

**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 Poggio Torriana (RN)

Via Roma civico n.94, piano terra e primo

NCEU: foglio 8, particella 472, 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	6
4. Provenienze ventennali e titolarità	8
5. Stato di occupazione del bene	11
6. Gravami e servitù	11
7. Normativa urbanistica	12
8. Titoli e regolarità edilizia	15
9. Riepilogo delle difformità rilevate e loro sanabilità	16
10. Eventuali spese residue	17
11. Criteri estimativi adottati	17
12. Stima dell'immobile	26
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 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 Poggio Torriana (RN), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in via Roma 94, piano terra e primo; ▪
- **Dati catastali:** foglio 8, particella 472, 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 occupa parte del piano terra e primo di un edificio di via Roma al civico 94, nel centro storico del Comune di Poggio Torriana.

Il paesino di Poggio Torriana si sviluppa sui colli romagnoli, a circa 22 km dalla città di Rimini e a circa 15 km dalla Repubblica di San Marino. Il Comune è stato istituito nel 2014 dalla fusione dei Comuni di Poggio Berni e Torriana, si tratta, infatti, di un cosiddetto “comune sparso”.

Poggio Torriana è raggiungibile da Rimini prendendo la strada statale SS9 direzione Santarcangelo di Romagna, e proseguendo in direzione Poggio Berni sulla strada provinciale SP14ter. All’altezza della frazione Colombare la strada comincia a inerpinarsi fino a raggiungere i 155 metri s.l.m. in modo piuttosto repentino.



Figura 1 - Inquadramento territoriale

L'edificio nel quale insiste l'U.I. si colloca all'intersezione tra le centralissime via Roma e via Montebello; in corrispondenza di tale crocevia trovano luogo i principali servizi locali quali la Parrocchia di San Vicinio, negozi di prima necessità, una filiale bancaria e, poco più avanti, la sede comunale.

Da una prima analisi esterna, il fabbricato si compone di due piani e copertura non praticabile; le facciate sono intonacate e versano in un pessimo stato manutentivo.

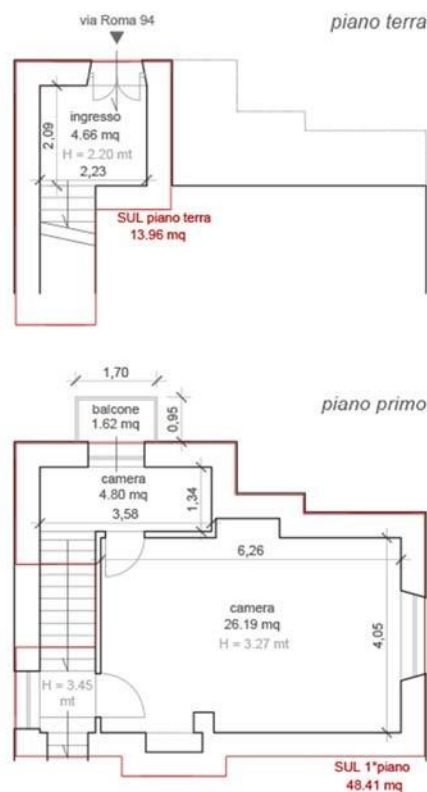


Figura 2 - Planimetria stato dei luoghi

Al bene si accede direttamente dal livello strada varcando un piccolo portoncino di legno. Al piano terra si trova un angusto vano di forma rettangolare di ca. 4,50 m² che funge da disimpegno e dal quale si può salire una rampa di scale, piuttosto ripida, che porta al piano superiore. La rampa di scale arriva ad un altro piccolo disimpegno finestrato dal quale: o si accede, a sinistra, agli altri locali appartenenti all'U.I. in oggetto, o si



esce su una terrazza che funge da copertura dell'edificio adiacente. L'immobile, al primo piano, è costituito da due stanze: una più ampia di forma rettangolare, di ca. 26 mq, ed una più piccola, connessa alla prima, di ca. 5 mq, che in parte affaccia sulla tromba delle scale. Il vano maggiore è illuminato da una grande finestra che volge a est, mentre il vano più piccolo possiede un piccolo balconcino che volge a nord.

Le altezze libere interne dei locali sono risultate di mt 3,27, al primo piano, e di mt 2,20 al piano terra.

In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere alla terrazza di cui sopra che, dagli atti in possesso del sottoscritto, risulta non facente parte dell'unità immobiliare in esame.

