

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: Assisi (PG), Via S. Maria della Spina

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	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	16
9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	17
10. Criteri estimativi adottati	17
11. Stima dell'immobile	25
12. Attività del Consulente	25
Allegati	26

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 Assisi (PG) - Frazione Rivotorto -, identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in Via S. Maria della Spina (Fraz. Rivotorto);
- **Dati catastali:** foglio 143, particella 10, subalterno 22.

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 Assisi (PG) - Frazione Rivotorto – e dista solo 3 km dalla città di Assisi; quest'ultima risulta ubicata sul versante nord-occidentale del monte Subasio, in posizione moderatamente rialzata rispetto alla Valle Umbra settentrionale, a circa 26 km a sud-est di Perugia.



Con i suoi 2.400 abitanti Rivotorto è oggi una delle più popolose frazioni del Comune di Assisi. Caratterizzata da un habitat sparso su un vasto territorio, il suo centro storico è andato strutturandosi intorno alla vecchia S.S. 75.

In occasione della istituzione del servizio postale Firenze-Roma, fu costruita una “posta” per il cambio dei cavalli; quella piccola osteria, detta appunto “Osteriòla”, era però scarsamente frequentata perché i viandanti non trovavano all’intorno niente per ripararsi e ristorarsi.

Oggi quella costruzione non esiste più ma, in quell’area gravitante intorno all’Osteriòla, sacrificata per il “progresso”, il paese di Rivotorto è andato assumendo la fisionomia di un centro abitato organico e razionale. Si sono sviluppate varie attività commerciali, studi professionali e, soprattutto, numerose strutture ricettivo-alberghiere: pure la rete dei servizi si è ampliata, con la Banca, l’Ufficio Postale, la Farmacia e Studi professionali di vario genere.

L’immobile in questione è localizzato in Via S. Maria della Spina, nella frazione di Rivotorto, distante circa 3 km dalla cittadina di Assisi e nelle immediate vicinanze della Strada Statale n. 75; nel bene in oggetto, ubicato al piano sottostrada del corpo di fabbrica denominato “B”, si accede per mezzo di ingresso sia dal prospetto anteriore del fabbricato “B” (da Via S. Maria della Spina) e sia dal prospetto retrostante del fabbricato “B”, dalla via privata adibita a parcheggi auto (con entrata da Via del Sacro Tugurio).

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

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

L'U.I. è un immobile ubicato in una costruzione a destinazione mista composta da due corpi di fabbrica contigui denominati A e B, con accesso dal piano sottostrada della palazzina B; i fabbricati, a pianta rettangolare, si sviluppano su quattro piani fuori terra e due piani entro terra.

Gli edifici offrono affacci liberi su tutti i prospetti, con i due fronti lineari principali prospicienti uno la via principale (Via S. Maria della Spina) e uno la via privata retrostante accessibile da Via del Sacro Tugurio, e che risulta adibita a parcheggi auto.

Gli edifici, realizzati con struttura intelaiata in c.a. (travi e pilastri), risultano composti da due livelli entro terra (piano sottostrada e piano seminterrato), e da quattro livelli fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo e piano sottotetto), con coperture a falde inclinate.

I prospetti sui due fronti principali sono rivestiti in laterizio (klinker), mentre sui prospetti ubicati sui lati corti e al piano terra risultano realizzate finiture ad intonaco e pittura in colore chiaro; le stesse finiture risultano essere state eseguite anche sui marcapiani degli impalcati dei piani in elevazione, sui frontalini dei corpi aggettanti e sui cornicioni delle coperture a falde inclinate posti sui lati lunghi dei due corpi di fabbrica.

Gli ingressi, per accedere ai piani superiori sia del fabbricato A che del fabbricato B, sono posti al piano terreno con accesso da Via S. Maria della Spina, ed appaiono in buone condizioni.

Sull'U.I. non è stato possibile accedere fisicamente per eseguire rilievi metrici e visivi. Dall'esterno l'immobile sembrerebbe comunque libera. Non è dato, invece, conoscere l'attività principale svolta nell'unità immobiliare in oggetto che appare per altro in stato di abbandono.

