

**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)

Corso Carlo Alberto, civico n.117, piano 1°

NCEU: foglio 37, particella 605, subalterno 28

*** **

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 | 13 |
| 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 corso Carlo Alberto 117, piano primo e quinto;
- **Dati catastali:** foglio 37, particella 605, subalterno 28.

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 un'unità immobiliare situata nel Comune di Ancona, in un edificio d'angolo tra corso Carlo Alberto e piazza Ugo Bassi, nella zona a sud del Parco della Cittadella, denominata Rione Piano San Lazzaro.

“Il Piano” è il cuore della periferia storica della città: piazza Ugo Bassi è lo snodo più importante delle linee auto-filo-viarie dirette verso la periferia cittadina; corso Carlo Alberto è la principale strada e luogo di passeggio mentre la grande piazza è una viva zona commerciale per la gran varietà di negozi e per la presenza del mercato rionale.

Quindi, l'accessibilità alla zona è molto elevata.



Figura 1 - Inquadramento territoriale

L'edificio nel quale insiste l'U.I. in oggetto è stato edificato nel primo dopo Guerra.

L'edificio presenta un piano terra destinato a locali commerciali, rivestito esternamente in lastre di pietra chiara, e quattro piani destinati ad abitazioni, intonacati.

Lo stato conservativo delle facciate è risultato essere mediocre in quanto, le lastre di pietra del piano terra sono sporche a causa dello smog, mentre l'intonaco dei piani superiori è in parte scrostato e mostra segni di riprese localizzate.

L'edificio presenta, inoltre, una copertura piana praticabile, alla quale si accede dal corpo scale condominiale. A tale livello corrisponde anche la localizzazione dei ambienti destinati a soffitte, un corpo di fabbrica di forma rettangolare arretrato rispetto al fronte principale.

Il portone di accesso al civico 117 è di tipo vetrato con infisso in alluminio anodizzato. Una volta varcato lo stesso ci si immette in un androne dal pavimento in marmo alla palladiana, intonaco di color giallo alle pareti e bianco sui soffitti e rivestimento in lastre di marmo fino ad una altezza da terra di circa 1,20 metri.

Il corpo scale ha una forma trapezoidale; la scala è costituita da due rampe completamente rivestite in marmo, parapetto intonacato bianco e corrimano in legno.

Vi è, infine, un vano ascensore piuttosto sacrificato posto di fronte alla scala.

L'immobile oggetto della presente stima è situato al primo piano e possiede due accessi distinti. L'U.I. occupa l'intero piano del fabbricato. Essa era, originariamente, suddivisa in due porzioni immobiliari distinte che sono state successivamente unite. L'immobile ha una pianta a forma di *boomerang* e, nonostante oggi si presenti come un'unica U.I., verrà di seguito descritta secondo le due porzioni, in relazione ai due accessi separati: ■

Porzione 1 – rappresentata in azzurro nella planimetria a seguire;

- **Porzione 2** – rappresentata in verde nella planimetria.



