

**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: MAIOLATI SPONTINI (AN), VIA  
CECCACCI TULLIO n. 3

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

<b>1. Premessa</b> .....	2
<b>2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza</b> .....	3
<b>3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale</b> .....	6
<b>4. Provenienze ventennali e titolarità</b> .....	7
<b>5. Stato di occupazione del bene</b> .....	11
<b>6. Gravami e servitù</b> .....	11
<b>8. Normativa urbanistica</b> .....	11
<b>9. Titoli e regolarità edilizia</b> .....	12
<b>10. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità</b> .....	13
<b>11. Criteri estimativi adottati</b> .....	14
<b>12. Stima dell'immobile</b> .....	20
<b>13. Attività del Consulente</b> .....	21
<b>Allegati</b> .....	22

## **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.

La presente Relazione di stima, *in considerazione della circostanza che i beni di tutto il fallimento in questione sono molto numerosi e sono ubicati in tutte le regioni di Italia, incluse le isole, in località spesso difficilmente raggiungibili*, a seguito di Istanza del Curatore del Fallimento in epigrafe del 25.10.2024, avv. Andrea Morsillo, autorizzata dal Giudice, dott.ssa Vitale, in data 12.11.2024, è stata predisposta in base a un metodo di stima che prevede *l'analisi su pianta, le informazioni acquisite presso i comandi locali della GdF e le immagini ricavate dall'applicazione google-earth, indicando espressamente nell'elaborato peritale, per ciascun bene, il criterio di stima adottato, evidenziando che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che l'esistenza di eventuali vizi, difformità ed oneri di qualsiasi genere, derivanti da ulteriore degrado delle attuali condizioni degli immobili, per qualsiasi motivo non considerati o non evidenziati in perizia, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.*

In particolare, il sottoscritto, sulla base dei precedenti presupposti è stato incaricato, nel caso di specie, di predisporre la stima dell'immobile oggetto della presente relazione, sito nel Comune di MAIOLATI SPONTINI (AN), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in VIA CECCACCI TULLIO n. 3 piano: T;
- **Dati catastali:** Foglio: 9 Particella: 81 Sub.: 3

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

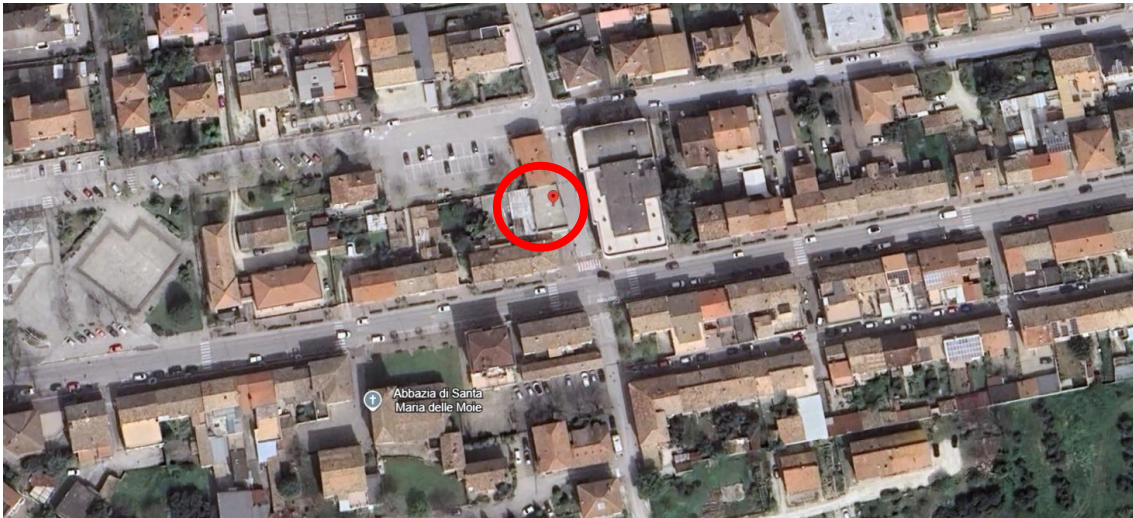
➤ <b>Allegati 1.a., 1.b.</b>	Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare
➤ <b>Allegato 1.c.</b>	Autorizzazione del Giudice alla stima dei beni con metodo semplificato
➤ <b>Allegato 2</b>	Sentenza R.G. n.17235/2011 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare
➤ <b>Allegato 3</b>	Sentenza 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 a Moie in una frazione del comune di Maiolati Spontini (AN), e dista circa 3 Km dal centro storico di quest'ultimo.