Non avendo avuto la possibilità di accedere fisicamente all'unità immobiliare, non si sono potute accertare le caratteristiche principali che denotano lo stato di conservazione dell'immobile, e che di seguito si elencano:

pavimentazioni: non noto.

finestrature e porte: non note

pareti interne: non noto

bagno: non noto

impianto elettrico: non noto

impianto idrico/termico: non noto

Impianto gas: non noto

Le misure e le superfici dell'immobile, che ha un'altezza interna media pari ml 2,55, sono state desunte dalla visura storica catastale e sono risultate le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano Terra/S1	ufficio		
Totale immobile	-	157,00	0,00

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 4	documentazione fotografica
➤ Allegato 5	estratto mappa catastale - foglio 143 particella 10
➤ Allegato 14	riepilogo calcolo superfici U.I.U.

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 A475).

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

Si evidenzia inoltre il deposito in atti, per l'unità immobiliare interessata, di una nuova planimetria catastale recante data 05.03.1987, temporalmente conseguente a quella originaria di impianto depositata nell'anno 1977.

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

foglio 143 particella 10

Subalterno 22

zona censuaria:	2
microzona:	non riportato
categoria:	A/10, uffici e studi privati
classe:	1
consistenza:	6 vani
superficie catastale:	165 mq
rendita:	€ 1.518,38
indirizzo:	Via S. Maria della Spina Piano S1
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 a livello esterno (vani finestra) sull'unità immobiliare tra lo stato catastale (planimetria di impianto e accertamento della proprietà immobiliare urbana recanti data 29.08.1977) e lo stato di fatto riportato nell'elaborato grafico a corredo della concessione edilizia in sanatoria rilasciata per il fabbricato A e il fabbricato B (n. 5877 del 31.12.2005);
- incongruenze a livello interno (distributivo) sull'unità immobiliare tra lo stato catastale (planimetria di impianto e accertamento della proprietà immobiliare urbana recanti data 29.08.1977) e lo stato di fatto riportato nell'elaborato grafico a corredo della concessione edilizia in sanatoria rilasciata per il fabbricato A e il fabbricato B (n. 5877 del 31.12.2005);

- la destinazione d'uso dell'unità immobiliare originaria (locale deposito categ. cat. C/2) è stata mutata a livello catastale rispetto a quella della licenza edilizia di costruzione (categ. cat. attualmente in atti A/10), e che richiama alla destinazione d'uso originaria (categ. cat. C/2) nello stato di fatto riportato nell'elaborato grafico a corredo della concessione edilizia in sanatoria rilasciata per il fabbricato A e il fabbricato B (n. 5877 del 31.12.2005).

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 5	estratto mappa catastale - foglio 143 particella 10
➤ Allegato 6	visura storica catastale - foglio 143 particella 10 subalterno 22
➤ Allegato 7	plan. cat. di impianto del 29.08.1977 - foglio 143 particella 10 subalterno 22
➤ Allegato 8	planimetria catastale - foglio 143 particella 10 subalterno 22
➤ Allegato 9	accertamento generale della proprietà immobiliare urbana del 29.08.1977 - foglio 143 particella 10 subalterno 22

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia (PG) in data 16.02.2023 è risultato quanto di seguito riportato per il subalterno 22:

1. TRASCRIZIONE del 15/11/2002 - Registro Particolare 19547 Registro Generale 28981 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229332 del 14/11/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2454 del 01/07/2019 (INEFFICACIA PARZIALE)
2. TRASCRIZIONE del 05/12/2002 - Registro Particolare 20834 Registro Generale 31008 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 82042/2002

del 12/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

3. TRASCRIZIONE del 13/08/2003 - Registro Particolare 14627 Registro Generale 23048 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2453 del 01/07/2019 (INEFFICACIA PARZIALE)

