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

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

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

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Vitale

Curatore: Prof. Avv. Andrea Morsillo

Relazione di stima dell'immobile sito in: Cerretto di Spoleto (PG), Via Morlacchi, 6

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

1. Premessa 2
2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza 2
3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale 5
4. Provenienze ventennali e titolarità 6
5. Stato di occupazione del bene 8
6. Gravami e servitù 8
7. Normativa urbanistica 9
8. Titoli e regolarità edilizia 11
9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità 12
10. Criteri estimativi adottati 13
11. Stima dell'immobile 20
12. Attività del Consulente 21
Allegati 22

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

1. Premessa

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

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

- **Dati toponomastici:** bene sito in VIA MORLACCHI n. 6
- **Dati catastali:** foglio 34, particella 132, subalterno 2.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

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

2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza

L'immobile si colloca nel comune di Cerretto di Spoleto (PG) nella provincia di Spoleto, da cui dista circa 28 Km percorrendo la strada statale n° 685.

Per la sua posizione strategica fu, nel Medioevo, causa di aspre contese tra Spoleto e Norcia. La città visse gran parte delle sue vicende nell'orbita del Ducato di Spoleto, al quale subentrò lo Stato Pontificio fino alla nascita del Regno d'Italia

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

Figura 1 - Inquadramento urbano

Figura 2 - Inquadramento urbano

L'immobile in questione è localizzato catastalmente in Via Morlacchi n° 6 ma in realtà è localizzato in Via Mammina, ubicato al piano terra del corpo di fabbrica, si accede per mezzo di ingresso privato da Via Mammana n.2 adiacente la stazione dei carabinieri di Via Mammina n.11.

In tale contesto gli edifici posti sulle vie limitrofe a quella ove risulta ubicato il bene oggetto di stima formano uno spazio urbano a bassa densità abitativa, generalmente di altezza compresa tra i due e i tre piani fuori terra, con prevalenza dell'uso residenziale ai piani superiori e locali depositi al piano terra.

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

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

L'U.I. è un immobile posto, catastalmente, al civico 6 di Via Morlacchi e si sviluppa al piano terra su un unico livello a pianta quasi rettangolare.

L'edificio risulta composto da due livelli fuori terra, e copertura a falda inclinata connesso con immobile sottostante.

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

L'ingresso all'immobile è al piano terreno presso una differente unità immobiliare, con accesso da Via Mammina n°2. mediante un portone metallo.

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

pavimentazioni: non visionato

finestrature e porte: in metallo

pareti interni: non visionato

bagno: non visionato

impianto elettrico: non visionato

impianto idrico/termico: non visionato

Impianto gas: non visionato

Le misure e le superfici dell'immobile, che ha un'altezza interna media pari ml

2,75, sono state desunte dalla visura planimetrica e nella visura storica catastale e sono risultate le seguenti:

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

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano 1° 2°	A/10		
Totale immobile	-	**130,00**	**0,00**

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➢ **Allegato 4**	documentazione fotografica
➢ **Allegato 5**	estratto mappa catastale - foglio 34 particella 138

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data 09.02.2018, l'unità immobiliare risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice C527).

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

E' presente in atti la planimetria catastale dell'immobile di impianto del 29.11.1972.

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

foglio 34 particella 138

Subalterno 2

zona censuaria:	non riportato
microzona:	non riportato
categoria:	A/10, uffici
classe:	U
consistenza:	6 vani
superficie catastale:	130 mq
rendita:	€ 1.347,95
indirizzo:	Via Morlacchi n. 6 piano: 1-2;

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

intestatario attuale: SEVERO S.R.L. PER IL COMMERCIO con sede in CROAZIA, 03334720236*, Proprietà per 1/1

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

- incongruenze dell'indirizzo riportato Catastalmente con quello rilevato da accesso da Via Mammina n°2.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➢ **Allegato 5**	estratto mappa catastale - foglio 34 particella 138
➢ **Allegato 6**	visura storica catastale - foglio 34 particella 138 subalterno 2
➢ **Allegato 7**	plan. cat. di impianto foglio 34 particella 138 subalterno 2

