

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento della Società --- Omissis ---
Fall. n.668/2003

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca VITALE

Curatore: Prof. Giovanni FIORI

Relazione di Stima dell'immobile sito in: Ancona (AN), via del Pinocchio 1/a, piano terra.

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	6
4. Provenienze ventennali e titolarità	8
5. Stato di occupazione del bene	12
6. Gravami e servitù	12
7. Normativa urbanistica	13
8. Titoli e regolarità edilizia	14
9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	17
10. Eventuali spese residue	18
11. Criteri estimativi adottati	18
12. Stima dell'immobile	25
13. Attività del Consulente	26

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 n.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 del Pinocchio 1/a, piano terra;
- **Dati catastali:** foglio 51, particella 194, subalterno 1.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

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

2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze

Il bene oggetto della stima è una unità immobiliare che si trova al piano terra di un edificio di via del Pinocchio, al civico n.1/a, nel Comune di Ancona.

L'edificio nel quale insiste l'U.I. in oggetto è stato realizzato attorno al 1965 e presenta un piano terreno destinato a negozi e due piani con destinazione residenziale.

L'edificio si localizza nella zona del Rione Pinocchio, quartiere periferico di Ancona, a sud-ovest del centro storico. La zona è raggiungibile dal centro città da via Cristoforo Colombo verso sud, che diventa, all'altezza di largo Emilio Mancini, via A. Maggini.

Quando la suddetta strada interseca via della Montagnola, inizia via del Pinocchio.

L'edificio nel quale si colloca l'U.I. in esame è il primo che si incontra sulla sinistra.

La conformazione urbana è caratterizzata dai colli su cui si insedia la zona, risulta definito il carattere fortemente residenziale.



Figura 1 - Inquadramento territoriale

L'edificio al civico 1 è una palazzina di tre piani fuori terra e sottotetto, la copertura è inclinata a due falde mentre la struttura è in cemento armato. Il fabbricato ha una forma rettangolare e presenta un corpo annesso, che si sviluppa solo per un piano fuori terra.

Poiché la strada presenta una discreta pendenza, si accede all'immobile mediante un percorso pedonale rialzato di qualche gradino rispetto al piano strada.

In generale, lo stabile è risultato essere in ottime condizioni manutentive, per quanto riguarda le parti esterne. Infatti, il rifacimento delle facciate risale all'anno 2016. Esso si presenta prevalentemente intonacato di color giallo ad eccezione di alcune porzioni che, invece, sono trattate in cortina.

In occasione dei numerosi sopralluoghi, avvenuti nelle date del 21/04/2017, 13/12/2017 e 05/06/2018, la porzione immobiliare non è stata visionabile, in quanto la persona che risulta essere in possesso delle chiavi si è rifiutata di presenziare agli incontri. Ciononostante, il Curatore, ha deciso di procedere con la stima di tale bene "su carta", senza procedere con un accesso forzoso al bene.

Il sottoscritto non ha potuto, quindi, rilevare lo stato interno dei luoghi ma solamente quello esteriore. Tuttavia, il bene è dotato di un accesso di tipo vetrato che, in occasione dei sopralluoghi, è risultato non oscurato da apposita saracinesca, pertanto, è stato possibile visionare dall'esterno l'entità interna del locale. Esso si presenta come un'unica grande stanza, stretta e lunga e dai soffitti piuttosto alti; in fondo si accede ad un piccolo locale che, dalle planimetrie catastali in possesso del sottoscritto, dovrebbe ospitare un bagno con antibagno. Tutto il lato sinistro della sala principale presenta delle finestre alte. Di seguito si riporta uno schema planimetrico desunto dal confronto della planimetria catastale disponibile e quanto potuto osservare.