4. TRASCRIZIONE del 03/10/2008 - Registro Particolare 16154 Registro Generale 27522 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13701 del 21/04/2006 - DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2385 del 24/06/2021 (CANCELLAZIONE)

5. TRASCRIZIONE del 03/10/2008 - Registro Particolare 16156 Registro Generale 27524 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139 del 28/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2387 del 24/06/2021 (CANCELLAZIONE)

6. ISCRIZIONE del 20/11/2009 - Registro Particolare 7383 Registro Generale 31774 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 114208/122 del 28/10/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3718 del 10/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

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 15.11.2002 (Registro Generale n. 28981 - Registro Particolare n. 19547) e del 13.08.2003 (Registro Generale n. 23048 - Registro Particolare n. 14627) 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 *Società Immobiliare Universo s.r.l.* ha venduto la medesima porzione immobiliare alla *Severo s.r.l. per il Commercio.*

Dunque, in visura l'immobile è intestato, presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia (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 01/07/2019 a cura del sottoscritto, sono state trascritte, presso la Conservatoria dei RR.II. di competenza, l'Annotazioni di Inefficacia Parziale degli atti di trasferimento di cui sopra riguardanti l'immobile in oggetto:

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 15/11/2002** – Registro Generale n. 28981, Registro Particolare. n. 19547; Inefficacia Parziale Atto di Compravendita.

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 13/08/2003** – Registro Generale n. 23048, Registro Particolare. n. 14627; Inefficacia Parziale Atto di Compravendita.

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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 10	visura ipotecaria n. T324878 del 16.02.2023 elenco sintetico formalità U.I.U foglio 143 particella 10 subalterno 22
----------------------	---

5. Stato di occupazione del bene

In considerazione della impossibilità all'accesso causata dalla mancata individuazione di un custode e/o di un detentore del bene, questo ai fini della stima verrà considerato libero.

6. Gravami e servitù

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

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

ISCRIZIONE del 20/11/2009 - Registro Particolare 7383 Registro Generale 31774 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 114208/122 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 Assisi (PG) si è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.C.C. n. 17 del 20.02.2014 (approvazione P.R.G.-P.S.), e approvato con D.C.C. n. 14 del 23.03.2016 (approvazione P.R.G.-P.O. n. 1 ai sensi dell'art. n. 31 della L.R. n. 1 del 21.02.2015).

Da visura presso il Comune di Assisi (PG), è stato ricavato quanto di seguito relativo al tessuto in cui ricade l'immobile in esame.

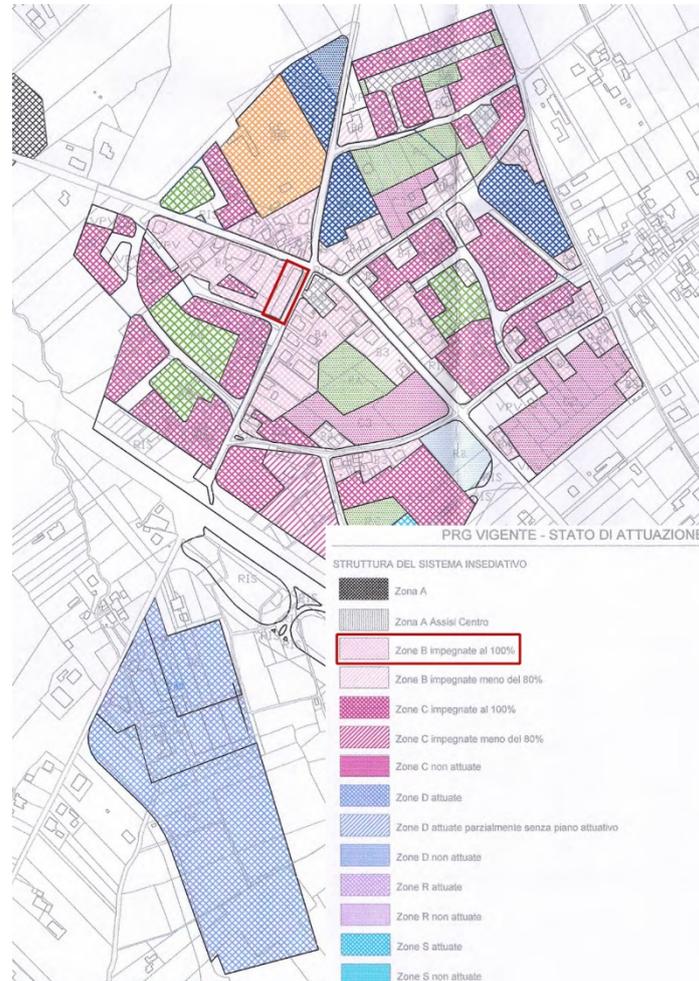
- *Capo 1.5. - ORGANIZZAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO NEL P.R.G.*

