

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: **Comune di MONDOLFO (PU) VIA FRATELLI ROSSELLI n. 15 piano T;**

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	3
3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale	6
4. Provenienze ventennali e titolarità	7
5. Stato di occupazione del bene	10
6. Gravami e servitù	10
8. Normativa urbanistica	11
9. Titoli e regolarità edilizia	12
10. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	13
11. Criteri estimativi adottati	13
12. Stima dell'immobile	20
13. Attività del Consulente	21
Allegati	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 **MONDOLFO** (PU), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in VIA FRATELLI ROSSELLI n. 15 piano:
T;

- **Dati catastali:** Foglio: 11 Particella: 433 Sub.: 1

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ 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

2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza

L'immobile si colloca nel comune di **MONDOLFO** (PU).

L'u.i. di nostro interesse è localizzata nel comune di Mondolfo, sorge su una collina a poca distanza (7 km) dal mare Adriatico, nel lembo orientale della provincia di Pesaro e Urbino, presso la foce del fiume Cesano.



Figura 1 - Inquadramento territoriale



Figura 2 - Inquadramento territoriale

In tale contesto gli edifici posti sulle vie limitrofe a quella ove risulta ubicato il bene oggetto di stima formano uno spazio urbano a media densità abitativa, generalmente di altezza compresa tra i due e i tre piani fuori terra.

L'U.I. di nostro interesse è un immobile ubicato in un fabbricato a destinazione prevalente mista ed è prospiciente VIA FRATELLI ROSSELLI n. 15 piano: T;

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

L'ingresso della u.i. è ubicato al piano terra del fabbricato, si accede con ingresso esclusivo al fabbricato, posto al piano terra, con ingresso da VIA FRATELLI ROSSELLI n. 15

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 3.00 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	A/2	204,00	00,00
Totale immobile	-	204,00	00,00

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 4	documentazione fotografica
➤ Allegato 5	estratto mappa catastale -

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data **26/11/2025**, l'unità immobiliare risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice **F348**).

I dati catastali, reperiti dall'ultima visura in ordine cronologico, coincidono con quelli forniti dalla documentazione allegata alle Sentenze, in particolare il Comune di **MONDOLFO (PU)**.

Oltre la planimetria derivante dall'Accertamento del 1988 sono emerse altre planimetrie catastale dell'immobile in particolare quella di primo impianto del 22 giugno 1976 con prot n° 1551.

Dal confronto tra le due planimetrie di evince che:

- Il corridoio centrale è stato unito ad un altro vano con una demolizione di muratura;
- E' stata aperta una porta di collegamento fra i due ambienti principali finestrati;
- Sull'ultima planimetria è riportata la dicitura ufficio ma senza che sia stato eseguito di cambio di categoria catastale che nella visura storica risulta ancora A/2.

Sono, inoltre, stati reperiti i seguenti documenti:

- Mod.1 del 22/06/1976 con destinazione d'uso abitazione, classamento A/2 con una consistenza di 5 vani, genere della costruzione in muratura.
- Mod.44/n del 15/9/1988 in cui Ser. Varia la destinazione d'uso da abitazione a ufficio provato

L'attuale intestatario catastale risulta **SEVERO S.R.L. PER IL COMMERCIO**

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

Comune di MONDOLFO (F348) (PS)
Foglio 11 Particella 433 Subalterno 1

Foglio 11 Particella 435 Subalterno 6

zona censuaria: non riportato
microzona: non riportato
categoria: *A/2, abitazione*
classe: 2
consistenza: 5 vani
superficie catastale: non riportato
rendita: **€ 400,25**
indirizzo: VIA FRATELLI ROSSELLI n. 15 piano: T;

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 5	estratto mappa catastale -
➤ Allegato 6	visura storica catastale -
➤ Allegato 7	planimetria catastale di impianto
➤ Allegato 8	Doc. catastali precedente da 8a fino a 8c

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di MONDOLFO (PU) in data 12.01.2018 è risultato quanto di seguito riportato

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 11 - Particella 433 - Subalterno 1

1. TRASCRIZIONE del 16/11/2002 - Registro Particolare 8487 Registro Generale 13626 Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229332 del 14/11/2002- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Presenza graffati

2. TRASCRIZIONE del 04/12/2002 - Registro Particolare 8926 Registro Generale 14430 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 82042/2002 del 12/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI
Presenza graffati