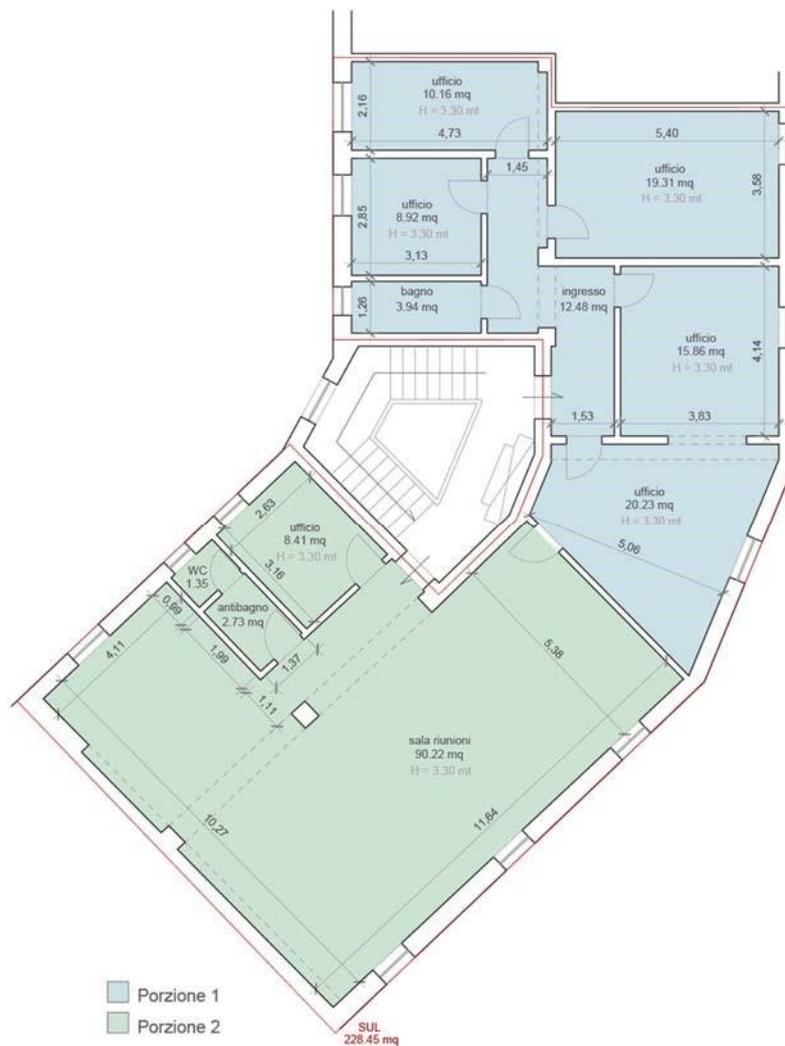


Figura 2 - Planimetria stato dei luoghi

Entrambe le porzioni appaiono inutilizzate da diverso tempo, lo stato manutentivo è mediocre.

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

- un ingresso di circa 12,50 mq di forma rettangolare;
- n. 1 camera di forma trapezoidale di circa 20 mq; ▪ n.4 camere di forma rettangolare di diverse metrature;
- n. 1 bagno di circa 4 mq.

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

- una grande sala di circa 90 mq destinata, un tempo, alle riunioni di Partito;
- n.1 camera di forma rettangolare di circa 8,50 mq;
- n.1 bagno con antibagno di circa 4 mq.

Nel complesso, tre stanze e la grande sala possiedono le finestre che affacciano in parte su corso Carlo Alberto e, in parte, su piazza Ugo Bassi, mentre i restanti tre locali prospettano sulla corte interna al lotto.

Gli impianti idrici ed elettrici appaiono piuttosto datati, come anche gli infissi, le pavimentazioni e le tinte.

L'immobile è risultato dotato di due pertinenze accessorie di uso esclusivo, ossia due soffitte/mansarde, poste al piano della terrazza condominiale. A riguardo, è stato possibile individuarle in maniera univoca, anche attraverso l'aiuto delle planimetrie catastali reperite dal sottoscritto; tuttavia, le stesse risultano occupate da terzi e non è stato possibile rilevarle. Le consistenze inserite nella tabella che segue sono, dunque, quelle desunte dalle planimetrie catastali.

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 Primo Unità immobiliare | Uffici e studi privati | 228,45 mq | - |
| Piano Quinto Soffitta 1 Soffitta 2 | - | 4,80 mq 4,55 mq | - |
| Totale immobile | - | 237,80 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 27.06.2016, l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata al NCEU del Comune di Ancona (codice A271).

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 competente come di seguito:

foglio 37, particella 605, subalterno 28

| | |
|-----------------------|------------------------------------|
| Zona censuaria: | 2 |
| Microzona: | non riportata |
| Categoria: | A/10 |
| Classe: | 3 [^] |
| Consistenza: | 10,5 vani |
| Superficie catastale: | 229 mq |
| Rendita: | euro 2.928,31 |
| Indirizzo: | corso Carlo Alberto n.117, piano I |

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).



L'ultima planimetria catastale disponibile, risalente al 06.02.1989, è coerente con lo stato dei luoghi. Dalla visura catastale storica sull'immobile si deduce che, in data 06.02.1989, è avvenuta una variazione di destinazione d'uso (da abitazione ad uffici) con fusione tra due unità immobiliari distinte, in particolare, gli ex sub.17 e 18.