Per quanto concerne le finiture e le dotazioni impiantistiche si possono evincere le seguenti informazioni:

- pavimenti in marmittoni quadrati;
- infissi in legno con vetro singolo piuttosto malmessi;
- finestra del vano principale in alluminio e vetro doppio (si evince che è stata sostituita abbastanza di recente);
- porte interne in legno verniciate di bianco, anch'esse fatiscenti;
- impianto elettrico esistente ma non funzionante;
- non esiste né impianto idrico né di climatizzazione;
- si nota una grande macchia a soffitto, derivante, probabilmente, da una infiltrazione superiore proveniente dal tetto.

In generale, l'immobile è risultato versare in uno stato di totale abbandono e in pessime condizioni manutentive.



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

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano Terra Ingresso	-	14,00 mq	-
Piano Primo Unità immobiliare Balcone	Uffici e studi privati	48,40 mq -	- 1,60 mq
Totale immobile	-	62,40 mq	1,60 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 30.06.2016, l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata al NCEU del Comune di Poggio Torriana.

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 Poggio Torriana (codice I550) come di seguito:

Sezione di Torriana, foglio 8, particella 472, subalterno 7

Zona censuaria: non riportata
Microzona: non riportata
Categoria: A/10
Classe: 1[^]



Consistenza: 1,5 vani
Superficie catastale: 55 mq
Rendita: euro 201,57
Indirizzo: via Roma n.94, piano I

L'intestazione catastale è risultata la seguente:

*--- Omissis --- per il commercio
con sede in Croazia, C.F. 03334720236
Proprietà per 1/1*

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

La visura, riguardo la situazione più recente dell'immobile, e risalente al 13.11.2015, mostra che vi è stata una "variazione territoriale" in virtù della fusione tra i Comuni di Poggio Berni e Torriana precedentemente citata (in attuazione della legge regionale n.19 del 07.11.2013).

La planimetria catastale, coincidente con quella del primo accatastamento, rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi e non si riscontrano difformità di alcun tipo.

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 Rimini in data 25.01.2019 è risultato quanto di seguito riportato:

1. **TRASCRIZIONE del 15.11.2002** – Registro Particolare 10184, Registro Generale 15779; Atto tra vivi – COMPRAVENDITA (Rep. 229.331 del 14.11.2002);
2. **TRASCRIZIONE del 18.08.2003** – Registro Particolare 8591, Registro Generale 12400; Atto tra vivi – COMPRAVENDITA (Rep. 231.520 del 02.08.2003);
3. **TRASCRIZIONE del 05.07.2004** – Registro Particolare 5932 Registro Generale 9296; Atto esecutivo o cautelare – SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P. (Tribunale Rep. 7410 del 23.06.2004);
4. **TRASCRIZIONE del 04.08.2008** – Registro Particolare 7581, Registro Generale 12506; Domanda giudiziale – DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DI ATTI (Tribunale di Roma Rep. 14764 del 07.07.2008);
5. **ISCRIZIONE del 20.02.2009** – Registro Particolare 545, Registro Generale 2923; ipoteca giudiziale derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS 472/97 (Commissione Tributaria Provinciale di Verona Rep.155/2008 del 12.12.2008);
6. **ISCRIZIONE del 19.11.2009** – Registro Particolare 4454, Registro Generale 20028; ipoteca legale derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 (Equitalia Nomos SpA Rep.114206/122 del 28.10.2009);
7. **ANNOTAZIONE del 17.09.2018** – Registro Particolare 2008, Registro Generale 11777; annotazione a trascrizione – Revoca Sequestro (Corte di Appello di Roma – seconda sezione penale, Rep.3836/2014 del 21.12.2016, formalità di riferimento: trascrizione n.5932 del 2004).



Si evidenzia che esiste continuità ventennale delle 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.

A seguito dell'ultima Trascrizione in ordine cronologico, ossia quella del 04.08.2008 (RP. 7581, RG. 12506), 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.

Dunque, attualmente l'immobile, è intestato, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, 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.



Successivamente, in data 23.03.2018 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 23.03.2018** – Registro Particolare 587, Registro Generale 3616; Inefficacia totale atto di compravendita (formalità di riferimento: Trascrizione n. 10184 del 15.11.2002);
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 23.03.2018** – Registro Particolare 588, Registro Generale 3617; Inefficacia totale atto di compravendita (formalità di riferimento: Trascrizione n.8591 del 18.08.2003).