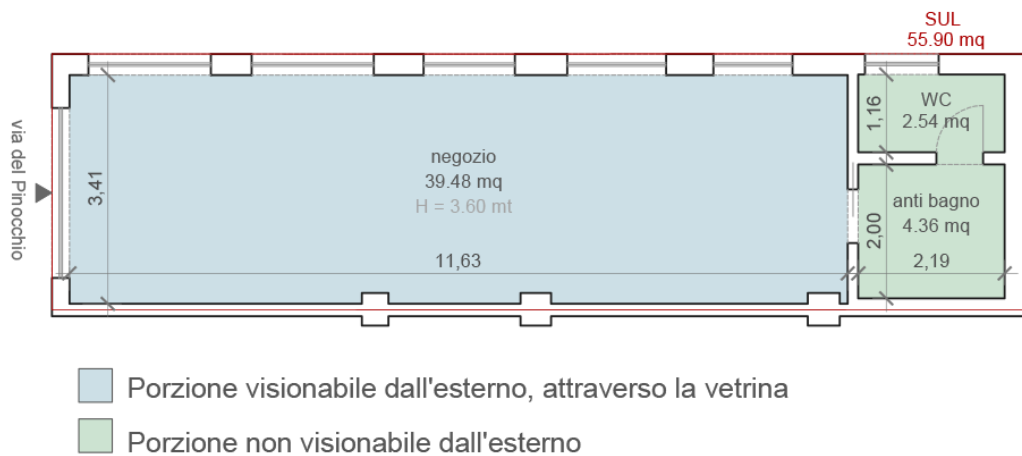


Figura 2 – Planimetria generale dell'immobile

Nulla si può dire circa lo stato di manutenzione degli impianti così come non è nota l'effettiva distribuzione degli spazi posti sul lato opposto all'ingresso vetrato. Dall'esame puramente visivo si possono evincere le seguenti informazioni, per quanto concerne le finiture e gli impianti:

- pavimento in grès porcellanato di colore grigio di media qualità;
- pareti tinteggiate di bianco in buono stato di conservazione;
- controsoffitto modulare con illuminazione incassata in buono stato di conservazione;
- infissi in alluminio piuttosto recenti;
- la porta di accesso occupa l'intera campata strutturale e, nonostante sia recente quanto le finestre, è stata esternamente vandalizzata con bombolette spray;
- presenza di fan-coil per il riscaldamento invernale e il condizionamento estivo.

Le consistenze del bene sono state ottenute dalla planimetria catastale riportata in scala e sono, arrotondate, le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano Terra Unità immobiliare	Negozi e botteghe	55,90 mq	-
Totale immobile	---	55,90 mq	---

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 4** Fotografie aeree di inquadramento
- **Allegato 5** Documentazione fotografica

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data 27/06/2016, l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata al NCEU del Comune di Ancona.

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

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

foglio 51, particella 194, subalterno 1

zona censuaria:	1
microzona:	non riportata
categoria:	C/1 "Negozi e botteghe"
classe:	6
consistenza:	45 mq
superficie catastale:	51 mq totale
rendita:	euro 1.540,85

indirizzo: Via del Pinocchio, piano T

L'intestazione catastale è risultata la seguente:

*--- Omissis --- per il commercio
con sede in Croazia, C.F. --- Omissis ---
proprietà per 1/1*

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

Da quanto si è potuto constatare dal solo esame della porzione visibile dall'esterno, la planimetria catastale sembrerebbe coerente con lo stato dei luoghi. Nulla si può, invece, dire riguardo la parte opposta all'ingresso nella quale trovano posto il bagno e l'anti bagno.

A seguito della richiesta di Accesso agli Atti presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Ancona, avvenuta in data 05/06/2018, si è rintracciata la planimetria catastale di impianto, datata 05/03/1965. Essa risulta leggermente differente dall'ultima planimetria disponibile in atti, in particolare, nella situazione attuale figurano delle tramezzature aggiuntive, realizzate per ricavare il piccolo servizio igienico.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 6** Estratto di mappa catastale
- **Allegato 7** Planimetria catastale
- **Allegato 8** Visura catastale storica
- **Allegato 9** Planimetria di impianto del 05/03/1965

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 26/03/2019 è risultato quanto di seguito riportato:

