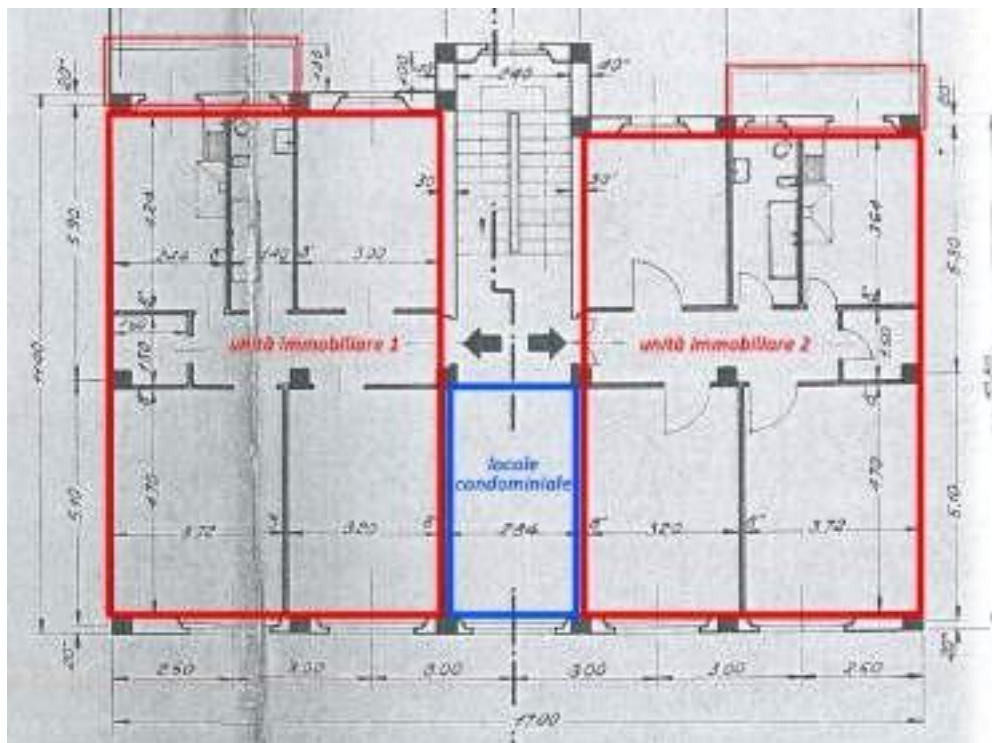


Figura 3 - Elaborato grafico "piano tipo" allegato alla C.E. n.67/1950



È stato, inoltre, reperito il Certificato di Agibilità del fabbricato, protocollato al n. 105 in data 08.07.1952. Invece, non si sono rintracciati né le Certificazioni di conformità degli impianti, né l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 15** Estratto Concessione Edilizia originale n.67 del 27.05.1950
- **Allegato 16** Estratto Elaborati grafici C.E. originaria
- **Allegato 17** Certificato di Agibilità del fabbricato prot.105 del 08.07.1952

9. Riepilogo delle difformità rilevate e loro sanabilità

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

DIFFORMITÀ CATASTALI	
1	Errata intestazione del bene
2	Planimetria catastale difforme rispetto allo stato dei luoghi
3	Diversa superficie accessoria associata all'unità immobiliare (cantina)
DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE	
1	Accorpamento di due unità immobiliari in un'unica effettiva
2	Cambio di destinazione d'uso da residenziale a uffici/sede di Partito
3	Diversa distribuzione degli spazi interni
4	Accorpamento di una superficie comune all'unità immobiliare (porzione 1)
5	Forma dei balconi diversa fra progetto originale e stato di fatto
ABITABILITÀ E CERTIFICAZIONI	
1	Assenza delle certificazioni richieste dalla normativa vigente

Per quanto concerne la "sanabilità" delle suddette difformità si possono distinguere diverse fattispecie che interessano il caso in oggetto:

- cambio di destinazione d'uso da residenza a uffici;
- accorpamento tra UU.II.;



- diversa realizzazione dei balconi;
- diversa distribuzione interna;
- accorpamento di un'area comune;
- assenza delle certificazioni richieste dalla normativa vigente.