È opportuno, infine, evidenziare che il bene è stato, dapprima, sottoposto a Sequestro Preventivo con Decreto del Tribunale di Roma Rep. 26511 del 23.06.2004 (Trascrizione del 05.07.2004 RP 5932, RG 9296). A seguito del passaggio in giudicato della Sentenza n.5002/2014, la Guardia di Finanza ha proceduto a dissequestrare tutti i beni, mediante cancellazione del Decreto sopra citato (Annotazione n.2008 del 17.09.2018).

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 Coservatoria dei RR.II. (n.587 e 588 del 23.03.2018)



- **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. Vi sono alcuni elementi di arredo che sono stati elencati nel verbale di presa in possesso.

6. Gravami e servitù

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

Tuttavia, va rilevato che dall'immobile è possibile accedere sulla terrazza appartenente all'edificio adiacente a quello sul quale insiste la U.I. in oggetto. Come è stato accennato al paragrafo 2, dall'interno dell'immobile è possibile uscire sulla terrazza di copertura dell'edificio sito in via Roma n.98 e, per quanto è stato possibile constatare, risulta essere l'unico modo per raggiungere tale zona del fabbricato.

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

1. **ISCRIZIONE del 20.02.2009** – Registro Particolare 545, Registro Generale 2923; ipoteca giudiziale derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS 472/97 (Commissione Tributaria Provinciale di Verona Rep.155/2008 del 12.12.2008);
2. **ISCRIZIONE del 19.11.2009** – Registro Particolare 4454, Registro Generale 20028; ipoteca legale derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART. 77 DPR



602/73 (Equitalia Nomos SpA Rep.114206/122 del 28.10.2009).

7. Normativa urbanistica

Il Comune di Poggio Torriana 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.

Con la Legge Regionale 7 novembre 2013, n.19, è stato istituito il Comune di Poggio Torriana, mediante la fusione dei Comuni di Torriana e Poggio Berni.

Ai sensi dell'art.3, comma 4, della stessa L.R. n. 19/2013, i regolamenti e gli atti amministrativi a contenuto generale, ivi compresi gli strumenti urbanistici, dei Comuni di Torriana e Poggio Berni, restano in vigore, in quanto compatibili, ai sensi dell'art.14, comma 3, della Legge regionale n.24 del 1996, sino a nuovo provvedimento.

Pertanto, il Piano Regolatore Generale approvato con delibera della Giunta Regionale n.884 del 03.06.1997 e successive varianti continua ad essere applicabile all'interno del territorio dell'ex Comune di Torriana mentre, mentre il PRG approvato con delibera della Giunta Provinciale n.349 del 18.12.2001 e successive varianti, resta applicabile all'interno del territorio dell'ex Comune di Poggio Berni.

In particolare, l'area sulla quale insiste l'U.I. in esame ricade all'interno della zona omogenea A relativa ai "Centri e Nuclei storici", regolamentata dagli art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il presente piano recepisce le tavole del Piano delle Zone "A" - "Bo" e zone monumentali, adottato con delibera comunale n. 169 del 21/12/89 e approvato definitivamente con atto di Giunta Regionale n. 4885 del 20/10/92.



I centri e i nuclei storici, delimitati nelle tavole di Piano Regolatore Generale e indicati come “Zone “A” - “Bo” e Zone Monumentali, sono sottoposti alla presente DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA.

La presente disciplina detta norme per ogni attività che alteri il patrimonio edilizio urbano o che muti le varie destinazioni d’uso del territorio e degli immobili, all’interno dei perimetri di cui al presente articolo.

Tale disciplina, basata sull’indagine tipologica del patrimonio edilizio unitamente agli spazi liberi circostanti, fissa i criteri per la conservazione, il ripristino e il recupero degli elementi caratteristici sia tipologici che storici del nucleo stesso.

L’edificio ricade nella classificazione tipologica C “UNITÀ EDILIZIE AGGREGATE” per le quali:

Tali unità edilizie sono caratterizzate da un’articolazione sia planimetrica sia volumetrica non riscontrabili nelle altre classi tipologiche, nelle quali si verifica una aggregazione di più unità edilizie senza un apparente organico impianto funzionale, pur conservando caratteristiche storiche riconoscibili.

L’area interessata è soggetta alle seguenti categorie normative di intervento:

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO B

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell’insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell’ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di



vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede:

- *la valorizzazione degli aspetti architettonici*
- *la conservazione ed il ripristino tipologico*
- *il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso anche a larghe parti dell'edificio*
- *l'eliminazione della superfetazioni*
- *l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali.*

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

LAVORI INTERNI

I locali utilizzati per attività non residenziale alla data di adozione del Piano, potranno essere destinati a residenza o ad attività non residenziali secondo le prescrizioni dell'art.42 punto 6.