1. **TRASCRIZIONE del 17/05/1991** – Registro Particolare 5861, Registro Generale 8308; Atto tra vivi – COMPRAVENDITA (Rep. 141635 del 10/05/1991);
2. **ISCRIZIONE del 20/01/1998** – Registro Particolare 103, Registro Generale 739; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (Tribunale Rep. 3802 del 22/08/1997, Cancellazione totale in data 24/10/2002);
3. **TRASCRIZIONE del 15/11/2002** – Registro Particolare 14960, Registro Generale 24045; Atto tra vivi – COMPRAVENDITA (Rep. 229331 del 14/11/2002);
4. **TRASCRIZIONE del 04/12/2002** – Registro Particolare 15879, Registro Generale 25631; Domanda giudiziale – ACCERTAMENTO DEI DIRITTI REALI (Tribunale Rep. 82042 del 12/11/2002);
5. **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);
6. **TRASCRIZIONE del 11/08/2003** – Registro Particolare 10767, Registro Generale 17478; Atto tra vivi – COMPRAVENDITA (Rep. 231520 del 02/08/2003);
7. **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);
8. **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);
 9. **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);
 10. **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);
 11. **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);
 12. **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);
 13. **ANNOTAZIONE del 06/08/2018** – Registro Particolare 2051, Registro Generale 15263; Annotazione a Trascrizione – RESTRIZIONE DI BENI (Corte di Appello Rep. 3836/2014 del 21/12/2016, formalità di riferimento: Trascrizione n.9976 del 2004);
 14. **ANNOTAZIONE del 06/08/2018** – Registro Particolare 2052, Registro Generale 15264; Annotazione a Trascrizione – RESTRIZIONE DI BENI (Corte

di Appello Rep. 3836/2014 del 21/12/2016, formalità di riferimento: Trascrizione n.9989 del 2004).

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

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. 229331, 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. 231520, 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”*.

Pertanto, l'immobile, attualmente, è intestato presso la Conservatoria dei RR.II. 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.

Inoltre, 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).

Ad oggi, l'immobile risulta essere, quindi, nelle disponibilità del Fallimento.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 10** Visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità
- **Allegato 11** Annotazione presso la Conservatoria della Sentenza R.G. n.5002/2014

5. Stato di occupazione del bene

Dai sopralluoghi effettuati presso l'immobile, avvenuti nelle date del 21/04/2017, 13/12/2017 e 05/06/2018, lo stesso risultava chiuso e non accessibile. Il sottoscritto ha provveduto a prendere contatti con quello che, dagli atti giudiziari in suo possesso, risultava essere il Custode nominato, il quale, come precedentemente annunciato, si è rifiutato di aprire l'immobile.

Pertanto, il bene è da considerarsi, a tutti gli effetti, occupato e il sottoscritto non ha potuto procedere con la presa in possesso dello stesso, in virtù del provvedimento autorizzativo della Curatela che si riporta in allegato.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

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

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:

- **ISCRIZIONE del 20/01/1998** – Registro Particolare 103, Registro Generale 739; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (Tribunale Rep. 3802 del 22/08/1997, Cancellazione totale in data 24/10/2002);
- **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);
- **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 52 (ZT14 – Panoramica di Posatora 14A e Panoramica di Pinocchio 14B) delle NTA, per la quale si intende: *“zona a tessuto omogeneo comprendente con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, articolata su crinali e poggi con edifici isolati”*

Usi previsti: U1/1-2-4 (abitazioni), U4/1-2-4-5-7-8-9-11-12-13-14-16-16bis-17-18-19-20-25 (servizi), U5/1 (uso alberghiero)

L'attuale destinazione catastale (categoria C/1 Negozi e botteghe), corrispondente alla destinazione U4/1, secondo l'art.6 *Usi del territorio* delle NTA, non entra in contrasto con quanto prescritto dall'art.52. È opportuno sottolineare che il suddetto articolo prescrive che *“è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7 (uffici e studi professionali), con esclusione dei piani terra, fino a massimo il 25% della SUL complessiva dell'intera unità immobiliare”*.

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.20 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ancona, in data 03/02/1964, al Sig. --- Omissis --- per la *“Costruzione di un Fabbricato economico in frazione Pinocchio – Ancona”* sito in via del Pinocchio n.1. Tale progetto risulta approvato dalla Commissione Edilizia in data 15/10/1963.

Nel progetto allegato viene riportata la planimetria del piano terra, che presenta alcune differenze rispetto allo stato dei luoghi.