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto (PG) in data 12.01.2018 è risultato quanto di seguito riportato per il Foglio : 34 - Particella 138 - Subalterno 1 e per il Foglio : 34 - Particella 138 - Subalterno 2:

1. TRASCRIZIONE del 23/11/2002 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 5033 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229385 del 22/11/2002- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 05/12/2002 - Registro Particolare 3860 Registro Generale 5227 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 85132/2002 del 21/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 621 del 07/10/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)

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

3. TRASCRIZIONE del 12/08/2003 - Registro Particolare 2706 Registro Generale 3878 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 26/09/2008 - Registro Particolare 3347 Registro Generale 5197 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 54743 del 28/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

5. TRASCRIZIONE del 26/09/2008 - Registro Particolare 3348 Registro Generale 5198 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 16654 del 18/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

6. ISCRIZIONE del 23/11/2009 - Registro Particolare 1331 Registro Generale 5680 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 114207/122 del 28/10/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73

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

Inoltre, a seguito delle Trascrizioni del 23.11.2002 (Registro Generale n. 5033 - Registro Particolare n. 3725) e del 12.08.2003 (Registro Generale n. 3878 - Registro Particolare n. 2706) sono state trascritte con l'Atto di Citazione con il quale si è richiesto di accertare e dichiarare la nullità assoluta e/o relativa, ai sensi degli artt. n.1418 e n. 1325 del Codice Civile, dei seguenti atti di compravendita:

- atto a rogito del Notaio Claudio Avitabile di Bardolino (VR) stipulato in data 14.11.2002 rep. n. 229332) con il quale la *Società Edilizia Romana S.E.R.* ha venduto alla *Immobiliare Universo s.r.l.* la porzione immobiliare oggetto della presente relazione;
- atto a rogito dello stesso Notaio stipulato in data 02.08.2003 rep. n. 231520, con il quale la Societa' *Immobiliare Universo s.r.l.* ha venduto la medesima porzione immobiliare alla *Severo s.r.l. per il Commercio.*

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

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

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

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 23/11/2002** – Registro Generale n. 5033, Registro Particolare. n. 3725; Nullità dell' Atto di Compravendita.
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 12/08/2003** – Registro Generale n. 3878, Registro Particolare. n. 2706; Inefficacia Parziale Atto di Compravendita.

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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➢ **Allegato 8**	visura ipotecaria n T151763 del 31/01/2019 elenco sintetico formalità U.I.U foglio 34 particella 138 subalterno 2
➢ **Allegato 9a**	Nota di trascrizione
➢ **Allegato 9b**	Nota di trascrizione

5. Stato di occupazione del bene

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

6. Gravami e servitù

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

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

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

6. ISCRIZIONE del 23/11/2009 - Registro Particolare 1331 Registro Generale 5680 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 114207/122 del 28/10/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73

7. Normativa urbanistica

Il Comune di Cerreto di Spoleto è dotato di Piano di Fabbricazione approvato con delibera C.C. n.22 del 29/04/1997 e sue successive varianti.

In particolare, l'immobile ricade nella zona B1 del programma di fabbricazione vigente, nuclei originari di antica formazione e di interesse ambientale.

Programma di Fabbricazione Norme di Attuazione

TITOLO 1

ART. 1 – Campo di Applicazione

La zona B: Saturazione

ART. 2 – Norme generali di Edificabilità

La zona B: Saturazione

ART. 9 – ART 9-Zona "B-Saturazione

Comprende le parti del territorio già parzialmente edificate per uso abitativo o per manufatti in cui si esplicano attività lavorative (Negozi, Officine, ecc.), in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ettaro) della superficie fondiaria della zona, ai sensi dell'art.17 della L.6.8.1967 m. 765 e D.M. 2 aprile 1968.