Figura 1 - Inquadramento territoriale



*Figura 2 - Inquadramento territoriale*

L'u.i. di nostro interesse è localizzata nella frazione Moie, nelle immediate vicinanze (ca. 100 metri) dall'Abbazia di Santa Maria delle Moie.

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 e locali commerciale al piano terreno.

L'U.I. di nostro interesse è un immobile ubicato in un fabbricato a destinazione prevalente commerciale.

L'edificio è realizzato con una struttura in muratura, risulta composto da due livelli fuori terra, con una copertura piana.

I prospetti del fabbricato sono rivestiti in intonaco con colore ocra chiaro il tutto in discreto stato di conservazione.

L'ingresso della u.i., è ubicato al piano terra del fabbricato, si accede tramite una porta finestra a due ante con accesso esclusivo al fabbricato locata al piano terra con ingresso da VIA CECCACCI TULLIO n. 3.

Sull'U.I., come da premessa, non è si è proceduti ad accedere fisicamente al bene per eseguire i rilievi metrici e visivi. In ogni caso, dalla visione esterna ricavata dal web, l'u.i. sembrerebbe regolarmente accessibile anche se al contempo non è possibile ricavare l'attuale attività svolta nella stessa.

Consegue, inoltre, che, in carenza di accesso non si sono potute accertare le caratteristiche principali che denotano lo stato di conservazione dell'immobile, e in particolare quindi risulta il seguente stato:

**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 a 3.60 metri, sono state desunte dalla visura storica catastale e sono risultate le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano Terra	C/1	58,00	00,00
<b>Totale immobile</b>	-	<b>58,00</b>	<b>0,00</b>

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 4</b>	documentazione fotografica
➤ <b>Allegato 5</b>	estratto mappa catastale -

### **3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale**

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data **03/09/2025**, l'unità immobiliare risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice E837).

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

Oltre alla planimetria derivante dall'Accertamento del 1990 esiste in atti la planimetria catastale dell'immobile di impianto del 25.1.1940.

Dalle planimetrie dei diversi accatastamenti si evince:

- Un frazionamento da cui deriva la nostra unità immobiliare
- Una diversa distribuzione interna
- Apertura di una finestra su muratura portante del prospetto principale prospiciente la Via Ceccacci T.
- Inserimento di una rampa nella porta secondaria prospiciente la via principale Via Ceccacci T.

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

#### **Foglio 9 Particella 81 Subalterno 3**

zona censuaria:	1
microzona:	non riportato
categoria:	C/1, Negozi
classe:	2
consistenza:	50 mq
superficie catastale:	58 mq
rendita:	Euro 1.203,34
indirizzo:	VIA CECCACCI TULLIO n. 3 Piano T

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

- la destinazione d'uso dell'unità immobiliare originaria (Fabbricato con caratteristiche C/2) è stata mutata rispetto allo stato concessionato con una nuova categoria (categ. cat. attualmente in atti C/1),
- il frazionamento di una parte di un ambiente,
- diversa distribuzione interna.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 5</b>	estratto mappa catastale -
➤ <b>Allegato 6</b>	visura storica catastale -
➤ <b>Allegato 7</b>	planimetria catastale di impianto
➤ <b>Allegato 8</b>	planimetria catastale storica

