

**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 CHIETI (CH), VIA AVEZZANO n. 44 Piano 1;**

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> .....	10
<b>6. Gravami e servitù</b> .....	10
<b>8. Normativa urbanistica</b> .....	11
<b>9. Titoli e regolarità edilizia</b> .....	11
<b>10. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità</b> .....	12
<b>11. Criteri estimativi adottati</b> .....	13
<b>12. Stima dell'immobile</b> .....	19
<b>13. Attività del Consulente</b> .....	20
<b>Allegati</b> .....	21

## **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 **CHIETI** (CH), identificato dai seguenti dati:

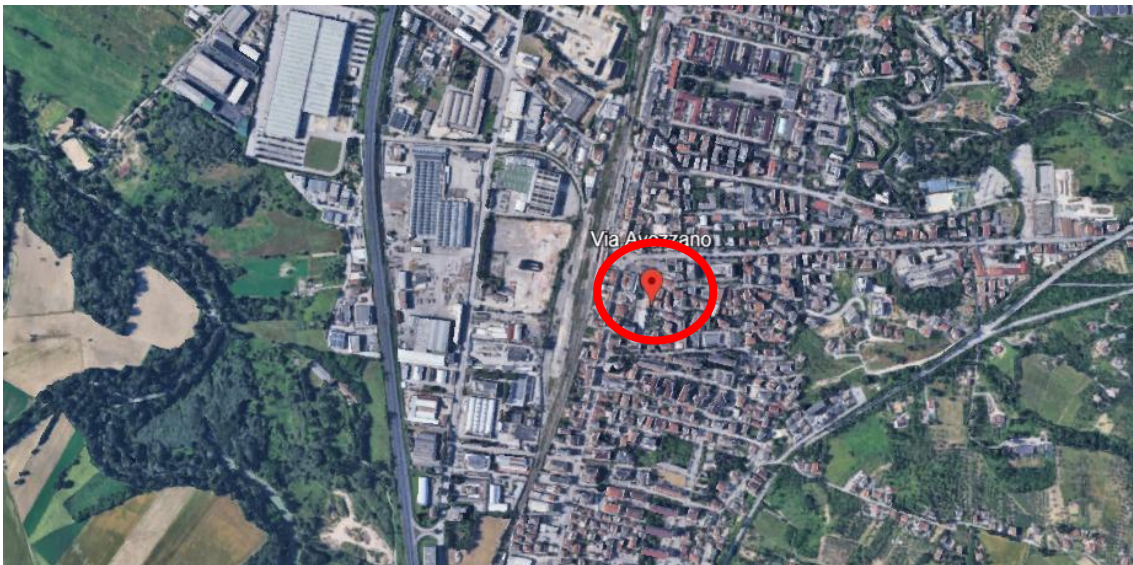
- **Dati toponomastici:** bene sito in VIA AVEZZANO n. 44 Piano 1;
- **Dati catastali:** Foglio: 33 Particella: 166 Sub.: 8

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 nella frazione Chieti Scalo nel comune di Chieti (CH).



*Figura 1 - Inquadramento territoriale*

Divisa tra il centro storico collinare, situato tra i fiumi Pescara e Alento, e il quartiere Chieti scalo è situato nella parte di pianura della città nella Val Pescara.



*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.

L'U.I. è un immobile posto al civico 44 di Via AVEZZANO, in un fabbricato alto due piani fuori terra, e si sviluppa al piano primo con un fronte lineare di sviluppo prospiciente principalmente su Via Avezzano.

L'edificio è stato realizzato con struttura cemento armato; lo stesso risulta composto da un livello entro terra, due livelli fuori terra e copertura piana.

Il prospetto sul fronte principale è diviso in due al primo piano un rivestimento in intonaco con colore grigio, mentre al piano terra vi è una prevalenza di negozi con ampie vetrate e rivestimenti in lastre in pietra, il tutto appare in discreto stato di conservazione.

L'ingresso all'immobile oggetto di stima è al piano primo. Allo stesso si accede tramite un ingresso comune da Via Avezzano 44 mediante un portone in alluminio

Sull'U.I. non è stato possibile accedere fisicamente per eseguire rilievi metrici e visivi; pertanto, dall'esterno sembrerebbe accessibile, al contempo non è dato conoscere l'attività principale svolta nell'unità immobiliare in oggetto, fermo restando che, in considerazione delle targhe poste al piano terra e sul portoncino al pianerottolo, sembrerebbe in uso da due professionisti.

Consegue, inoltre, che, in carenza di accesso non si sono potute accertare le caratteristiche principali interne 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 2.85metri, sono state desunte dalla visura storica catastale e sono risultate le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano Primo	A/10	265,00	00,00
<b>Totale immobile</b>	-	<b>265,00</b>	<b>00,00</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 **17/12/2025**, l'unità immobiliare risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice **C632**).

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

Oltre la planimetria derivante dall'Accertamento del 1987 non sono emerse altre planimetrie catastale.

