

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: PEVERAGNO (CU), VIA GIORGIO GIORGIS 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	10
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 Peveragno, (CU), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in VIA GIORGIO GIORGIS piano: T;
- **Dati catastali:** foglio 27, particella 2944, subalterno 84-

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 Comune di Peveragno, (CU), da cui dista circa 1 Km dal comune.



Figura 1 - Inquadramento territoriale



Figura 2 - Inquadramento territoriale

L'u.i. di nostro interesse è localizzata in Via Giorgio Giorgis. 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 quattro piani fuori terra, con prevalenza dell'uso residenziale.

L'edificio è realizzato con una struttura intelaiata c.a, risulta composto da quattro livelli fuori terra, ed un piano interrato con una copertura a falde inclinate.

I prospetti del fabbricato sono rivestiti in intonaco di colore prevalente in grigio chiaro, il tutto in buono stato di conservazione.

L'ingresso della u.i. è ubicato al piano piano terra del fabbricato, si accede tramite un portico di accesso comune al fabbricato locato al piano terra con ingresso da sia da Via Giorgio Giorgis circa altezza civico 40, sia tramite una rampa di accesso da Via Montrucco.

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	abitazione	42,00	00,00
Totale immobile	-	42,00	0,00

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 4	documentazione fotografica
➤ Allegato 5	estratto mappa catastale - foglio 27 particella 2944

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data 12.02.2019, l'unità immobiliare risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice **G526**).

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

L'unità immobiliare ha una variazione di VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 01/12/2011 protocollo n. CN0471510 in atti dal 01/12/2011 (n. 140541.1/2011) da foglio 27 particella 1 subalterno 84 ha origine il seguente immobile foglio 27 particella 2944 subalterno 84.

Oltre alla planimetria derivante dall'Accertamento del 1982 esiste in atti un modulario F. del catasto con un classamento senza sopraluogo sul quale riporta un classamento di categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare) classe 5 con una consistenza totale di 2.5 vani datato 20 Marzo 1990

Dalla planimetria si evince:

- La presenza di un bagno e due vani con la dicitura Ufficio, in contraddizione con la categoria di (A/4) abitazione di tipo popolare.

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

foglio 27 particella 2944, Subalterno 84

zona censuaria:	non riportato
microzona:	non riportato
categoria:	A/4, Abitazioni di tipo popolare
classe:	5
consistenza:	2,5 vani
superficie catastale:	42 mq
rendita:	€ 109,75
indirizzo:	VIA GIORGIO GIORGIS piano: T;

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

- la destinazione d'uso dell'unità immobiliare originaria (Fabbricato con caratteristiche di edilizia economica A/4) non è concorde con la dicitura uffici sopra i vani della planimetria agli atti del Catasto.
- Inoltre, da indagini sul web si presume un'apertura di una finestra sul prospetto Nord-Est, tale finestra non risulta presente in planimetria.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 5	estratto mappa catastale -
➤ Allegato 6	visura storica catastale -
➤ Allegato 7	planimetria catastale di impianto -
➤ Allegato 8	modulario F

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo (CN) in data 13.02.2019 è risultato quanto di seguito riportato per il Foglio: 27 Particella 1 Subalterno 84

1. TRASCRIZIONE del 15/11/2002 - Registro Particolare 7842 Registro Generale 10153 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229332 del 14/11/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 28/11/2002 - Registro Particolare 8187 Registro Generale 10615 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 82042/2002 del 12/11/2002 -DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

3. TRASCRIZIONE del 28/08/2003 - Registro Particolare 6766 Registro Generale 8808 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 05/07/2004 - Registro Particolare 5272 Registro Generale 6909 - Pubblico ufficiale PROCURA Repertorio 7410/2003 del 23/06/2004 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO

5. TRASCRIZIONE del 18/09/2008 - Registro Particolare 7598 Registro Generale 9896 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13701 del 21/04/2006 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

6. TRASCRIZIONE del 18/09/2008 - Registro Particolare 7599 Registro Generale 9897 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139 del 16/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

7. ISCRIZIONE del 24/02/2009 - Registro Particolare 183 Registro Generale 1960 - 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

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 02/08/2003 (RP 6766, RG 8808) e della Trascrizione del 14/11/2002 (RP 7842, RG 10153) 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 CUNEO (CN), 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 04/10/2022 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 Generale n. 10153, Registro Particolare. n. 7842; Inefficacia Parziale Atto di Compravendita.
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 13/08/2003** – Registro Generale n. 8808, Registro Particolare. n. 6766; Inefficacia Parziale 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°a_11°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 risulta la seguente formalità pregiudizievole:

7. ISCRIZIONE del 24/02/2009 - Registro Particolare 183 Registro Generale 1960 - 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

7. Normativa urbanistica

La Città di Peveragno è dotata della seguente strumentazione urbanistica generale: – P.R.G. vigente approvato con deliberazione della D.G.R. n. 50-10773 del 27.01.1987;

Da visura presso il Città di Peveragno è stato ricavato quanto di seguito relativo al tessuto in cui ricade l'immobile in esame.