Destinazioni d'uso ammesse per le U.I ricadenti in Classe C:

- *residenza ordinaria*
- *attività commerciali per esercizi di vicinato*
- *attività artigianali di servizio*
- *attività rappresentative e culturali, pubbliche e private*



- *uffici e studi professionali, attività direzionali*
- *attività relative alle P.A., al credito o assicurative, attività socio-sanitarie.*

È consentita la trasformazione delle parti dell'unità di intervento di diretto servizio al pubblico per destinarle a funzioni di carattere amministrativo e direzionale.

In conclusione, l'attuale destinazione catastale (categoria A/10 uffici e studi privati) non entra, quindi, in contrasto con quanto prescritto nelle NTA ed è consentito l'eventuale cambio, qualora in possesso degli opportuni requisiti.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 13** Estratto NTA del PRG vigente
- **Allegato 14** Estratto Elaborato Grafico Zonizzazione Tavola 3/E del PRG vigente

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali di Poggio Torriana, è risultato che non esistono pratiche edilizie riferite al fabbricato in oggetto, in quanto appartenente al nucleo storico della città e realizzato molto probabilmente prima del 1942, anno di entrata in vigore della prima legge fondamentale urbanistica. Pertanto, l'immobile è da considerarsi legittimo sia dal punto di vista edilizio/urbanistico che per quanto riguarda la destinazione d'uso.

Inoltre, non si sono rintracciati né le Certificazioni di conformità degli impianti né l'Agibilità, né l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:



- **Allegato 15** Riscontro inesistenza documentazione presso gli archivi comunali in data 19.12.2017

9. Riepilogo delle difformità rilevate e loro sanabilità

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

DIFFORMITÀ CATASTALI	
1	Errata intestazione del bene
DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE	
---	---
ABITABILITÀ E CERTIFICAZIONI	
1	Assenza delle certificazioni richieste dalla normativa vigente

Sarà, pertanto, opportuno procedere con una voltura catastale atta a correggere l'intestatario dell'immobile.

Inoltre, è bene ricordare che l'immobile versa in pessime condizioni manutentive e, pertanto, dovrà essere certamente soggetto a manutenzione straordinaria sia interna che esterna.

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

Per quanto riguarda, invece, l'assenza delle certificazioni occorre evidenziare che:

- l'agibilità dovrà essere richiesta al comune secondo le procedure vigenti;
- le altre certificazioni 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 le pratiche 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:

▪ Variazione catastale e relativi diritti	€ 250
▪ Richiesta di Certificato di Agibilità	€ 100
▪ Parcella Professionista abilitato per la presentazione delle pratiche di cui sopra	€ 500

Totale Costi di Regolarizzazione	€ 850
Totale Costi di Regolarizzazione arrotondati	€ 1.000

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 10.05.2017, 13.12.2017 e 07.11.2019.



Consistenza ragguagliata (o virtualizzata):

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

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

Piano	Attuale utilizzo	Superfici lorde	Parametro di virtualizzazione	Superfici virtualizzate
Piano Terra Ingresso	-	14,00 mq	100%	14,00 mq
Piano Primo Unità Immobiliare	Uffici e studi privati	48,40 mq	100%	48,40 mq
Balcone	-	1,60 mq	10%	0,16 mq
Totale	-	64,00 mq	-	62,56 mq

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 63 \text{ mq}$$

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 Poggio Torriana nella zona centrale di Poggio Torriana, riferendosi a immobili con caratteristiche estrinseche simili al bene oggetto della valutazione.

Inoltre, si è proceduto ad analizzare il mercato immobiliare relativo alle recenti compravendite di locali destinati ad uffici o studi privati.



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 Poggio Torriana, in particolare quella denominata più in generale "Centrale – Torriana capoluogo". Quindi, per quanto possibile, immobili aventi tipologia dimensionale simile a quello in oggetto e, soprattutto, con destinazione terziaria-uffici.

Tuttavia, non si sono trovati annunci relativi a tale destinazione pertanto si è proceduto nel ricercare locali posti in vendita con destinazione residenziale che ben si prestano, per distribuzione degli spazi e taglio dimensionale, anche alla funzione terziaria-uffici.