Sono state, inoltre, reperite le planimetrie relative ai primi accatastamenti di tali immobili, corrispondenti al gennaio 1955. Tali elaborati mostrano una distribuzione interna dei due appartamenti del tutto simile a quella post-variazione catastale (cambio destinazione e fusione), fatta eccezione per:

- nell'**ex sub.18** (oggi porzione 1, vedi descrizione di cui al paragrafo 2), apertura di un varco di collegamento tra la stanza di forma trapezoidale e quella adiacente;
- nell'**ex sub.17** (oggi porzione 2, vedi descrizione come sopra), realizzazione di una tramezzatura all'interno del vano servizio igienico (oggi distinto in antibagno e wc) e demolizione delle partizioni murarie del corridoio di ingresso.

Infine, poiché dall'ultima planimetria disponibile non era chiara l'ubicazione delle soffitte associate all'U.I., dalla visione degli elaborati catastali dei subalterni soppressi, è stato possibile individuare in maniera univoca tali pertinenze di uso esclusivo.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 7** Estratto di mappa catastale
- **Allegato 8** Planimetria catastale
- **Allegato 9** Visura catastale storica
- **Allegato 10** Planimetrie catastali di impianto (ex sub.17 e 18 oggi soppressi)



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 20.02.2019 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 09.12.2002** – Registro Particolare 16076, Registro Generale 25981; Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (Tribunale Civile di Ancona del 21.11.2002 Rep.12966);
4. **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);
5. **TRASCRIZIONE del 11.08.2003** – Registro Particolare 10767, Registro Generale 17478; Atto tra vivi – COMPRAVENDITA (Rep. 231.520 del 02.08.2003);
6. **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);



7. **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);
8. **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);
9. **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);
10. **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);
11. **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);
12. **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);
13. **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 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.

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* ---. 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* --- 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 ---* 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 11** Ispezione ipotecaria riferita all'ultimo ventennio
- **Allegato 12** Annotazioni di Inefficacia Atti di compravendita presso la Conservatoria dei RR.II. (n.3138 e 3139 del 23.11.2017)
- **Allegato 13** 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.

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 n.7 del 03.02.1994, così come aggiornato al settembre 2015.

Le Norme Tecniche di Attuazione individuano l'area del fabbricato in esame tra le Zone a Tessuto Omogeneo ZT11 “*Corso Carlo Alberto – Piazza Ugo Bassi*” (art.49), caratterizzate da un impianto urbanistico di epoca ottocentesca trasformata radicalmente in epoca successiva e che presenta forti discontinuità morfologiche.

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)

Usi regolati: U1/1 = min 60% Su



L'attuale destinazione catastale (categoria A/10 Uffici e studi privati) non entra in contrasto con quanto prescritto dall'art.49. Inoltre, per quanto riguarda le “*categorie principali di intervento consentite negli isolati*”, per le quali si rimanda all'art.34 delle NTA, in quello su cui insiste l'U.I. in oggetto è possibile l'intervento di “*ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime*”. Infine, a norma dell'art.11 “*Interventi sull'esistente*” è consentita la manutenzione straordinaria. 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 14** Estratto NTA del PRG vigente
- **Allegato 15** 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.18 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ancona, in data 27.03.1947, alla --- *Omissis* --- per la “*Costruzione di un fabbricato con accesso da viale Carlo Alberto, angolo piazza Ugo Bassi*”.

Inoltre, tale permesso di costruzione è stato integrato con la Licenza in Variante n.173 del 1952, presentata a nome del Geom. Ulisse Guiscardo per la “*Sopraelevazione del fabbricato*”; gli elaborati grafici disponibili sono quelli relativi a quest'ultima pratica edilizia. Nel Progetto allegato al titolo edilizio viene riportata la planimetria del “*piano tipo*”, che presenta alcune variazioni sia rispetto lo stato dei luoghi sia rispetto le



Bisogna, poi, evidenziare che le planimetrie corrispondenti al primo accatastamento del 1955 sono difformi anche rispetto alla planimetria del “*piano tipo*”, in quanto:

- per quanto riguarda l'**ex sub.18**, oggi **Porzione 1**, nella planimetria catastale non figura il balconcino previsto da progetto, mai realizzato;
- per quanto riguarda invece l'**ex sub.17**, oggi **Porzione 2**, nella planimetria catastale compare una grande sala al posto delle n.4 camere sopra descritte ed è stato realizzato solo un locale bagno, invece dei due previsti da progetto.