Per il confronto con lo stato attuale occorrerà riferirsi all'elaborato grafico del piano terra approvato. In tale elaborato si prevedeva la realizzazione di un piano terreno destinato esclusivamente a garage, mentre, ad oggi, l'immobile al civico 1/a risulta

accatastato come negozio. Da quanto si può evincere, quindi, da tali elaborati allegati alla Licenza, si evidenziano alcuni disallineamenti sia con la planimetria catastale che con lo stato di fatto visionabile:

- differente destinazione d'uso tra progetto originale e quanto risultante in catasto;
- il progetto originale prevedeva la realizzazione di un unico grande ambiente mentre, ad oggi, il locale presenta delle tramezzature aggiuntive realizzate per ricavare un bagno;
- le finestre alte che si incontrano entrando nel locale sulla sinistra hanno dimensioni differenti rispetto a quelle risultanti dal progetto originale.

Dall'incontro avuto dal sottoscritto con i professionisti dell'Ufficio Tecnico è emerso che nel 1991 è stata presentata una Comunicazione art.26 L.47/85 prot.18750-88T, con la quale si informava dell'esecuzione di opere interne al bene in oggetto. Tuttavia, non è stato reperito in archivio alcun documento riferito a tale pratica. È bene ricordare che, a norma dell'art.26 della suddetta legge, oggi abrogato dal TU dell'edilizia DPR n.380/01, erano consentite le modifiche da effettuare all'interno delle costruzioni mediante una semplice comunicazione al Comune di competenza, allegando una relazione descrittiva delle opere che si intendevano eseguire. Nonostante tale norma non consentisse il cambio di destinazione d'uso, dalla documentazione catastale appare che proprio nel 1991 è avvenuta anche una variazione di destinazione da magazzino a negozio. Tale variazione corrisponderebbe, tra l'altro, al passaggio di proprietà tra il Sig. --- Omissis --- e la fallita Società --- *Omissis* ---, di cui alla Trascrizione RP 5861 RG 8308 del 17/5/1991.

Da quanto è stato possibile constatare non si è rinvenuto un successivo atto a sanatoria delle difformità riscontrate (variazione destinazione d'uso e diversa distribuzione interna).

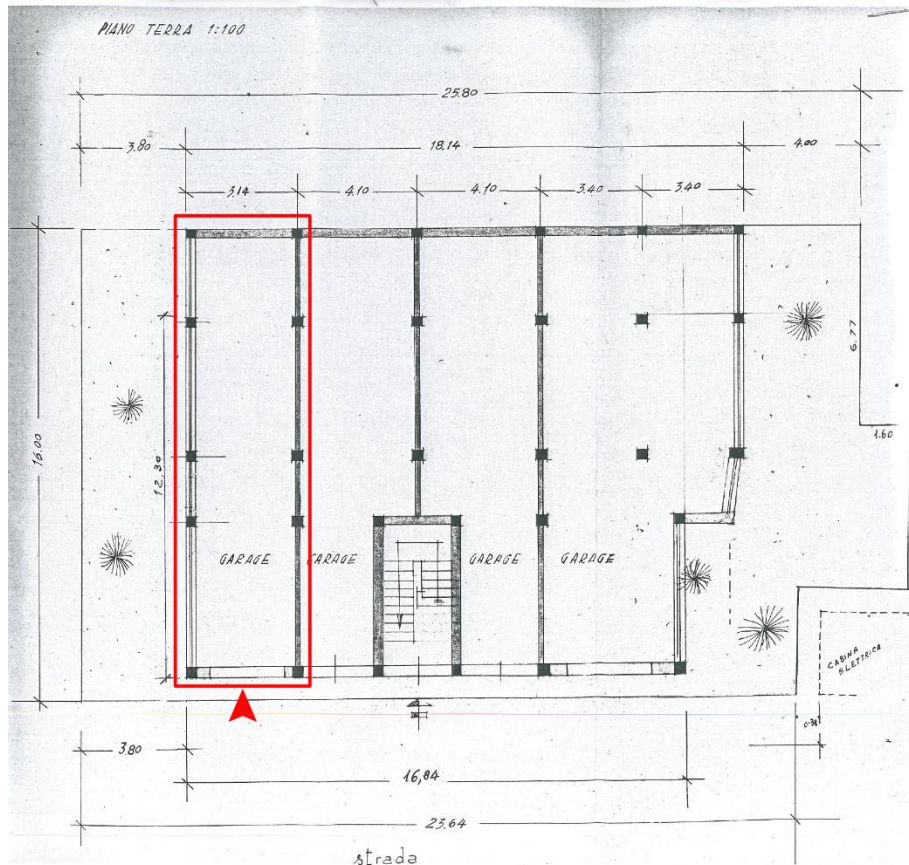


Figura 3 - Elaborato grafico Piano Terra allegato alla C.E. n.20/1964

È stato, inoltre, reperito il Certificato di Agibilità del fabbricato, protocollato al n. 181 in data 16/11/1964. 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 originaria n.20 del 03/02/1964