Non è stata reperita altra doc. presso l'ufficio dell'agenzia delle entrate.

Nell' Impianto meccanografico presente in visura storica riporta nel 30/06/1987 a una categoria catastale A/3 ma dal titolo edilizio l'immobile risulta adibito ad uso ufficio con categoria A/10 (vedi parafrasò n°8).

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 CHIETI (Codice:C632)**

**Provincia di CHIETI**

**Catasto Fabbricati Foglio: 33 Particella: 166 Sub.: 8**

zona censuaria:	2
microzona:	non riportato
categoria:	<i>A/10,ufficio</i>
classe:	U
consistenza:	10,5 vani
superficie catastale:	265 mq
rendita:	€ 3.226,56
indirizzo:	VIA AVEZZANO n. 44 Piano 1;

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>	Doc. catastali precedenti

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

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di **CHIETI (CH)** in data 31/01/2019 è risultato quanto di seguito riportato

#### **Comune di CHIETI (CH) Catasto Fabbricati**

#### **Foglio 0033 Particella 00166 Subalterno 0008**

**1. TRASCRIZIONE del 20/07/1996** - Registro Particolare 7835 Registro Generale 10114 - Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE Repertorio 1739 del 09/07/1996 - ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Accettata con riserva - Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1283 del 16/09/1996 (PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE)
2. Annotazione n. 762 del 09/06/1997 (DECRETO DEFINITIVO DEL TRIBUNALE)
3. Annotazione n. 129 del 01/02/2002 (CANCELLAZIONE)

**2. TRASCRIZIONE del 16/11/2002** - Registro Particolare 14990 Registro Generale 19512 -Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229332 del 14/11/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**3. TRASCRIZIONE del 04/12/2002** - Registro Particolare 15866 Registro Generale 20672 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 82042/2002 del 12/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

**4. TRASCRIZIONE del 12/08/2003** - Registro Particolare 11446 Registro Generale 14725 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**5. TRASCRIZIONE del 05/07/2004** - Registro Particolare 8164 Registro Generale 11220 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE ROMA Repertorio 7410 del 23/06/2004 - ATTO GIUDIZIARIO - SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 C.P.P.

**6. TRASCRIZIONE del 13/10/2008** - Registro Particolare 15404 Registro Generale 21862 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13701 del 21/04/2006 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

**7. TRASCRIZIONE del 13/10/2008** - Registro Particolare 15405 Registro Generale 21863 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139 del 28/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

**8. ISCRIZIONE del 04/12/2009** - Registro Particolare 5409 Registro Generale 23385 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 115965/122 del 23/11/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73

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

Inoltre, a seguito della Trascrizione del 12/08/2003 - Registro Particolare 11446 Registro Generale 14725 e della Trascrizione del 16/11/2002 - Registro Particolare 14990 Registro Generale 19512 sono stati trascritti gli Atti di Citazione con i quali 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. 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.231520) con il quale la Società *Immobiliare Universo s.r.l.* ha venduto la medesima porzione immobiliare alla *Società Severo s.r.l. per il commercio.*

**Dunque, in visura l'immobile è intestato, presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti (CH).** 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 01/02/2019 a cura del sottoscritto, sono state trascritte a debito, presso la Conservatoria dei RR.II. di competenza, l'Annotazione di Inefficacia Parziale e Nullità degli atti di trasferimento di cui sopra riguardanti l'immobile in oggetto:

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 16/11/2002** – Registro Particolare 14990 Registro Generale 19512; **inefficacia totale Atto di Compravendita.**
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 04/12/2002** - Registro Particolare 15866 Registro Generale 20672; **Inefficacia Parziale 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 10a_b</b>	Note di trascrizione

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

Durante il sopralluogo del 18/12/2025, come evidenziato, sembrerebbe che tale immobile sia in uso allo studio Petaccia Giuliano (amministrazioni condominio) e all'avv. Donato Cocco. Dagli atti risulta anche l'esistenza di un ex custode nominato nel corso della procedura presso il Tribunale Penale di Roma, nella persona dell'on. Tommaso Coletti del quale non è stato possibile reperire i relativi contatti.

#### **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:

**8. ISCRIZIONE del 04/12/2009** - Registro Particolare 5409 Registro Generale 23385 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 115965/122 del 23/11/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73

### **7. Normativa urbanistica**

Nel Comune di Chieti Il PRG non ha pubblicato il PRG e le NTA sul sito istituzionale.