3. TRASCRIZIONE del 12/08/2003 - Registro Particolare 7204 Registro Generale 11648 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Presenza graffati

4. TRASCRIZIONE del 05/07/2004 - Registro Particolare 5651 Registro Generale 10806 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA SEZIONE G.I.P. Repertorio 7410/2003 del 23/06/2004 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO

5. TRASCRIZIONE del 16/09/2008 - Registro Particolare 7880 Registro Generale 13912 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13701 del 21/04/2006 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

6. TRASCRIZIONE del 16/09/2008 - Registro Particolare 7881 Registro Generale 13913 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139 del 16/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

7. ISCRIZIONE del 23/02/2009 - Registro Particolare 507 Registro Generale 2375 - Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE VERONA

- SEZ.2 Repertorio 155/2008 del 12/12/2008 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS. 472/97

8. ISCRIZIONE del 16/12/2009 - Registro Particolare 4478 Registro Generale 17022 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 115968/122 del 23/11/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73

Presenza graffati

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 e della Trascrizione del 16/11/2002 - Registro Particolare 8487 Registro Generale 13626 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 PESARO (PU), 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 12/10/2022 a cura del sottoscritto, è stata trascritta a debito, presso la Conservatoria dei RR.II. di competenza, l'Annotazione di Inefficacia Parziale di atto di trasferimento di cui sopra riguardanti l'immobile in oggetto:

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 16/11/2002** – Registro Particolare 8487 Registro Generale 13626; Inefficacia Totale Atto di Compravendita.
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 12/08/2003** – Registro Particolare 7204 Registro Generale 11648; Inefficacia Totale Atto di Compravendita.

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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 9	visura ipotecaria elenco sintetico formalità U.I.U
➤ Allegato 10	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 pregiudizievoli:

7. ISCRIZIONE del 23/02/2009 - Registro Particolare 507 Registro Generale 2375 - Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE VERONA - SEZ.2 Repertorio 155/2008 del 12/12/2008 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS. 472/97

8. ISCRIZIONE del 16/12/2009 - Registro Particolare 4478 Registro Generale 17022 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 115968/122 del 23/11/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73

Presenza graffati

7. Normativa urbanistica

Nel Comune di Mondolfo Il PRG di Mondolfo, ai sensi della L. n°1150/17.08.42 e s.m. ed i., L.R. n°26/08.06.87, L.R. n°34/05.08.92 e di ogni altra disposizione normativa vigente, si applica all'intero territorio comunale definito dalle planimetrie di progetto secondo le prescrizioni delle presenti norme con esclusione delle aree già soggette a PP di iniziativa pubblica e privata che rimangono sottoposte alle norme di cui alle convenzioni allegate.

TITOLO II° ZONIZZAZIONE

CAPITOLO II° – ZONE PER LA RESIDENZA

Art. 10 - Centri e nuclei storici

1. Zone nelle quali permangono elementi del passato luogo della memoria collettiva che da senso e nobiltà al territorio comunale e soprattutto a quelle parti che con esso mantengono rapporti privilegiati. Nelle tavole sono individuati il C. Storico di Mondolfo e il Nucleo di San Sebastiano; in detti ambiti tutte le opere di edilizia ammesse sono soltanto le opere di restauro e di risanamento conservativo, nonché consolidamento, senza alterazione dei volumi.

2. Il Comune di Mondolfo ha redatto il PP del C.S. del Capoluogo e del Nucleo di S. Sebastiano ai sensi della L. R. n°35/19.05.75, entro il quale si applicano le norme e le prescrizioni in esso contenute.

3. La zona “A” dovrà essere dotata di appositi studi e piani per i colori da impiegare nella tinteggiatura delle pareti esterne degli edifici e degli elementi di arredo.

4. Oltre al C.S. di Mondolfo e al Nucleo di S. Sebastiano, sono individuate le aree con i caratteri dell’edilizia storica minore costituenti i Borghi; tali aree sono assimilate alle zone “A” e vanno assoggettate a PDR o PP.

5. Zone già assoggettate a PP o a PDR; in dette zone si applicano le prescrizioni e le norme tecniche di detti piani.

Alla luce di quanto sopra esposto, quindi, l’attuale destinazione d’uso catastale non è in contraddizione con il PRG.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 11	P.R.G. vigente del Comune
➤ Allegato 12	NTA

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 della città.