In particolare, occorre osservare che la Licenza in Variante è stata rilasciata in data 16.12.1952, mentre l'accatastamento di impianto è del 12.01.1955. Pertanto, tale situazione di non conformità si è delineata evidentemente sin dalla ultimazione dei lavori di realizzazione dello stabile e la conformazione attuale, per lo meno per quanto riguarda la distribuzione interna e la mancata realizzazione del balconcino, quindi esclusa la fusione tra le due U.I. originarie, veniva sancita già nell'accatastamento di impianto.

Infine, nella planimetria di impianto la destinazione d'uso degli immobili era quella residenziale, mentre ad oggi, solo in catasto, risulta un cambio di destinazione d'uso da abitazione a uffici, tuttavia mai autorizzata da alcuna pratica edilizia.

È stato, poi, reperito il Certificato di Agibilità del fabbricato, protocollato al n. 20 in data 25.01.1955. 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 16** Estratto Concessione Edilizia originale n.18 del 27.03.1947
- **Allegato 17** Estratto Concessione Edilizia in variante n.173 del 16.12.1952
- **Allegato 18** Certificato di Agibilità del fabbricato prot.20 del 25.01.1955



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 | |
| 1 | Accorpamento di due unità immobiliari in un'unica effettiva (ex sub.17 e 18 confluiti nel solo sub.28) |
| 2 | Cambio di destinazione d'uso da residenziale a uffici/sede di Partito |
| 3 | Diversa distribuzione tra progetto originale e stato attuale |
| 4 | Mancata realizzazione di un balconcino |
| ABITABILITÀ E CERTIFICAZIONI | |
| 1 | Assenza delle certificazioni richieste dalla normativa vigente |

Per quanto riguarda la sanabilità delle suddette difformità sarà opportuno presentare una C.I.L.A. in sanatoria per lavori di manutenzione straordinaria e successivo riaccatastamento, presso lo Sportello Unico Integrato per l'edilizia del Comune di Ancona, per quanto concerne la diversa distribuzione interna degli spazi, la fusione tra UU.II. e la mancata realizzazione del balcone, mentre, per il cambio di destinazione d'uso andrà verificato se rientra nelle volontà del futuro acquirente.

Sarà, poi, opportuno prevedere degli interventi atti a prendere il possesso delle due soffitte che oggi risultano occupate da altri condòmini.

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, però, sono da ricomprendersi in quelli degli interventi di adeguamento che, comunque, considerato lo stato dell'immobile, dovranno essere affrontati dalla futura 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.

Pertanto, in sede di stima, si terrà conto della necessità di realizzare tali interventi di adeguamento funzionale e di manutenzione straordinaria. 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 | 1.200 |
| Variazione catastale | € 400 |
| ▪ Regolarizzazione dello stato di occupazione delle soffitte | € 2.000 |

Totale Costi di Regolarizzazione € 4.670



Totale Costi di Regolarizzazione arrotondati € 4.500

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 21.04.2017, 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 Primo Unità Immobiliare | Uffici e studi privati | 228,45 mq | 100% | 228,45 mq |
| Piano Quinto Soffitta 1 Soffitta 2 | - | 4,80 mq 4,55 mq | 25% | 1,20 mq 1,13 mq |
| Totale | - | 237,80 mq | - | 230,80 mq |

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

S_b = 231 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 limitrofa al centro storico, ossia la prima periferia, riferendosi ad immobili con caratteristiche estrinseche simili al bene oggetto della valutazione.

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

Al fine della valutazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, 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 semi-centrale di Ancona, in particolare quella a sud del Parco della Cittadella.