Art. 1.5.1. - Definizioni preliminari

*1 - **Zona** è una porzione di territorio individuata dal Piano, sulla base di attributi propri delle aree interessate e dei caratteri programmatici assegnati dal Piano a tali porzioni di territorio. La zona è sempre individuata, nella cartografia del Piano, con perimetrazione continua chiusa.*

*2 - **Ambito** è una porzione di territorio, che costituisce il campo di applicazione di una norma non determinata dal Piano stesso, bensì da strumenti sovraordinati: leggi, regolamenti, vincoli apposti da autorità diverse o da Piani sovraordinati. Gli ambiti di applicazione delle norme di rispetto - stradale e cimiteriali per esempio - , sono dette anche "fasce".*

*3 - **Tessuto** è una porzione di suolo in tutto o in parte urbanizzata e/o edificata, identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, morfologici, funzionali, etc.) se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina o riconosciuta dal Piano sulla base di caratteri programmatici o derivanti dalle disposizioni fissate dalla disciplina urbanistica pregressa.*

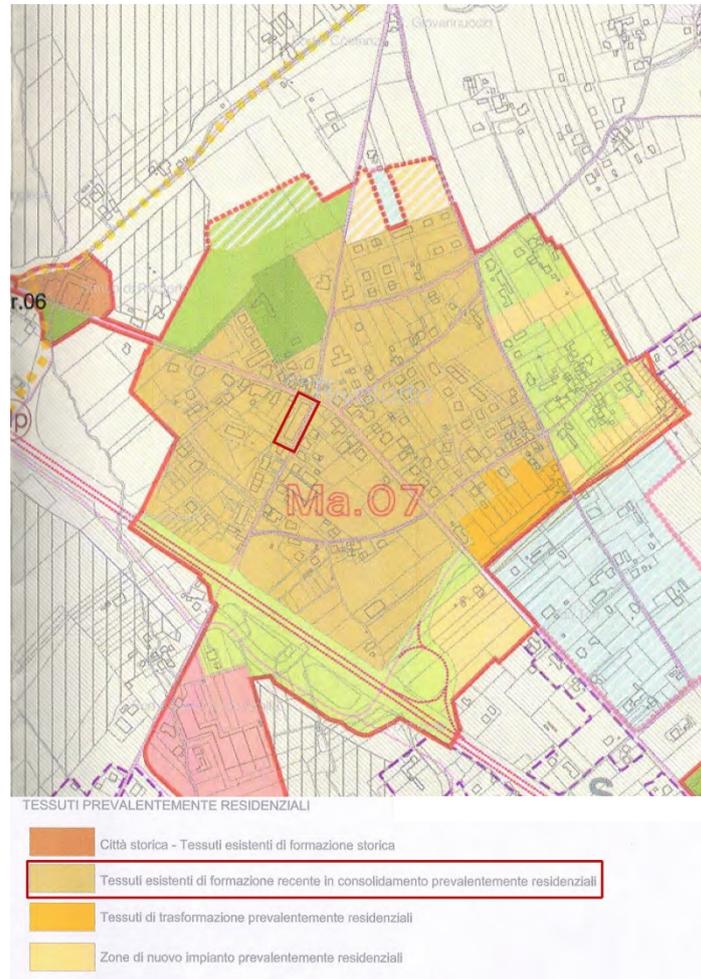


Art. 1.5.4. - Articolazione strutturale del territorio

2 - Componenti del sistema insediativo

Il P.R.G. Parte strutturale, nell'elaborato ep.02. – Carta di sintesi del Sistema Insediativo, riporta la struttura del sistema insediativo, distinguendone le componenti in Macroaree, Ambiti monofunzionali estensivi e puntuali, e Poli per servizi pubblici.