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

DESTINAZIONE RESIDENZIALE						
n.	Localizzazione	Superficie	Prezzo di offerta	Valore unitario €/mq	Coeff. di riduzione	Valore unitario scontato €/mq
1	via Cà Fabbri	76 mq	€168.000	2.210 €/mq	10%	2.009 €/mq
2	via Montebello	98 mq	€ 139.000	1.418 €/mq	10%	1.289 €/mq



3	via Roma	70 mq	€ 125.000	1.785 €/mq	10%	1.622 €/mq
4	via Roma	110 mq	€ 190.000	1.727 €/mq	10%	1.570 €/mq
5	Via Roma	60 mq	€ 110.000	1.833 €/mq	10%	1.666 €/mq
6	Via Roma	65 mq	€85.000	1.307 €/mq	10%	1.188 €/mq
Valore unitario esclusi gli estremi						1.535 €/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 centrale, codice B2:



Natura del dato OMI	Epoca	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq
Uffici	2° semestre 2018	1.150	1.600
Valore medio uffici		1.375 €/mq	
Abitazioni civili	2° semestre 2018	1.300	1.650
Abitazioni di tipo economico		1.250	1.550
Valore medio residenziale		1.435 €/mq	

Innanzitutto, bisogna notare che vi è una lieve differenza tra il valore medio desunto dall'indagine diretta rispetto alle quotazioni OMI, per la destinazione residenziale. Si nota, infatti, che le previsioni OMI, relativamente alla destinazione abitativa, sono meno ottimiste rispetto a quello che offre il mercato effettivo; la quotazione media OMI si attesta su un valore medio pari a 1.435 €/mq contro un valore medio da indagine diretta di 1.535 €/mq. Tuttavia, bisogna considerare che gli annunci rintracciati mostrano appartamenti in buone condizioni manutentive o, addirittura, immobili completamente ristrutturati di recente.

Purtroppo non si hanno, invece, dati disponibili per recenti compravendite per la destinazione terziaria; per questa destinazione il valore medio OMI si attesta sui 1.375 €/mq.

Considerato lo stato in cui versa l'immobile in esame, in questa sede si ritiene opportuno prendere come valore unitario di riferimento il valore minimo per la destinazione terziaria, offerto dalla Banca Dati OMI per il secondo semestre 2018, ossia pari a **1.150 €/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 1.150**.

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

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE
Livello di piano



L'immobile si colloca al primo piano di un fabbricato di n.2 piani totali fuori terra, facilmente accessibile da strada ma senza ascensore	Valore attribuito: -2%
Esposizione	
L'U.I. è esposta su tutti e quattro i lati, le due finestre affacciano una ad est ed una a nord	Valore attribuito: 1%
Taglio dimensionale	
Il locale non è eccessivamente ampio; non possiede WC ma potrebbe essere ricavato	Valore attribuito: -5%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
Il locale è abbandonato da svariati anni	Valore attribuito: -5%
Qualità delle finiture	
Infissi interni ed esterni da sostituire; porzioni di soffitto interessate da infiltrazioni di umidità	Valore attribuito: -5%
Dotazione e stato degli impianti	
Impianto elettrico non funzionante; è presente un fancoil da verificare	Valore attribuito: -5%
Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
Nessuna	Valore attribuito: 0%
Qualità distributiva	
Buona anche se manca il servizio igienico	Valore attribuito: -2%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
Edificio ante-1939	Valore attribuito: 0%
Occupazione	
Il bene è attualmente libero	Valore attribuito: 0%
Servitù	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	-23%

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso

a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 1.150 \text{ €/mq} - (1.150 \text{ €/mq} \times 0,23) = 885,50 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 890 \text{ €/mq}$$



Allegati di riferimento al presente paragrafo:

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

12. Stima dell'immobile

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

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	890 €/mq
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	63 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = 890 \text{ €/mq} \times 63 \text{ mq} = \text{€ } 56.070$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 56.000$$

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Poggio Torriana, via Roma n.94 piano terra e primo, stimato, al netto dei costi di regolarizzazione edilizia pari a € 1.000, è pari a:

€ 55.000,00 (diconsi Euro cinquantacinquemila/00)

13. Attività del Consulente

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

- Indagini catastali:



○ Estratto di mappa catastale

○ Planimetria catastale ○

Visure storiche

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini:
 - 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 10.05.2017, 13.12.2017 e 07.11.2019;
- Indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati;
- Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Torriana e relativo sopralluogo per verificare la disponibilità della documentazione;
- Contatti, telefonici e tramite mail, con la Curatela e con i tecnici comunali per il reperimento delle documentazioni necessarie.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma 20.11.2019

Ing. Francesco Rubeo