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 delle Grazie | 90 mq | €70.000 | 777 €/mq | 10% | 706 €/mq |
| 2 | via Scrima | 65 mq | € 110.000 | 1.692 €/mq | 10% | 1.538 €/mq |
| 3 | via G. Bruno | 65 mq | € 120.000 | 1.846 €/mq | 10% | 1.678 €/mq |
| 4 | via G. Bruno | 50 mq | € 120.000 | 2.400 €/mq | 10% | 2.182 €/mq |
| 5 | via Scrima | 45 mq | € 38.000 | 844 €/mq | 10% | 767 €/mq |
| 6 | piazza Ugo Bassi | 140 mq | €149.000 | 1.064 €/mq | 10% | 967 €/mq |
| 7 | piazza Ugo Bassi | 70 mq | €59.000 | 843 €/mq | 10% | 766 €/mq |
| 8 | corso Carlo Alberto | 100 mq | €150.000 | 1.500 €/mq | 10% | 1.363 €/mq |
| Valore unitario esclusi gli estremi | | | | | | 1.180 €/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 semicentrale Rioni Piano San Lazzaro – Vallemiano – Palombella – Scrima, codice C2:

| Natura del dato OMI | Epoca | Valore minimo €/mq | Valore massimo €/mq |
|----------------------------------|------------------|--------------------|---------------------|
| Abitazioni civili | 2° semestre 2018 | 1.000 | 1.350 |
| Abitazioni di tipo economico | | 650 | 900 |
| Valore medio residenziale | | 975 €/mq | |

L'immobile in oggetto si colloca, come tipologia, tra le Abitazioni di tipo civile, il cui valore medio è 1.175 €/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 | 940 | 1.300 |
| Valore medio uffici | | 1.120 €/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 le abitazioni civili, il valore medio è risultato pari a 1.175 €/mq contro quello stimato dalle indagini dirette, lievemente superiore e pari a 1.180 €/mq, quindi, valori assolutamente in linea tra loro.

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 **1.180 €/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 1.180**.

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

| CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE | |
|--|------------------------|
| Livello di piano | |
| L'immobile si colloca al piano primo di un fabbricato di n.4 piani totali | Valore attribuito: 0% |
| Esposizione | |
| Gli ambienti di rappresentanza volgono a nord-est mentre i servizi a sud-ovest | Valore attribuito: -2% |
| Taglio dimensionale | |
| Nell'ipotesi di frazionare il bene in due unità più piccole, il taglio dimensionale delle due sarebbe facilmente commerciabile; il taglio, se valutato complessivamente è molto grande | Valore attribuito: -5% |
| CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA | |



| | |
|---|------------------------|
| Stato conservativo | |
| Scarso | Valore attribuito: -3% |
| Qualità delle finiture | |
| Le finiture sono di livello medio-basso | Valore attribuito: -2% |
| Dotazione e stato degli impianti | |
| Impianti fatiscenti | Valore attribuito: -5% |
| Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo | |
| n.2 soffitte di pertinenza esclusiva | Valore attribuito: 5% |
| Qualità distributiva | |
| Buona | Valore attribuito: 2% |
| 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, tuttavia deve essere risolta l'occupazione abusiva delle due soffitte | Valore attribuito: -3% |
| Servitù | |
| Non presenti | Valore attribuito: 0% |
| Totale degli incrementi e dei decrementi | -13% |

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

$$V_{\text{unitario}} = 1.180 \text{ €/mq} - (1.180 \text{ €/mq} \times 0,13) = 1.026,60 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 1.030 \text{ €/mq}$$



Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 19** 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 | 1.030 €/mq |
| S_b | Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima | 231 mq |

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = 1.030 \text{ €/mq} \times 231 \text{ mq} = \text{€ } 237.930$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 238.000$$



Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Ancona, corso Carlo Alberto n.117 piano primo e pertinenze al piano quinto, stimato, al netto dei costi di regolarizzazione edilizia pari a € 4.500, è pari a:

€ 233.500,00 (diconsi Euro duecentotrentatremilacinquecento/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 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 21.04.2017, 13.12.2017 e 07.11.2019;
- 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;



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

- 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, 20.11.2019

Ing. Francesco Rubeo



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