Alla luce di quanto sopra esposto, quindi, l'attuale destinazione d'uso catastale non è possibile determinare la contraddizione con il PRG.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 11</b>	Email richiesta P.R.G. vigente del Comune
➤ <b>Allegato 12</b>	Email richiesta NTA

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

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

- Relazione Tecnica calcolo plinto approvata il 23 luglio 1974.
- Progetto 3424 del 23 luglio 1974.
- Variante al progetto con approvazione del 29 aprile 1975
- Nulla osta del sindaco del 2 settembre 1976 per il rilascio della costruzione di un fabbricato ad uso negozi ed uffici in Via Avezzano con la prescrizione che le scale non devono avere accesso al piano autorimessa.
- Collaudo statico depositato il 25 agosto 1977

Considerato che non si è potuti accedere al bene, si è proceduti al confronto fra il progetto dell'ultimo titolo edilizio, la variante del 1975, e la planimetria catastale, il quale ha evidenziato la possibile esistenza delle seguenti difformità:

- Diversa distribuzione interna
- Diversa distribuzione delle finestre
- Diversi prospetti
- Inserimento di un balcone
- Accorpamento di porzioni di altre uu.ii. limitrofe
- Possibile variazione volumetrica derivante da diversa dimensione dello “spessore” del corpo di fabbrica (m. 15,0 nel progetto contro m. 16,0 ca. del catastale).

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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 13a/e</b>	Progetti reperiti al comune
➤ <b>Allegato 15</b>	Confronto misure catasto / progetto

### **9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità**

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

#### **Certificazioni:**

- assenza di tutte le certificazioni richieste dalla normativa vigente.

#### **Edilizia:**

- Diversa distribuzione interna
- Diversa distribuzione delle finestre
- Diversi prospetti
- Inserimento di un balcone
- Accorpamento di porzioni di altre uu.ii. limitrofe
- Possibile variazione volumetrica derivante da diversa dimensione dello “spessore” del corpo di fabbrica (m. 15,0 nel progetto contro m. 16,0 ca. del catastale).

## **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
	1	A/10	A/10	265	100%	265 mq
Totale subalterno:						<b>265.0</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 265,00 \text{ mq}$$

**Mercato omogeneo di riferimento:**

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

Tipologia		Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	ufficio	Via Croce	ND	91	45.000	494,51	10%	445,05
2	ufficio	Via Erasmo	ND	229	210.000	917,03	10%	825,33
3	ufficio	Via de Lizio	PT	493	220.000	446,25	10%	401,62
4	ufficio	Via Croce	PT	50	59.000	1180,00	10%	1062,00
5	ufficio	Via Abruzzo	ND	190	180.000	947,37	10%	852,63
6	ufficio	Via de Lizio	U	35	45.000	1285,71	10%	1157,14
<b>VALORE MEDIO</b>								<b>790,63</b>
<b>VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI</b>								<b>796,25</b>

### 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 dicembre 2025. L'U.I. da valutare si trova nella zona suburbana; 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: Ufficio

Ministero dell'Economia e delle Finanze

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1**  
 Provincia: CHIETI  
 Comune: CHIETI  
 Fascia/zona: Suburbana/CHIETI%20SCALO  
 Codice zona: E4  
 Microzona: 4  
 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	
Uffici	Normale	850	1250	L	4,4	6,6	N
Uffici strutturati	Normale	950	1350	L	4,8	7,2	N

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

Pertanto, per la destinazione Uffici, il valore medio di vendita ricavato da indagine indiretta è pari a **796,25€/mq**, Di contro il valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati O.M.I. per Uffici è pari a **1050,00 €/mq**; per cui si prenderà il valore medio fra OMI e indagine diretta pari a **€/mq 923,13** arrotondato a **€/mq 920,00**.

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 **920,00 €/mq** per destinazione d'uso Uffici.

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 unico livello	Valore attribuito: 0%
<b>Esposizione</b>	
L'U.I. vicinanza con la stazione ferroviario	Valore attribuito: +3%
<b>Taglio dimensionale</b>	
La superficie dell'U.I. ha un taglio dimensionale alto	Valore attribuito: -3%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
L'U.I. è deve essere interamente ristrutturata	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Le finiture risultano vetuste, degradate e da sostituire integralmente	Valore attribuito: - 5%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
Gli impianti sono da rifare completamente ex novo	Valore attribuito: -5%
<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 titolo edilizio ma da regolarizzare per le diverse difformità, anche volumetriche, rilevate	Valore attribuito: - 7%
<b>Occupazione</b>	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
L'u.i non sono risultate servitù	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>- 17%</b>

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

Destinazione: **Uffici**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€/mq } 920,00 - (920,00 \text{ €/mq} \times 17\%) = 763,60 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario arrotondato}} = 760,00 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 12</b>	valori O.M.I. riferiti al 1° Semestre dell'Anno 2025
----------------------	--

### **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: **Uffici**

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima €

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento 760,00 €/mq

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima 265,00 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 760,00 \times 265,00 \text{ mq} = \text{€ } 201.400,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 200.000,00$$

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di  
Chieti**

**VIA AVEZZANO n. 44 Piano 1**

**è pari a: € 200.000,00**

**(diconsi euro duecentomila/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 richiesta elaborati del P.R.G. vigente del Comune
- Allegato 12 richiesta NTA. vigente del Comune
- Allegato 13 elaborati reperiti in Comune
- Allegato 14 Valori O.M.I.
- Allegato 15 Confronto misure progetto approvato / planimetria catastale