Per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso, andrà verificato se rientra nelle volontà del futuro acquirente procedere con questo tipo di sanatoria. Mentre, per quanto riguarda la sanabilità circa gli accorpamenti, la diversa distribuzione degli spazi interni sarà necessario presentare una C.I.L.A. in sanatoria per lavori di manutenzione straordinaria e successivo ri-accatamento, presso lo Sportello Unico Integrato per l'edilizia del Comune di Ancona.

Per quanto concerne, poi, la diversa realizzazione dei balconi, come è stato precedentemente accennato, sarebbe opportuno ripristinare la situazione *ex ante*, cioè demolire gli attuali balconi e rifarli conformi al progetto originale del 1950.

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

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

10. Eventuali spese residue

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



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

Inoltre, occorrerà che il futuro proprietario scelga la destinazione d'uso e la configurazione spaziale più congrue alle sue esigenze e che riterrà più funzionali e/o di maggior valorizzazione del bene stesso.

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

In particolare:

▪ C.I.L.A. in sanatoria, ai sensi dell'art.6 comma 5 del DPR n.380 del 2001 e ss.mm.ii. Costo dell'istruttoria (diritti di segreteria)	€ 20
Sanzione per comunicazione tardiva	€ 1.000
▪ Variazione catastale DOCFA Imposta catastale	€ 50
▪ Parcella Professionista abilitato per la presentazione delle pratiche di cui sopra Presentazione pratica Variazione catastale	€ 1.200 € 400
▪ Regolarizzazione in termini catastali e di passaggio di proprietà della cantina effettiva	€ 800
▪ Regolarizzazione dei balconi	€ 10.000

Totale Costi € 13.470

Totale Costi Arrotondato € 13.400

Viene inoltre segnalata la presenza di un debito condominiale che non viene computato in tale sede.

11. Criteri estimativi adottati

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



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

I dati necessari per la stima sono i seguenti:

- Epoca di riferimento;
- Consistenza ragguagliata (o virtualizzata);
- Mercato omogeneo di riferimento;
- Beni affini;
- Valore unitario rilevato dal mercato di riferimento.

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

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

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

Epoca di riferimento:

La presente stima è stata redatta a seguito dei sopralluoghi e dei rilievi avvenuti presso l'unità immobiliare nelle date 09.03.2017, 21.04.2017 e 13.12.2017.



Consistenza ragguagliata (o virtualizzata):

Per disporre di una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto a quello principale e di ogni altro fattore rilevante. Ciò si ottiene applicando alle superfici lorde precedentemente indicate (vd. paragrafo 2) dei coefficienti di omogeneizzazione, dettati dal DPR del 23 marzo 1998 n.138 e dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

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

Piano	Attuale utilizzo	Superfici lorde	Parametro di virtualizzazione	Superfici virtualizzate
Piano Secondo				
Unità Immobiliare	Uffici e studi privati	182,70 mq	100%	182,70 mq
Balconi	-	13,70 mq	10%	1,40 mq
Piano Interrato				
Cantina	-	3,90 mq	25%	0,97 mq
Totale	-	200,30 mq	-	185 mq

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 185 \text{ mq}$$

Mercato omogeneo di riferimento:

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente all'unità immobiliare e, precisamente, il Comune di Ancona nella zona del centro urbano, riferendosi a immobili con caratteristiche estrinseche simili al bene oggetto della valutazione.

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



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

In dettaglio, sono stati comparati beni ubicati nella zona centrale di Ancona, in particolare quella dei rioni San Pietro, Cardeto e Capodimonte.

Quindi, per quanto possibile, immobili aventi tipologia dimensionale simile a quello in oggetto e, soprattutto, con destinazione residenziale e/o uffici e studi privati, poiché l'immobile si presta bene in entrambi i casi. Tuttavia, dalla lettura della licenza edilizia originaria, l'immobile nasce con destinazione abitativa e, nonostante in catasto vi sia stato un cambio di destinazione d'uso da residenziale ad uffici, non esiste un atto formale rilasciato dal Comune di Ancona che attesti tale mutamento di destinazione. Quindi, la stima verrà fatta considerando il bene con destinazione abitativa, lasciando comunque la possibilità al futuro acquirente di cambiare la destinazione, tenuto conto che ciò risulta possibile dal vigente PRG.