Strumenti urbanistici
Piano Regolatore Generale Comunale
Comma 12- anno 2024

Destinazioni urbanistiche:

- *R4 - Area a prevalente destinazione residenziale - Area di recente edificazione a capacità insediativa esaurita o residua*
- *ACQ - corso d'acqua - Art.17, Tab.1R4_2*
- *c1/es - Area per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale - Verde attrezzato e non(esistente) - Art.17, Tab.1R4_2, Art.26*
- *d/es - Area per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale - Parcheggio (esistente) - Art.17, Tab.1R4_2, Art.26*
- *ACQ - corso d'acqua*

Vincoli:

- *I - Classe I di idoneità all'utilizzazione urbanistica - Art.36*
- *3a2 - Classe IIIa2 (aree inondabili con acque ad elevata energia) - Art.36*
- *3a3 - Classe IIIa3 (fascia di rispetto ai corsi d'acqua secondari) - Art.36*
- *3b3 - Classe IIIb3 di idoneità all'utilizzazione urbanistica (Porzioni di territorio edificate a pericolosità elevata nelle quali a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale sarà consentito un modesto incremento antropico) - Art.36*
- *FASCE_ACQUE - Area di rispetto ai corsi d'acqua - Art.30*
- *DEPURATORE - Area di rispetto al depuratore - Art.30*
- *ZONA MONTANA - Territorio montano*

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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 11	stralci degli elaborati del P.R.G. vigente
➤ Allegato 12	N.T.A. vigenti del P.R.G.

8. Titoli e regolarità edilizia

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

- Licenza di Costruzione n° 138 anno 1977
- Certificato di collaudo Statico n°1030/79 depositato il 23 settembre 1980.
- Autorizzazione alla abitabilità n°4/88 del 28/03/1988
- Autorizzazione alla abitabilità n°129/92 del 21/02/1995
- Concessione edilizia n° 12 1978 protocollata con il numero 1978 in data 4 febbraio 1978
- Concessione edilizia n° 128 1978 protocollata con il numero 1486 in data 22 aprile 1978
- Concessione edilizia n° 129 1992 protocollata con il numero 2750 in data 15 settembre 1992
- Prospetti-sezioni L.E. 138-1977
- Planimetrie finali L.E. 128-1978
- Planimetria generale L.E. 138-1977

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegati 13a	L.E. 138-1977
➤ Allegati 13b	Collaudo statico
➤ Allegati 13c	Agibilità 1980
➤ Allegati 13d	AGIBILITA' CE 1992
➤ Allegati 13e	C.E. 129-1992
➤ Allegati 13f	C.E. 128-1978
➤ Allegati 13g	C.E. 12-1978
➤ Allegati 13h	Prospetti-sezioni L.E. 138-1977

➤ Allegati 13i	Planimetrie finali C.E. 128-1978
➤ Allegati 13l	Planimetria generale L.E. 138-1977

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 progetto in atti al comune
- sembrerebbe che una piccola porzione dell'u.i. in quesitone, da progetto afferente alla stessa, sia stata trasferita alla u.i. adiacente;
- da indagini sul web si presume un'apertura di una finestra sul prospetto Nord-Est, tale finestra non risulta presente in planimetria catastale.

Difformità Urbanistico-Edilizie:

- variazione distribuzione interna frazionamento senza titoli,
- cambio di destinazione d'uso da abitazione di tipo economico a uffici,
- da indagini sul web si presume un'apertura di una finestra sul prospetto Nord-Est, tale finestra non risulta presente in progetto.

Certificazioni:

- assenza di certificazione energetica.

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 Aprile 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. UFFICI E STUDIO PRIVATO (foglio 27, part. 2944)

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO ASSENTITO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
84		A/4	Abitazione	42 mq		
Totale subalterno:						42.0

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 42,00 \text{ mq}$$

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 **PEVERAGNO** (CN), 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 residenziale.