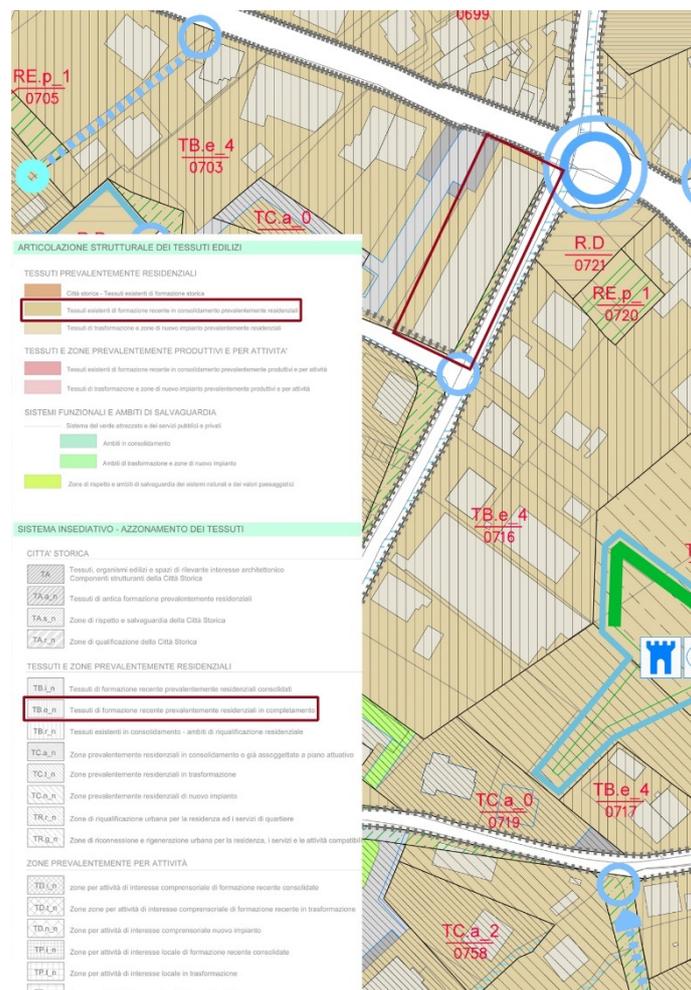
a. Macroarea (Ma) è individuata fondariamente dal P.R.G. Parte strutturale con apposita perimetrazione e numerazione, quale componente del sistema insediativo; costituisce l'ambito territoriale comprendente una o più destinazioni di zona ove sono localizzabili gli insediamenti residenziali, quelli per le attività turistiche, produttive, commerciali, i servizi pubblici e i parchi urbani e territoriali.



Art. 1.5.5. – Articolazione dei tessuti edilizi nelle Componenti del sistema insediativo

1. *Il P.R.G. Parte Strutturale nell'elaborato ep.02. - Carta di sintesi del Sistema Insediativo – individua i tessuti, da perimetrare fondariamente nel P.R.G. Parte Operativa, ricomprendendoli entro le Componenti del sistema insediativo, assimilabili alle situazioni insediative di cui al Titolo IV del Regolamento Regionale 7/2010. Il P.R.G. Parte Operativa può articolare ulteriormente le zone territoriali omogenee, individuando ulteriori definizioni, nel rispetto comunque dei contenuti fissati dal Regolamento Regionale 7/2010.*
- b. Tessuti esistenti di formazione recente in consolidamento prevalentemente residenziali.**

I tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, comunque in corso di completamento, con la presenza di attrezzature pubbliche, servizi pubblici e di interesse pubblico, spazi verdi, attività produttive artigianali, commerciali e direzionali. Essi sono assimilati agli insediamenti prevalentemente residenziali esistenti consolidati da conservare, trasformare e completare di cui all'art. 20 del Regolamento Regionale n. 7/2020 e soggetti di trasformazione.