- **Allegato 16** Estratto Elaborati grafici C.E. originaria
- **Allegato 17** Certificato di Abitabilità del Fabbricato prot. 181 del 16/11/1964

9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità

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

DIFFORMITÀ CATASTALI	
1	Errata intestazione del bene
DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE	
1	Cambio di destinazione d'uso da magazzino/garage a negozio
2	Diversa distribuzione interna degli spazi
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:

1. cambio di destinazione d'uso da garage a negozio;
2. diversa distribuzione interna;
3. assenza delle certificazioni richieste dalla normativa vigente.

Tali illegittimità sono sanabili con un'unica pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in alternativa al Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'art.36 del DPR n.380/2001, da presentare presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Ancona.

Per quanto riguarda, invece, l'assenza delle certificazioni occorre evidenziare che le stesse dovranno essere rilasciate a seguito di interventi di rifacimento impiantistico e/o verifica degli stessi per l'attestazione di conformità da parte di un tecnico abilitato.

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, però, sono da ricomprendersi in quelli degli interventi di adeguamento che, comunque, considerato lo stato dell'immobile, dovranno essere affrontati dalla futura proprietà. Infatti, l'immobile si presenta in condizioni manutentive medio-buone ma è totalmente privo delle necessarie certificazioni impiantistiche. 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.

Pertanto si terrà conto della necessità di realizzare tali interventi, i quali verranno ricondotti all'interno della stima attraverso valutazione dei punti di merito.

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 similari, compravenduti nel recente passato, nella stessa zona e in regime di libero mercato.

I dati necessari per la stima sono i seguenti:

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

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

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

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

Epoca di riferimento:

La presente stima è stata redatta a seguito dei sopralluoghi avvenuti presso l'unità immobiliare, l'ultimo dei quali avvenuto in data 05/06/2018 e da indagini di mercato svolte nel mese di Maggio 2021.

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	Superficie lorda coperta e scoperta (mq)	Parametro di virtualizzazione (%)	Superficie virtualizzata (mq)
Piano Terra Unità immobiliare	Negozi e botteghe	55,90 mq	100%	55,90 mq
Totale immobile	---	55,90 mq	---	55,90 mq

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 56 \text{ mq}$$

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 periferica 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 periferica di Ancona, in particolare quella dei rioni Pinocchio e Le Grazie. Quindi, per quanto possibile, immobili aventi tipologia dimensionale simile a quello in oggetto e, soprattutto, con destinazione commerciale.

Nella successiva tabella si riporta l'esito di tale indagine:

NEGOZIO								
	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	Negozio	Via Maggini	PT	120	60.000	500,00	10%	450,00
2	Negozio	Via Maggini	PT	90	35.000	388,89	10%	350,00
3	Negozio	Via Alfredo Antinori, 9	PT	40	25.000	625,00	10%	562,50
4	Negozio	Via delle Tavernelle	PT	40	45.000	1125,00	10%	1012,50
5	Negozio	Via Bartolo da Sassoferrato, 2	PT	130	95.000	730,77	10%	657,69
6	Negozio	Via Rovereto	PT	42	40.000	952,38	10%	857,14
7	Negozio	Via delle Tavernelle, 79	PT	75	50.625	675,00	10%	607,50
VALORE MEDIO								642,48
VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI								626,97

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.

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 2020.

In dettaglio tale fonte riporta i seguenti valori, per la zona Semicentrale/Rioni Palombare, Pinocchio, Posatora, codice C3:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: **ANCONA**

Comune: **ANCONA**

Fascia/zona: **Semicentrale/RIONI PALOMBARE,PINOCCHIO, POSATORA**

Codice zona: **C3**

Microzona: **6**

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	380	530	L	2,2	3,2	N
Negozi	Normale	710	1000	L	5,2	7,3	N

Le caratteristiche del bene, legate allo stato dell'edificio e alla tipologia, sono comunque simili e da assimilarsi a quelle medie. In tal senso, nel *range* fornito dalle quotazioni OMI per la destinazione commerciale, il valore medio è pari a 855 €/mq contro quello stimato dalle indagini dirette, inferiore e pari a 627 €/mq.