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

Residenziale:

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	Appartamento	via Giorgio Giorgis 57,	P-1	90	99.000	1100,00	10%	990,00
2	Appartamento	via Giorgio Giorgis 51,	P-2	53	48.000	905,66	10%	815,09
3	Appartamento	via Giorgio Giorgis	P-3	90	49.000	544,44	10%	490,00
4	Appartamento	via Giorgio Giorgis 19	P-U	140	138.000	985,71	10%	887,14
5	Appartamento	via Giorgio Giorgis 7	P-U	160	283.000	1768,75	10%	1591,88
6	Appartamento	via Divisione Alpina Cuneense,	P-1	90	129.000	1433,33	10%	1290,00
7	Appartamento	via Giorgio Giorgis,	P-1	150	95.000	633,33	10%	570,00
8	Appartamento	L via Bartolomeo Prieri	P-1	109	199.000	1825,69	10%	1643,12
VALORE MEDIO								1034,65
VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI								1024,02

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 **Residenziale**, datata Anno 2024 - Semestre 2, secondo consultazione di gennaio 2025. L'U.I. da valutare si trova nella fascia/zona Centrale/CENTRO%20URBANO; 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**

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

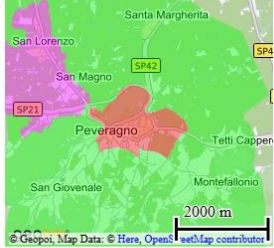
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: CUNEO
 Comune: PEVERAGNO
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO
 Codice zona: B1
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

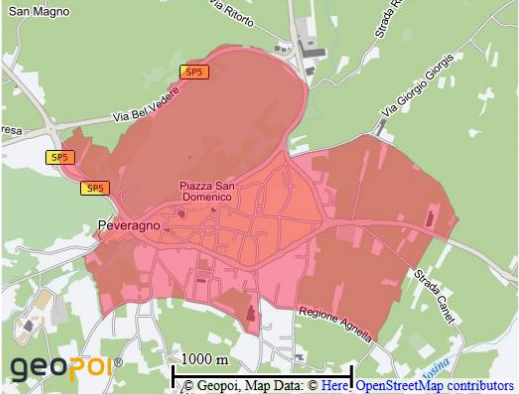
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1250	L	3	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1100	L	2,5	3,5	L
Box	Normale	475	710	L	2	3	L
Ville e Villini	Normale	890	1300	L	3	4	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



Pertanto, per la destinazione **Abitazione**, il valore medio di vendita ricavato da indagine indiretta è pari a **1.024,02€/mq**, Di contro il valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati O.M.I. per abitazioni civili è pari a **1.050,00 €/mq**; per cui si prenderà il valore medio fra OMI e indagine diretta pari a **€/mq 1.037,01**, arrotondato a **€/mq 1.040,00**.

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 **1.040,00 €/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 piano primo	Valore attribuito: 0%
Esposizione	
indifferente	Valore attribuito: +0%
Taglio dimensionale	
La superficie dell'U.I. ha un taglio dimensionale medio	Valore attribuito: 0%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
L'U.I. è deve essere interamente ristrutturata	Valore attribuito: - 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 legittimato da titolo edilizio occorrerà però verificare la modifica al distributivo interno, l'eventuale frazionamento e la verifica della presenza della finestra aggiuntiva	Valore attribuito: - 5%
Occupazione	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: 0%
Servitù	
Non sono risultate servitù.	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	- 20%

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

Destinazione: **Residenziale**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€/mq } 1.040,00 - (1.040,00 \text{ €/mq} \times 20\%) = 832,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 830,00 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 14	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: **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 830,00 €/mq

S_b Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima 42,00 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 830,00 \times 42,00 \text{ mq} = \text{€ } 34.860,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 35.000,00$$

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di
PEVERAGNO (CN) in VIA GIORGIO GIORGIS piano: T;;**

Piano Primo, è pari a: € 35.000,00

(diconsi euro trentacinquemila/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 Cuneo (CN);
- indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo (CN);
 - 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 di Peveragno (CN);

- indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona di Peveragno (CN);
- contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare, gli uffici competenti, addetti del Comune di Peveragno (CN);
-

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.



Roma (RM), 01.04.2025

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 8 Planimetria Catastale in atti -

Allegato 9 Visura ipotecaria

Allegato 10°_10b Note di Trascrizione

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

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

Allegati 13 Accesso atti comune

Allegato 14 Valori O.M.I. riferiti all'Anno 2024 - Semestre 2