Alla luce di quanto sopra esposto, quindi, l'attuale destinazione d'uso catastale (categoria A/10 - Uffici e Studi Privati) e la destinazione d'uso originaria come da licenza edilizia di uso costruzione fabbricato e concessione edilizia in sanatoria (categoria C/2 - magazzini e locali di deposito) non entrano in

contrasto con quanto prescritto dagli articoli richiamati delle N.T.A del P.R.G. del Comune di Assisi (PG).

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 11	stralci degli elaborati del P.R.G. vigente del Comune di Assisi (PG)
➤ Allegato 12	N.T.A. vigenti del P.R.G. del Comune di Assisi (PG)

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali di Assisi (PG) si è riscontrata la presenza, in riferimento al bene in esame, di una licenza edilizia di uso costruzione fabbricato (n. 10377 del 26.07.1976, n. 14644 del 15.10.1976 e n. 1181 del 05.02.1977) rilasciata dal Comune di Assisi (PG); successivamente è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 5877 del 31.12.2005 per lavorazioni edili eseguite in totale difformità dai titoli edilizi summenzionati.

Dall'esame della visura storica catastale, l'immobile in oggetto risulta regolarmente censito (come da accertamento generale della proprietà immobiliare urbana recante data 29.08.1977) con destinazione d'uso originaria *magazzino e locale di deposito* (cat. C/2); successivamente, per la stessa unità immobiliare risulta essere stata presentata variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 05.03.1987 (in atti dal 11.08.1987) e variazione della destinazione d'uso (n. 134/1987) a *ufficio e studio privato* (cat. A/10).

Pertanto, l'immobile risulta legittimo nella sua destinazione d'uso originaria (C/2), desumibile dalla licenza edilizia e dall'elaborato grafico a corredo della concessione edilizia in sanatoria rilasciata, ma non ci sono documentazioni a supporto della legittimità delle modifiche a livello del distributivo interno e del mutamento della destinazione d'uso dell'U.I.U. (A/10), categoria catastale quest'ultima attualmente in atti presso l'A.d.E.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 7	plan. catastale di impianto del 29.08.1977 - foglio 143 particella 10 subalterno 22
➤ Allegato 9	acc. gen. della propr. imm. urb. del 29.08.1977 - foglio 143 particella 10 subalterno 22
➤ Allegato 13	conc. edilizia in sanatoria n. 5877 del 31.12.2005
➤ Allegato 6	visura storica catastale - foglio 143 particella 10 subalterno 22

9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità

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

Difformità Catastali:

- distributivo interno variato rispetto all'elaborato grafico dello stato di fatto a corredo della concessione edilizia in sanatoria rilasciata (n. 5877 del 31.12.2005);
- mutamento della destinazione d'uso variata rispetto all'elaborato grafico dello stato di fatto a corredo della concessione edilizia in sanatoria rilasciata (n. 5877 del 31.12.2005).

Difformità Urbanistico-Edilizie: il mutamento della destinazione d'uso (da locale di deposito ad ufficio), il distributivo interno e la chiusura di alcuni vani finestra sono stati variati senza richiesta di titolo abilitativo.

Certificazioni: assenza di agibilità per la nuova destinazione d'uso (ufficio), e di tutte le certificazioni richieste dalla normativa cogente.

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 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 dell'analisi della documentazione in possesso dello scrivente e da indagini di mercato svolte nel mese di Dicembre 2022.