Nella successiva tabella si riporta l'esito dell'indagine per la destinazione abitativa, nonostante si sia osservato che più di un immobile posto in vendita ben si presta come ufficio:

DESTINAZIONE RESIDENZIALE						
n.	Localizzazione	Superficie	Prezzo di offerta	Valore unitario €/mq	Coeff. di riduzione	Valore unitario scontato €/mq



1	via F. Podesti	135 mq	€230.000	1.704 €/mq	10%	1.549 €/mq
2	via F. Podesti	80 mq	€ 144.000	1.800 €/mq	10%	1.636 €/mq
3	via Oberdan	65 mq	€ 159.000	2.446 €/mq	10%	2.223 €/mq
4	via F. Podesti	97 mq	€ 135.000	1.392 €/mq	10%	1.265 €/mq
5	via F. Podesti	174 mq	€ 260.000	1.494 €/mq	10%	1.358 €/mq
6	vicolo Papis	88 mq	€270.000	3.068 €/mq	10%	2.789 €/mq
7	via F. Podesti	100 mq	€180.000	1.800 €/mq	10%	1.636 €/mq
8	via F. Podesti	60 mq	€100.000	1.666 €/mq	10%	1.514 €/mq
9	via Astagno	48 mq	€109.000	2.270 €/mq	10%	2.063 €/mq
10	via Astagno	83 mq	€100.000	1.205 €/mq	10%	1.095 €/mq
Valore unitario esclusi gli estremi						1.655 €/mq

Valore unitario rilevato dal mercato:

Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla ricerca del più probabile valore di mercato attraverso una comparazione con unità immobiliari simili per condizioni estrinseche ed intrinseche.

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



I prezzi individuati nella precedente tabella, trattandosi di valori di offerta, sono stati ribassati del 10% in quanto si suppone che, al termine della trattativa con un potenziale acquirente, il proprietario abbia ribassato il prezzo di tale quota.

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

In dettaglio tale fonte riporta i seguenti valori, per la zona Centro Storico, rioni San Pietro-Cardeto-Capodimonte, codice B2:

Natura del dato OMI	Epoca	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq
Abitazioni civili	2° semestre 2018	1.200	1.700
Abitazioni di tipo economico		1.000	1.500
Abitazioni signorili		1.500	2.000
Valore medio residenziale		1.485 €/mq	

L'immobile in oggetto si colloca, come tipologia, tra le Abitazioni di tipo civile, il cui valore medio è 1.450 €/mq, e le Abitazioni signorili, il cui valore medio si attesta sui 1.750 €/mq.

Il valore medio tra le due tipologie residenziali, quindi, è di 1.600 €/mq.

Considerando che, l'attuale utilizzo del bene è a Uffici (cat. A/10), si è anche verificato il mercato di tale destinazione; la quotazione OMI relativa a tale categoria è di seguito riportata:



Natura del dato OMI	Epoca	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq
Uffici	2° semestre 2018	1.200	1.750
Valore medio uffici		1.475 €/mq	

Considerata, infine, la lieve differenza fra i valori medi di mercato delle due destinazioni e che il bene è perfettamente utilizzabile come immobile sia ad uso residenziale che ad uffici, fatti salvi i necessari lavori di ristrutturazione, la stima verrà effettuata secondo quello che è il criterio del cd. *Highest Best Use*, ovvero attribuendo al bene l'uso compatibile con maggior valore, cioè quello residenziale.

Le caratteristiche del bene, legate allo stato dell'edificio e alla tipologia, sono comunque simili e da assimilarsi a quelle medie. In tal senso, nel *range* fornito dalle quotazioni OMI per la destinazione residenziale, il valore medio è risultato pari a 1.600 €/mq contro quello stimato dalle indagini dirette, lievemente superiore e pari a 1.655 €/mq.

Vista la esigua differenza, quindi, tra i valori desunti indagini dirette e dati OMI per la destinazione abitativa, in questa sede si ritiene opportuno prendere come valore unitario di riferimento il valore di **1.650 €/mq**.

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

- a) **Caratteristiche posizionali estrinseche** (accessibilità, collegamenti con mezzi pubblici, presenza di attività terziarie qualificanti e di servizi pubblici, parcheggi, valori ambientali ecc.);
- b) **Caratteristiche posizionali intrinseche** (la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la quota del piano stradale



ecc.); c) **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura** (impianti, pavimentazioni,

infissi, rivestimenti ecc.);

d) **Caratteristiche produttive** (regime fiscale, sfitti, inesigibilità, vincoli, oneri di manutenzione straordinaria ecc.).