Pertanto, visto quanto sopra, il valore unitario assunto come base dal sottoscritto per la definizione del valore di mercato del bene è pari a **740 €/mq**, ovvero un valore medio tra il valore medio OMI per la destinazione commerciale ed il valore ricavato dall'indagine di mercato.

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 **740 €/mq**.

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

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	
Livello di piano	
L'immobile si colloca al piano terra del fabbricato	Valore attribuito: 0%
Esposizione	
L'ingresso avviene sul fronte strada (lato nord) mentre le finestre volgono a nord-est	Valore attribuito: 1%
Taglio dimensionale	
Il taglio dimensionale è consono alle attività commerciali medio-piccole di quartiere	Valore attribuito: 1%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	

Stato conservativo	
L'immobile appare utilizzato, non è interamente visionabile quindi esiste un rischio non noto	Valore attribuito: -5%
Qualità delle finiture	
Per quanto possibile constatare, la qualità è media	Valore attribuito: 0%
Dotazione e stato degli impianti	
Non noto	Valore attribuito: -5%
Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
Qualità distributiva	
Qualità distributiva nella media	Valore attribuito: 0%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
Nel bene sono presenti diverse irregolarità urbanistiche ed edilizie.	Valore attribuito: -21%
Occupazione	
Il bene è risultato occupato e non accessibile	Valore attribuito: -12%
Servitù	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	-41%

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

$$V_{\text{unitario}} = 740 \text{ €/mq} - (740 \text{ €/mq} \times 0,41) = 436,60 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 440 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 18** Valori OMI riferiti al 2° semestre 2020

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	440 €/mq
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	56 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = 440 \text{ €/mq} \times 56 \text{ mq} = \text{€ } 24.640$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 24.500,00$$

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Ancona, via del Pinocchio n.1/a piano terra, è pari a:

€ 24.500 (diconsi Euro ventiquattromilacinquecento/00)

13. Attività del Consulente

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

- Indagini catastali:
 - Planimetrie catastali
 - Visure storiche
 - Estratto di mappa catastale
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona:

- Visure ipocatastali dell'ultimo ventennio
- Trascrizione dell'Annotazione di Inefficacia totale degli atti di compravendita
- Sopralluoghi presso l'immobile e rilievo dello stato di fatto nelle date del 21/04/2017, 13/12/2017 e 05/06/2018;
- 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 Provinciale del Territorio di Ancona e relativo sopralluogo per verificare la disponibilità della documentazione e copia della stessa in data 05/06/2018;
- Contatti, telefonici e tramite mail, con l'Amministratore condominiale per l'accesso e l'acquisizione della documentazione;
- Contatti, telefonici e tramite mail, con la Curatela per l'accesso e altre problematiche;
- Indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma, 11/02/2022



Formano parte integrante della presente Relazione i seguenti n.18 Allegati.

Allegati

Allegato 1: Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare

Allegato 2: Sentenza R.G. n.5002/2014 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare

Allegato 3: Provvedimento di Rettifica della Sentenza R.G. n.5002/2014

Allegato 4: Fotografie aeree di inquadramento

Allegato 5: Documentazione fotografica

Allegato 6: Estratto di mappa catastale

Allegato 7: Planimetria catastale

Allegato 8: Visura catastale storica

Allegato 9: Planimetria di impianto del 05/03/1965

Allegato 10: visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità

Allegato 11: Annotazioni di Inefficacia presso la Conservatoria dei RR.II. della Sentenza R.G. n.5002/2014

Allegato 12: Mandato a procedere – Presa in consegna chiavi degli immobili

Allegato 13: Estratto NTA del PRG vigente

Allegato 14: Estratto Elaborato Grafico del PRG

Allegato 15: Estratto Concessione Edilizia originaria n.20 del 03/02/1964

Allegato 16: Estratto Elaborati grafici C.E. originaria

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

Allegato 17: Certificato di Agibilità del Fabbricato prot. 181 del 16/11/1964

Allegato 18: Valori OMI riferiti al 2° semestre 2020