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 superficie lorda complessiva, l'immobile in oggetto si considererà, ai fini della stima, con 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 143 part 10 sub 22)

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
22	Piano Sottostrada	A/10	Ufficio	157,00 mq	100%	
Sup. ragguagliata totale:						mq 157,00

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 157,00 \text{ mq}$$

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 Assisi (PG), 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 magazzino. Sul territorio non si rileva un'offerta sufficiente di immobili con tale destinazione. Pertanto, detto bene verrà assimilato ad una pertinenza della destinazione d'uso più pregiata della zona, ovvero quella residenziale.

Ci si riferirà perciò a tale destinazione come valore principale e si applicherà il coefficiente di riduzione del 50% previsto per pertinenze alle unità residenziali.

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:

	Tipol.	Localizz.	P.no	Sup. (mq)	Prezzo offerta €	Val. unit. €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unit. scont. €/mq
1	Magazz.	V. Caduti del Mare, 1 (PG)	S1	30	€ 7.000	€ 233,33	10	€ 209,99
2	Magazz.	V. A. Righi, 7 (PG)	T	140	€ 45.000	€ 375,00	10	€ 337,50
3	Magazz.	V. A. Manzoni, 215 (PG)	S1	106	€ 75.000	€707,54	10	€ 636,78
4	Magazz.	V. P. Cestellini, 15 (PG)	S1	410	€ 144.000	€ 351,22	10	€ 316,09
5	Magazz.	V. D. Scarlatti (PG)	T	75	€ 45.000	€ 600,00	10	€ 540,00
6	Magazz.	V. G. Sacconi (PG)	T	690	€ 510.000	€ 739,13	10	€ 665,22
7	Magazz.	V. Sant'Elisabetta (PG)	R	30	€ 16.500	€ 550,00	10	€ 495,00
8	Magazz.	V. del Coppetta , 1/E (PG)	T	48	€ 29.000	€ 604,16	10	€ 543,74
9	Magazz.	S.da Ferrini,1 (PG)	T	325	€ 115.000	€ 353,84	10	€ 318,45
10	Magazz.	V. G. Rossini (PG)	T	46	€ 20.000	€ 434,78	10	€ 391,30
11	Magazz.	V. Vermiglioli (PG)	T	22	€ 18.800	€ 854,54	10	€ 1.350,00
12	Magazz.	V. Cacciatori delle Alpi, 21 (PG)	S	156	€ 55.000	€ 352,56	10	€ 317,30
13	Magazz.	V.le San Sisto (PG)	S	500	€ 250.000	€ 500,00	10	€ 450,00
14	Magazz.	V. Oberdan (PG)	T	70	€ 69.000	€ 985,71	10	€ 887,13
15	Magazz.	V. Tilli, 58 (PG)	T	37	€ 26.000	€ 702,70	10	€ 632,43
	Valore medio							€ 539,40
	Valore medio esclusi gli estremi							€ 557,58

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 **Magazzino**, datata Anno 2022 - Semestre 1, secondo consultazione di Febbraio 2023. 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:

Destinazione d'uso: **RESIDENZIALE**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PERUGIA

Comune: ASSISI

Fascia/zona: Semicentrale/FRAZIONI: VIOLE - RIVOTORTO

Codice zona: C2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2022 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	
Magazzini	Normale	385	580	L	1,4	2	L
Negozi	Normale	670	1100	L	3,4	5,4	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Pertanto, per la destinazione **Magazzino**, il valore medio di vendita ricavato da indagine diretta è pari a **€ 557,58 €/mq**, contro un valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati O.M.I. pari a **482,50 €/mq**; per cui si prenderà il valore medio fra OMI e indagine diretta pari a **€/mq 520,04**, arrotondato a **€/mq 520,00**.

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.);
- c) **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura** (impianti, pavimentazioni, infissi, rivestimenti ecc.);
- d) **Caratteristiche produttive** (regime fiscale, sfitti, inesigibilità, vincoli, oneri di manutenzione straordinaria ecc.).

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

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

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

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

- Regolarità edilizia;
- Occupazione;
- Servitù.