#### **4. Provenienze ventennali e titolarità**

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ANCONA (AN) in data 12.01.2018 è risultato quanto di seguito riportato per il Comune MAIOLATI SPONTINI (AN)  
Tipo catasto: Fabbricati

#### **Elenco immobili**

Comune di MAIOLATI SPONTINI (AN) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 00081 Subalterno 0003

**1. TRASCRIZIONE del 02/10/1990** - Registro Particolare 9821 Registro Generale 14582 - Pubblico ufficiale BORRELLI MARIA Repertorio 9148 del 11/09/1990 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**2. TRASCRIZIONE del 15/11/2002** - Registro Particolare 14961 Registro Generale 24046 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229332 del 14/11/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

1. Annotazione n. 626 del 10/02/2011 (INEFFICACIA PARZIALE)

**3. TRASCRIZIONE del 04/12/2002** - Registro Particolare 15879 Registro Generale 25631 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 82042/2002 del 12/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

**4. TRASCRIZIONE del 11/08/2003** - Registro Particolare 10767 Registro Generale 17478 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

1. Annotazione n. 3139 del 23/11/2017 (INEFFICACIA TOTALE)

**5. TRASCRIZIONE del 05/07/2004** - Registro Particolare 9976 Registro Generale 15874 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 7410/2003 del 23/06/2004 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

1. Trascrizione n. 9989 del 06/07/2004

**6. Rettifica a TRASCRIZIONE del 06/07/2004** - Registro Particolare 9989 Registro Generale 15903 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 7410/2003 del 23/06/2004 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9976 del 2004

**7. TRASCRIZIONE del 10/09/2008** - Registro Particolare 13310 Registro Generale 21858 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139 del 16/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

**8. TRASCRIZIONE del 08/10/2008** - Registro Particolare 14406 Registro Generale 23932 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13701 del 21/04/2006 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

**9. ISCRIZIONE del 23/02/2009** - Registro Particolare 776 Registro Generale 3793 - Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE VERONA Repertorio 155/2008 del 12/12/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA EX ART 22 D.LGS 472/97

**10. ISCRIZIONE del 21/05/2010** - Registro Particolare 2534 Registro Generale 10785 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 104282/122 del 29/04/2010 IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 COMMA 1 DPR 602/73. INTERVENUTA DECORRENZA termine ex art.50 comma 1 DPR 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 della Trascrizione del 11/08/2003 (RP 10767, RG 17478) e della Trascrizione del 15/11/2002 (RP 14961, RG 24046) è stato trascritto 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 Ancona (AN), 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 10/02/2011 e in data 23/11/2017 a cura del sottoscritto, è stata trascritta a debito, presso la Conservatoria dei RR.II. di competenza, l'Annotazione di Inefficacia Parziale degli atti di trasferimento di cui sopra riguardanti l'immobile in oggetto:

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 15/11/2002** – Registro Particolare 14961 Registro Generale 24046; Inefficacia Parziale Atto di Compravendita.
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 11/08/2003** – Registro Particolare 10767 Registro Generale 17478; Inefficacia Totale Atto di Compravendita.

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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 9</b>	visura ipotecaria elenco sintetico formalità U.I.U
➤ <b>Allegato 10°a_11°b</b>	Note di Trascrizione

#### **5. Stato di occupazione del bene**

In considerazione del mancato accesso, 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. sul bene oggetto della presente relazione risultano le seguenti formalità pregiudizievole:

**9. ISCRIZIONE del 23/02/2009** - Registro Particolare 776 Registro Generale 3793 - Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE VERONA Repertorio 155/2008 del 12/12/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA EX ART 22 D.LGS 472/97

**10. ISCRIZIONE del 21/05/2010** - Registro Particolare 2534 Registro Generale 10785 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 104282/122 del 29/04/2010 IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 COMMA 1 DPR 602/73. INTERVENUTA DECORRENZA termine ex art.50 comma 1 DPR 602/73

#### **7. Normativa urbanistica**

Il Comune di **MAIOLATI SPONTINI** (AN) si è dotato di Piano Urbanistico Comunale, *Approvato* con Deliberazione Provinciale n. 82 del 27.03.2014, Approvato con delibera C.C. n. 18 del 09.04.2014.