In questa Zona possono essere rilasciate concessioni ed autorizzazioni edilizie singole per:

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

a)-costruzione, ampliamento, riduzione, riattamento. modifica. trasformazione strutturale od estetica, demolizione e ricostruzione totale o parziale di fabbricati.

b)-costruzione, restauro, modifica, demolizione. ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni.

c)-scavi. rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee,

d)-opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature. rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas. pubblica illuminazione, rete telefonica, spazi di verde attrezzato):

e)-collocamenti, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti. lapidi. statue e pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili, purché compatibili con le vigenti norme di sicurezza:

6-cambiamento di destinazione d'uso nei limiti consentiti per ogni tipo edilizio dallo strumento urbanistico vigente;

g)-installazione di muove finestre e porte in alluminio, in ferro o in legno:

h)-installazione di pannelli solari o impianti ai sensi della L.29.5.1982 n. 308 e della L.R. 7.3.1984 n. 1202;

i)-le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici. nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologica:

1)-modifiche e restauri di decorazioni su prospetti esterni, collocamento di tende e tettoie aggettanti su spazi pubblici e privati;

m)-demolizione e ricostruzione di pavimenti esterni. muri esterni, smontaggio e rimontaggio di manti di copertura di tetti di qualsiasi genere comprendente la demolizione e ricostruzione delle strutture sottostanti la copertura;

n)-recinzioni di terreno con materiali ritenuti idonei dall'Ufficio Tecnico -Settore competente;

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

o)-costruzione di muri esterni in pietrame, tufo, calcestruzzo ed altro materiale:

p)-tutte le opere di cui al 1° e 2° comma dell'articolo 7 della L.25.3.1982 n.94 e precisamente:

-opere di recupero abitativo di edifici preesistenti di cui alle lettere b) e c) dell'articolo 31 della 1.5.8.78 n.457;

-opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;

-occupazione di suolo mediante deposito di materiali od esposizione di merci a cielo libero;

-opere di demolizione, rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

Gli immobili esistenti, quelli demoliti e ricostruiti e quelli nuovi potranno avere destinazione diversa a seconda dell'uso da parte di chi costruisce.

Dovranno essere rispettati, comunque, gli indici e parametri per il diverso grado di utilizzazione fondiaria della zona "B*, che si differenzia in due sottozone:

*a) SOTTOZONA "B/1**

B) SOTTOZONA "B/2'

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➢ **Allegato 10**	Stralcio Elaborato del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Cerretto di Spoleto (PU)
➢ **Allegato 11**	N.T.A. vigenti del P.R.G. del Comune di Cerretto di Spoleto (PU)

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, è risultato che esistono pratiche edilizie riferite al bene in oggetto:

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

Il Certificato di Agibilità del fabbricato, con una certificazione del comune che attesta che l'abitazione sita in Cerretto di Spoleto, Vocabolo Colle San Sebastiano, che ha ottenuto il certificato di abitabilità n°39 in data 29 novembre 1972, firmato e approvato dal sindaco il giorno 12 dicembre 1972

E il progetto è approvato il 5 maggio 1969.

Licenza per l' esecuzione dei lavori edili m°54 della pratica n°54 – p. 1373.

per il regolamento di costruzione lottizzazione ''Colle San Sebastiano''.

datato 6 maggio 1969-

Licenza edilizia n°54 del 6 maggio 1969

Non è presente alcuna Certificazione di conformità degli impianti, né l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➢ **Allegato 12**	Accesso atti al comune di Cerretto di Spoleto
➢ **12a**	Dichiarazione Inizio lavori - Fine lavori
➢ **12b**	Licenza Edilizia - 54_1969
➢ **12c**	Progetto
➢ **12d**	Certificato 12_12_1972
➢ **12e**	dichiarazione 29_11_1972

9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità

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

Difformità Catastali:

- la nostra u.i. presenta, nella planimetria catastale, un piano in più ed una scala interna rispetto agli elaborati del titolo edilizio, per tanto tali interventi sembrerebbero essere stati eseguiti in totale difformità del titolo edilizio stesso;

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

- il distributivo riportato nella planimetria catastale presenta evidenti modifiche rispetto al progetto assentito;
- indirizzo non corrispondente all'attuale denominazione
- diversa categoria catastale A10 (uffici) rispetto all'originario A/2 (abitazione);

Difformità Urbanistico-Edilizie:

- il distributivo presenta evidenti modifiche;
- difformità dei prospetti, non è stato possibile verificare la presenza degli abbaini sul prospetto
- realizzazione in totale difformità dal titolo edilizio

Certificazioni: non sono presenti.