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.

Tramite indagine foto aerea effettuata tramite IGM si rileva la presenza dell'immobile in questione alla data del 1955, rientrando così antecedente la Legge Ponte n. 765/1967.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 13	IGM
----------------------	-----

9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità

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

Difformità Catastali:

Tra le due planimetrie di evince:

- Il corridoio centrale è stato unito ad un altro vano con una demolizione di muratura.
- Apertura di una nuova porta su muro portante;
- Presenza della dicitura ufficio ma senza di cambio di categoria catastale sia in visura storica che al comune.
- L'eventuale cambio di destinazione d'uso sarebbe stato, comunque, eseguito senza titolo edilizio.

Certificazioni:

- assenza 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 Dicembre 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	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
	T	A/2	A/2	5 vani	100%	204 mq
Totale subalterno:						204.0

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 204,00 \text{ mq}$$

Mercato omogeneo di riferimento:

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente l'unità immobiliare e, precisamente, il **MONDOLFO** (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 Abitazione.

Valore unitario rilevato dal mercato:

Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato che non ha prodotto numeri sufficienti per fare un'analisi. 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 2025 - Semestre 1, secondo consultazione di ottobre 2025. L'U.I. da valutare si trova nella zona

Centrale; 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:

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:

Destinazione d'uso: **Abitazioni**

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	Abitazione	via Giuseppe Garibaldi	U	243	115.000	473,25	10%	425,93
2	Abitazione	via Vittorio Veneto	U	170	289.000	1700,00	10%	1530,00
3	Abitazione*	via Fratelli Rosselli	PT	148	42.650	288,18	10%	259,36
4	Abitazione*	via Fratelli Rosselli	PT	276	52.490	190,18	10%	171,16
5	Abitazione*	via Fratelli Rosselli	P1	148	42.660	288,24	10%	259,42
6	Abitazione*	via Fratelli Rosselli	PT	43	42.660	992,09	10%	892,88
7	Abitazione	via Camillo Benso di Cavou	U	175	185.000	1057,14	10%	951,43
8	Abitazione	ND	PT	105	220.000	2095,24	10%	1885,71
9	Abitazione	corso della Libertà	nd	120	65.000	541,67	10%	487,50
10	Abitazione	corso della Libertà	nd	189	105.000	555,56	10%	500,00
VALORE MEDIO								736,34
VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI								707,78

simbolo * immobile in asta

Destinazione d'uso: **Abitazioni**

- 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 **840,00 €/mq** per destinazione d'uso **abitazione**.

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:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	
Livello di piano	
L'U.I. si sviluppa su un unico piano	Valore attribuito: 0%
Esposizione	
L'U.I. affaccio su zona centrale	Valore attribuito: +3%
Taglio dimensionale	
La superficie dell'U.I. ha un taglio dimensionale alto	Valore attribuito: -3%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
L'U.I. è deve essere interamente ristrutturata	Valore attribuito: - 5%
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: -5%
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 presente nel nucleo storico del centro urbano e presente nella foto aerea IGM del 1955, di contro esistono diverse difformità interne e catastali da regolarizzare	Valore attribuito: - 4%
Occupazione	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: 0%
Servitù	
L'u.i non sono risultate servitù	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	- 19%

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

Destinazione: **Abitazione**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€}/\text{mq } 840,00 - (840,00 \text{ €}/\text{mq} \times 19\%) = 680,40 \text{ €}/\text{mq}$$

$$V_{\text{unitario arrotondato}} = 680,00 \text{ €}/\text{mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 12	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: **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 680,00 €/mq

S_b Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima 204,00 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 680,00 \times 204,00 \text{ mq} = \text{€ } 138.720,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 140.000,00$$

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di
MONDOLFO (Codice: F348)**

in VIA FRATELLI ROSSELLI n. 15 piano: T;

è pari a: € 140.000,00

(diconsi euro centoquarantamila/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), 19.01.2026

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 8 Doc. reperiti al catasto -
- Allegato 9 Visura ipotecaria

Allegato 10 Note di trascrizione.

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

Allegato 12 NTA. vigente del Comune

Allegato 13 email Comune

Allegato 14 IGM

Allegato 15 Valori O.M.I.

Allegato 16 Campitura per calcolo sup.