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

- **PRG VIGENTE**– *Piano Urbanistico Comunale ricade nella A2.2 - Vecchio Nucleo di Moie.*

### **Art. 29 - Sottozone A2 Nucleo storico di Moie**

Destinazioni d'uso previste: quelle comprese nell'elenco di cui all'art. 13, n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 11, 13,17, 18, 20, 21, 31, 32, 35.

Con delibera C.C. n°46 del 17.06.2003 è stato approvato il Piano Particolareggiato degli interventi nel nucleo storico di Moie che regola l'attuazione degli interventi in tale zona.

Le sottozone A2 comprendono le aree:

- Area A2. 1, Complesso dell'antica chiesa di S. Maria delle Moie;
- Area A2. 2, Vecchio nucleo, nel quale ricada lu.i. in questione.

### **Art. 13 - Destinazioni d'uso**

Alla luce di quanto sopra esposto, quindi, l'attuale destinazione d'uso catastale non entrano in contrasto con quanto prescritto dagli articoli richiamati delle N.T.A.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 11</b>	stralci degli elaborati del P.R.G. vigente del Comune
➤ <b>Allegato 12</b>	N.T.A. vigenti del P.R.G.

## **8. Titoli e regolarità edilizia**

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, è risultato che non esistono pratiche edilizie riferite al bene in oggetto, in quanto appartenente al nucleo più antico del centro urbano risulta comunque edificato prima dell'entrata in vigore della legge fondamentale urbanistica del 1942 del censimento generale del Catasto del 20-9-1940.

Non è stato, quindi, reperito il Certificato di Agibilità del fabbricato, né alcuna Certificazione di conformità degli impianti, né l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

Gli accatastamenti non sono tutti precedenti alla Legge Ponte n. 765/1967 del 6 agosto 1967 ma quello di primo impianto è datato 1940

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 8</b>	planimetria catastale storica-
---------------------	--------------------------------

### **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 al primo accatastamento
- frazionamento
- mutamento della destinazione d'uso rispetto alla categoria d'uso originaria.
- presenza della rampa di accesso alla porta secondaria prospiciente la via principale

#### **Difformità Urbanistico-Edilizie:**

- frazionamento,
- mutamento della destinazione d'uso rispetto alla categoria d'uso originaria,
- aperura di nuova finestra su muratura portate,
- modifica del prospetto principale,
- rampa per ingresso alla porta secondaria prospiciente la via principale.

#### **Certificazioni:**

- assenza di agibilità per la nuova destinazione d'uso (C/3 identifica locali adibiti ad attività artigianali), e di tutte le certificazioni richieste dalla normativa vigente.

### **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 **settembre 2025**.

**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 RISPETTO ALL'U.I.**

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO ASSENTITO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
	T	C/2	C/2	58 mq		
<b>Totale subalterno:</b>						<b>58.0</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 58,00 \text{ mq}$$

**Mercato omogeneo di riferimento:**

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente l'unità immobiliare e, precisamente, il **MAIOLATI SPONTINI (AN)**, 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 Magazzini.

**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 **Magazzini**, datata Anno 2024 - Semestre 2, secondo consultazione di settembre 2025. L'U.I. da valutare si trova nella fascia/zona **Suburbana/MOIE, SCORCELLETTI, MONTESCHIAVO**; 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: **Magazzini**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**