10. Criteri estimativi adottati

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

Tale metodo valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, uno dei due criteri principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto della stima con quei beni ad esso 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:

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

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

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

Epoca di riferimento:

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

Consistenza ragguagliata (o virtualizzata):

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

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

CONSISTENZA RAGGUAGLIATA DELL'U.I. AD USO RESIDENZIALE (fgl 34 part 138 sub2)

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO	SUPERFICIE catastale	PARAM. Da Rilievo	SUPERFICIE VIRTUALE
2	Piano 1	A/10	**Uffici**	75,00 mq		
	Piano 2	soffitta		37,50mq al 50%		
Sup. ragguagliata totale:						**mq 112,50**

In tal senso, il livello aggiuntivo difforme fra catasto e progetto assentito, è stato considerato come una pertinenza esclusiva accessoria comunicante con o vani

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

principali. Ciò anche in virtù del fatto che un livello di tale tipo poteva essere previsto dalla presenza in progetto degli abbaini. Il coefficiente di ragguaglio è perciò pari al 50% della superficie a soffitta di 75mq e, conseguentemente la superficie ragguagliata è pari al 37.5 mq.

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a: **S_b = 113,00 mq**

Mercato omogeneo di riferimento:

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

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

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

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

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

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

Residenziale

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	Appartamento	Via del Cassero	ND	100	42.000	420,00	10%	378,00
2	Appartamento	Via Padre Pietro Pirri	ND	140	128.00	914,29	10%	822,86
3	Appartamento	Via Santa Maria De L.	ND	130	68.000	523,08	10%	470,77
VALORE MEDIO								**557,21**

Valore unitario rilevato dal mercato:

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

È noto che la Banca Dati O.M.I. suddivide i territori comunali in porzioni, dette *fasce omogenee*, anche molto estese. Risulta attiva la rilevazione dei dati immobiliari con destinazione **Abitazione ,** datata Anno 2023 - Semestre 2, secondo consultazione di Marzo 2024. L'U.I. da valutare si trova nella fascia/zona semicentrale, pertanto si ritiene opportuno prendere in considerazione i valori O.M.I. riferiti a tale zona, che dovranno essere adeguatamente ponderati e comparati a quelli derivanti dall'indagine diretta:

Nel 2° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Cascia, **Cerreto di Spoleto**, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant`Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano e Vallo di Nera, **nei quali il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.**

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

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PERUGIA

Comune: CERRETO DI SPOLETO

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

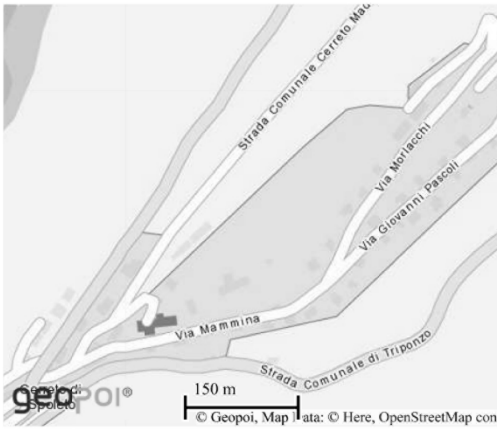
Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Cascia, Cerreto di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant`Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano e Vallo di Nera, nei quali il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	0	0	L			L
Abitazioni di tipo economico	Normale	0	0	L			L
Box	Normale	0	0	L			L
Ville e Villini	Normale	0	0	L			L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Pertanto, per la destinazione **Abitazione**, il valore medio di vendita ricavato da indagine indiretta è pari a **€ 557,21 €/mq,** contro un valore non fornito dalla Banca Dati O.M.I.; per cui si prenderà il valore arrotondato a **€/mq 560,00.**

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.);

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

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

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

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 **560,00 €/mq** per destinazione d'uso **Abitazione**.