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

Applicando tale metodo al caso in esame occorre, allora, individuare il valore di riferimento rispetto al quale operare le variazioni percentuali.

Il valore unitario medio di riferimento fissato dal sottoscritto è pari a **520,00 €/mq** per destinazione d'uso **Magazzino**.

Data l'impossibilità di accesso al bene oggetto di stima, non è stato possibile accertare per quest'ultimo lo stato di conservazione (condizione strutturale manutentiva nella quale si trova un immobile sia per quanto riguarda gli elementi materiali della costruzione che per gli impianti); pertanto lo scrivente ha proceduto ipotizzando uno stato conservativo scadente o degradato per l'U.I.U. di riferimento, valutando gli incrementi/decrementi come segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	
Livello di piano	
L'U.I. si sviluppa su un piano sottostrada, con accesso da strada privata mediante ingresso autonomo sopraelevato rispetto al piano stradale dotato scaletta esterna in ferro indipendente	Valore attribuito: - 2%
Esposizione	
L'U.I. ha un solo affaccio (su strada privata) e orientamento nord-est senza particolari pregi	Valore attribuito: -2%
Taglio dimensionale	
La superficie dell'U.I. ha un taglio dimensionale medio-alto	Valore attribuito: -2%

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. non ha pertinenze	Valore attribuito: 0%
Qualità distributiva	
Indifferente	Valore attribuito: 0%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
Il fabbricato risulta legittimato da licenza edilizia e da concessione in sanatoria; occorrerà però verificare la modifica al distributivo interno, il mutamento della destinazione d'uso e le modifiche apportate a livello esterno sia a livello urbanistico che catastale	Valore attribuito: - 4%
Occupazione	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: 0%
Servitù	
Non sono risultate servitù.	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	- 35%

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

Destinazione: **Magazzino**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€/mq } 520,00 - (520,00 \text{ €/mq} \times 35\%) = 416,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 415,00 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 14	riepilogo calcolo superfici U.I.U.
➤ Allegato 15	valori O.M.I. riferiti al 1° Semestre dell'Anno 2022

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: **RESIDENZIALE**

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	415,00 €/mq
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	157,00 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 415,00 \times 157,00 \text{ mq} = \text{€ } 65.155,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 65.000,00$$

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Assisi (PG) in Via S. Maria della Spina s.n.c. (Frazione Rivotorto)

Piano Sottostrada, è pari a: € 65.000,00

(diconsi euro sessantacinquemila/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 Perugia (PG):

- 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 Assisi (PG);
- restituzione grafica per verifica superfici catastali in atti;
- indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona di Assisi (PG);
- Sopralluogo presso l'immobile nella data 13/06/2023
- contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare, gli uffici competenti, addetti del Comune di Assisi (PG), Catasto di Perugia (PG).

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma (RM), 06.09.2023

Ing. Francesco Rubeo



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 143 particella 10 sub 22
- Allegato 6 Visura Catastale Storica - foglio 143 particella 10 sub 22
- Allegato 7 Planimetria Catastale di Impianto - foglio 143 particella 10 sub 22
- Allegato 8 Planimetria Catastale in atti - foglio 143 particella 10 sub 22
- Allegato 9 Accertamento generale della proprietà immobiliare urbana
del 29.08.1977 - foglio 143 particella 10 subalterno 22
- Allegato 10 Visura ipotecaria n. T324878 del 16.02.2023 - elenco sintetico
formalità U.I.U foglio 143 particella 10 sub 22
- Allegato 11 Stralcio elaborati del P.R.G. vigente del Comune di Assisi (PG)
- Allegato 12 Stralcio N.T.A. vigenti del P.R.G. del Comune di Assisi (PG)
- Allegato 13 Concessione Edilizia in sanatoria n. 5877 del 31.12.2005
- Allegato 14 Riepilogo Calcolo superfici U.I.U. - foglio 143 particella 10 sub 22
- Allegato 15 Valori O.M.I. riferiti all'Anno 2022 - Semestre 1