Provincia: ANCONA

Comune: MAIOLATI SPONTINI

Fascia/zona: Suburbana/MOIE.%20SCORCELLETTI%20MONTESCHIAVO

Codice zona: E3

Microzona: 2

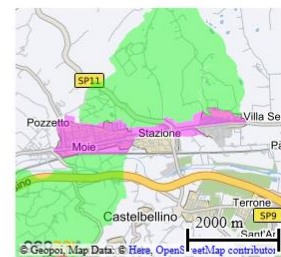
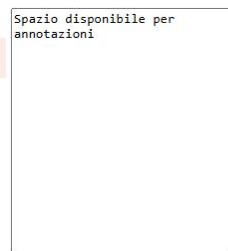
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	225	330	L	1,6	1,9	N
Negozi	Normale	540	730	L	3,6	5,2	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Pertanto, per la destinazione **Magazzini**, il valore medio di vendita ricavato da indagine indiretta non è stato possibile ricavarlo per mancanza di beni con le medesime caratteristiche. Pertanto, il valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati O.M.I. per **Magazzini** è pari a **277,50 €/mq**; per cui si prenderà il valore medio OMI, arrotondato a **€/mq 280,00**.

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, ove ricavabili, 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 **280,00 €/mq** per destinazione d'uso **Magazzini**.

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, a tutela del futuro acquirente e in considerazione anche dello stato medio degli immobili fin qui visionati afferenti al medesimo fallimento, lo scrivente ha proceduto ipotizzando uno stato conservativo scadente o degradato per l'U.I.U. di riferimento, valutando gli incrementi/decrementi come segue:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
L'U.I. si sviluppa su un piano terra	Valore attribuito: +1%
<b>Esposizione</b>	
L'U.I. ha un affaccio su strada	Valore attribuito: +2%
<b>Taglio dimensionale</b>	
La superficie dell'U.I. ha un taglio dimensionale medio	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
L'U.I. è deve essere interamente ristrutturata	Valore attribuito: - 5%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Le finiture risultano vetuste, degradate e da sostituire integralmente	Valore attribuito: - 4%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	

Gli impianti sono da rifare completamente ex novo	Valore attribuito: -0%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
L'U.I. non ha pertinenze	Valore attribuito: +0%
<b>Qualità distributiva</b>	
Indifferente	Valore attribuito: +0%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Il fabbricato risulta legittimato da planimetria catastale occorrerà però verificare la modifica al distributivo interno ed il mutamento della destinazione d'uso	Valore attribuito: - 1%
<b>Occupazione</b>	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non sono risultate servitù.	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>- 7%</b>

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

Destinazione: **Magazzino**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€}/\text{mq } 280,00 - (280,00 \text{ €}/\text{mq} \times 7\%) = 260,40 \text{ €}/\text{mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 260,00 \text{ €}/\text{mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 13</b>	valori O.M.I. riferiti al 2° Semestre dell'Anno 2024
----------------------	--

### **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: **MAGAZZINO**

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima €  
 $V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento 260,00 €/mq  
 $S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima 58,00 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 260,00 \times 58,00 \text{ mq} = \text{€ } 15.080,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 15.000,00$$

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nella frazione  
Moie del Comune di MAIOLATI SPONTINI (AN) in**

**VIA CECCACCI TULLIO n. 3 piano: T**

**è pari a: € 15.000,00**

**(diconsi euro quindicimila/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
- indagini presso la Conservatoria dei RR.II.
  - visura ipocatastale dell'ultimo ventennio sul bene
  - annotazioni a trascrizioni di Inefficacia 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
- indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona
- contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare, gli uffici competenti, addetti del Comune.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.



Roma (RM), 11.11.2025

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 1.c. Autorizzazione del Giudice alla stima dei beni con metodo semplificato

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 -

Allegato 6 Visura Catastale Storica -

Allegato 7 Planimetria Catastale di Impianto -

Allegato 8a/b Planimetria Catastale storica-

Allegato 9 Visura ipotecaria

Allegato 10 Nota di Trascrizione

Allegato 11 Stralci degli elaborati del P.R.G. vigente del Comune

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

Allegato 12 N.T.A. vigenti del P.R.G. del Comune

Allegato 13 Valori O.M.I. riferiti all'Anno 2024 - Semestre 2