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

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	
Livello di piano	
L'U.I. si sviluppa su due piani primo, con accesso da una scala del garage	Valore attribuito: -5%
Esposizione	
L'U.I. è una casa indipendente	Valore attribuito: +2%
Taglio dimensionale	
La superficie dell'U.I. ha un taglio dimensionale medio	Valore attribuito: 0%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
L'U.I. è deve essere interamente ristrutturata	Valore attribuito: -10%
Qualità delle finiture	
Le finiture risultano vetuste, degradate e da sostituire integralmente	Valore attribuito: -5%
Dotazione e stato degli impianti	
Gli impianti sono da rifare completamente ex novo	Valore attribuito: -10%
Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
L'U.I. ha pertinenze	Valore attribuito: 0%
Qualità distributiva	
Indifferente	Valore attribuito: 0%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	

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

Il fabbricato realizzato in con una parte in totale difformità dal titolo edilizio	Valore attribuito: -15%
Occupazione	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: 0%
Servitù	
Non sono risultate servitù.	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	**-43%**

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

Destinazione: **Abitazione**

$V_{unitario}$ = €/mq 560,00 - (560,00 €/mq x 43%) = 319,20 €/mq

$V_{unitario}$ arrotondato = 320,00 €/mq

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➢ **Allegato 13**	valori O.M.I. riferiti al 2° Semestre dell'Anno 2023

11. Stima dell'immobile

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

Destinazione: **Abitazione**

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	*€*
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	*320,00 €/mq*
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	*113,00 mq*

Per cui:

$V_b = V_0 \times S_b$ = €/mq 320,00 x 113,00 mq = € 36.160,00

V_b arrotondato = € 36.000,00

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

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Cerretto di Spoleto (PU) in Via Mammana n° 2

Piano primo e secondo, è pari a: € 36.000,00

(diconsi euro trentaseimila/00)

12. Attività del Consulente

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

- indagini catastali:
  - estratto di mappa
  - reperimento planimetrie e visure storiche catastali presso il catasto di Perugia (PG);
- indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto (SP):
  - visura ipocatastale dell'ultimo ventennio sul bene
  - annotazioni a trascrizioni di Inefficacia parziale degli atti di compravendita a rogito del Notaio Avitabile
- attività di ricerca del materiale normativo urbanistico, degli atti di legittimità edilizia del bene mediante accesso agli atti presso il Comune di Cerretto di Spoleto (PG);
- restituzione grafica per verifica superfici catastali in atti;
- indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona di Cerretto di Spoleto (PG);
- Sopralluogo presso l'immobile nella data 13/06/2024
- contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare, gli uffici competenti, addetti del Comune di Cerretto di Spoleto (PG);Catasto di Spoleto (PG).

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma (RM), 03.06.2024

Ing. Francesco Rubeo

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

Allegati

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

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

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

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

Allegato 4 Documentazione fotografica

Allegato 5 Estratto di Mappa Catastale - foglio 34 particella 138

Allegato 6 Visura Catastale Storica - foglio 34 particella 138 sub 2

Allegato 7 Planimetria Catastale di Impianto - foglio 34 particella 138 sub 2

Allegato 8 Visura ipotecaria n. T151763 del 31/01/2019 elenco sintetico formalità U.I.U foglio 34 particella 138 sub 2

Allegato 9a Nota di trascrizione

Allegato 9b Nota di trascrizione

Allegato 10 Stralcio programma di fabbricazione vigente del Comune di Cerretto di Spoleto (PG)

Allegato 11 N.T.A. programma di fabbricazione vigente del Comune di Cerretto di Spoleto (PG)

Allegati 12a Accesso atti comune_ Dichiarazione Inizio lavori - Fine lavori

Allegati 12b Accesso atti comune_Licenza Edilizia n° 54_1969

Allegati 12c Accesso atti comune_ Progetto

Allegati 12d Accesso atti comune_ Certificato 12_12_1972

Allegati 12e Accesso atti comune_ dichiarazione 29_11_1972

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

Allegato 13 Valori O.M.I. riferiti all’Anno 2023 - Semestre 2