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

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

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

- Caratteristiche posizionali intrinseche, ovvero:
 - Livello di piano (affaccio e panoramicità)
 - Esposizione (luminosità) ○ Taglio dimensionale
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura, ovvero:
 - Stato conservativo ○ Qualità delle finiture ○ Dotazione e stato degli impianti ○ Dotazioni accessorie ○ Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti; ▪
Caratteristiche produttive, ovvero:
 - Regolarità edilizia ○ Occupazione ○ Servitù



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

Applicando tale metodo al caso in esame occorre, allora, individuare il valore di riferimento rispetto al quale operare le variazioni percentuali. Come precedentemente esposto, il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 1.650**.

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

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	
Livello di piano	
L'immobile si colloca al piano secondo di un fabbricato di n.4 piani totali	Valore attribuito: 0%
Esposizione	
Gli ambienti di rappresentanza volgono a sud-ovest mentre i servizi a nord-est	Valore attribuito: 0%
Taglio dimensionale	
Nell'ipotesi di frazionare il bene in due unità più piccole, il taglio dimensionale delle due sarebbe facilmente commerciabile	Valore attribuito: 2%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
Pessimo	Valore attribuito: -5%
Qualità delle finiture	
Scarsa	Valore attribuito: -5%
Dotazione e stato degli impianti	
Impianto elettrico fatiscente, impianto di riscaldamento esistente, in ogni caso, tutti gli impianti sono da rifare	Valore attribuito: -5%



Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
n.1 Cantina di pertinenza esclusiva, tuttavia deve essere regolarizzata l'effettiva attribuzione	Valore attribuito: 0%
Qualità distributiva	
Buona	Valore attribuito: 1%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
Nel bene sono presenti diverse irregolarità urbanistiche ed edilizie che si sono valutate a parte	Valore attribuito: 0%
Occupazione	
Il bene è attualmente libero	Valore attribuito: 0%
Servitù	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	-12%

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

$$V_{\text{unitario}} = 1.650 \text{ €/mq} - (1.650 \text{ €/mq} \times 0,12) = 1.452 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 1.450 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 18** Valori OMI riferiti al 2° semestre 2018

12. Stima dell'immobile

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

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:



V _b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V ₀	Valore unitario di mercato preso a riferimento	1.450 €/mq
S _b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	185 mq
Per cui:		

$$V_b = V_0 \times S_b = 1.450 \text{ €/mq} \times 185 \text{ mq} = \text{€ } 268.250$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 268.000$$

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Ancona, via Francesco Podesti n.5 piano secondo e cantina al piano interrato, stimato, al netto dei costi di regolarizzazione edilizia pari a € 13.400, è pari a:

€ 254.600,00 (diconsi Euro duecentocinquantaquattromilaseicento/00)

13. Attività del Consulente

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

- Indagini catastali:
 - Estratto di mappa catastale
 - Planimetria catastale
 - Visure storiche
 - Richiesta inserimento in banca dati della planimetria risultata mancante
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona:
 - Visure ipocatastali dell'ultimo ventennio
 - Trascrizione dell'Annotazione di Inefficacia totale degli atti di compravendita rep.229.331, racc. 4388 del 14.11.2002 e rep. 231.520, racc. 4488 del 02.08.2003;
- Sopralluoghi presso l'immobile e rilievo nelle date del 09.03.2017, 21.04.2017, 13.12.2017 e 07.11.2019 (per la sola presa in possesso);



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

- Accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ancona e relativo sopralluogo per verificare la disponibilità della documentazione in data 13.12.2017;
- Accesso agli atti presso l'Ufficio Catasto di Ancona e relativo sopralluogo per verificare la disponibilità della documentazione in data 05.06.2018;
- Indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati;
- Contatti, telefonici e tramite mail, con la Curatela, il Custode nominato e con i tecnici comunali per il reperimento delle documentazioni necessarie.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma, 22.01.2020

Ing. Francesco Rubeo



Formano parte integrante della presente Relazione i seguenti n. **19 Allegati**.

