

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 URBANIA (PU)**, LOCALITA'
MONTE SAN PIETRO-CA MURAGLIONE n. 37 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	11
10. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	11
11. Criteri estimativi adottati	12
12. Stima dell'immobile	18
13. Attività del Consulente	19
Allegati	20

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 **URBANIA** (PU), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in LOCALITA' M. S. PIETRO piano: T;
- **Dati catastali:** Foglio: 56 Particella: 113 Sub.: 2

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 nella Località Monte S. Pietro, Strada Provinciale Metaurense, 61049 Muraglione PU comune di URBANIA (PU). Tal piccolo borgo dista dal Centro storico di Urbania ca. 5 km.



Figura 1 - Inquadramento territoriale



Figura 2 - Inquadramento territoriale

In tale contesto, gli edifici limitrofi a quello ove risulta ubicato il bene oggetto di stima, formano un piccolo borgo bassa densità abitativa.

L'edificio è realizzato con una struttura in muratura, risulta composto da tre livelli fuori terra ed uno parzialmente interrato, con una copertura a falde inclinate.

I prospetti del fabbricato sono intonacati di color ocre chiaro a vista ed il tutto in discreto stato di conservazione.

L'ingresso della u.i., è ubicato al piano terra del fabbricato, si accede tramite una porta in legno con accesso esclusivo al fabbricato locata al piano terra con ingresso dal **civico n° 38** con ingresso diretto all'immobile e dal **civico n° 37** con ingresso dall'androne del maggior fabbricato.

Sull'U.I., come da premessa, non è stato proceduto 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 3.15 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/10	92,00	00,00
Totale immobile	-	92,00	0,00

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 **27/10/2025**, l'unità immobiliare risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice **L498**).

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 1988 non sono emerse altre planimetrie catastale.

Sono stati reperiti, invece, i modelli catastali storici di seguito riportati:

- Mod.1 Scheda n°23042969 riporta quanto segue:
 - o Genere in costruzione in Muratura
 - o Presentata dall'inquilino
 - o Categoria catastale A/4
 - o Data 24/12/1939
- Mod.44 nel quale VARIAZIONE del 19/09/1988 Pratica n. 108369 in atti dal 12/10/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n.5498.1/1988)
Con La quale SER cambia la destinazione da A/4 abitazione alla categoria A/10 senza titolo edilizio.

L'unico WC presente a servizio della u.i. risulta, dalla planimetrie catastali, essere in comune con le altre unità immobiliari del fabbricato e posto nel vano scala dell'ingresso comune, un vano non comunicante ma presente nel medesimo piano terra.

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:

Foglio 218 Particella 284 Subalterno 1

zona censuaria: non riportato
microzona: non riportato
categoria: *A/10, Uffici*
classe: U
consistenza: 4.5 vani
superficie catastale: 92 mq
rendita: € **790,18**
indirizzo: LOCALITA' MONTE SAN PIETRO-CA
MURAGLIONE n. 37 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 URBINO (PU) in data 12/01/2018 è risultato quanto di seguito riportato per il Comune di :

Comune di URBANIA (PU)

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 56 - Particella 113 - Subalterno 2

1. TRASCRIZIONE del 23/11/2002 - Registro Particolare 5196 Registro Generale 7572 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229385 del 22/11/2002 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 05/12/2002 - Registro Particolare 5365 Registro Generale 7833 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 85132/2002 del 21/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

3. TRASCRIZIONE del 12/08/2003 - Registro Particolare 3916 Registro Generale 5899 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 26/09/2008 - Registro Particolare 4351 Registro Generale 6967 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 16654 del 18/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

5. TRASCRIZIONE del 26/09/2008 - Registro Particolare 4352 Registro Generale 6968 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 54743 del 22/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

6. ISCRIZIONE del 15/12/2009 - Registro Particolare 2269 Registro Generale 9069 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 115736/122 del 19/11/2009 - 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 e della Trascrizione del 23/11/2002 - Registro Particolare 5196 Registro Generale 7572 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 22.11.2002 rep. n. 229385) 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 URBINO (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 26/10/2022 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 26/10/2022** – Registro Particolare 848 Registro Generale 6409; Nullità Atto di Compravendita.
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 26/10/2022** – Registro Particolare 847 Registro Generale 6408; 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_10b	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 da planimetria, l'immobile fruisce della Servitù per il WC esterno allo stesso, il quale è in comune con le altre U.I. situato nell'androne del vano scala del maggior fabbricato.

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:

6. ISCRIZIONE del 15/12/2009 - Registro Particolare 2269 Registro Generale 9069 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 115736/122 del 19/11/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73

7. Normativa urbanistica

Il Comune di URBANIA è dotato di PRG approvato con atto c.p. nr 168 del 26/11/2001 e successivi aggiornamenti.

Individuato nella tavola 16 ed con la campitura della zona B4- Zona residenziale con mantenimento volumetrico

Art. 4.06 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B4

(Di mantenimento volumetrico).

Le Zone B4 sono zone residenziali di completamento dell'edificazione esistente, nelle quali gli interventi edificatori non determinano, tranne nei casi consentiti dalla norma, un incremento del volume dei fabbricati esistenti.

Alla luce di quanto sopra esposto, quindi, l'attuale destinazione d'uso catastale non è in contrasto con l'attuale PRG

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

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

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, è risultato che esistono pratiche edilizie riferite al bene in oggetto, qui di seguito riportate:

- CILA per rifacimento della guaina terrazza

La stessa non sembra essere riconducibile al bene in questione.

Non è stato reperito il Certificato di conformità degli impianti, né l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 13	CILA
----------------------	------

9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità

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

Difformità Catastali:

- mutamento catastale della destinazione d'uso, oggi A/10, rispetto alla categoria d'uso originaria A/4

Difformità Urbanistico-Edilizie:

- mutamento catastale della destinazione d'uso da A/4 ad A/10 senza titolo edilizio.

Certificazioni:

- assenza della certificazione degli impianti e delle prestazioni energetiche.

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 ottobre 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			92 mq		92 mq
Totale subalterno:						92

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a: **$S_b = 92 \text{ mq}$**

Mercato omogeneo di riferimento:

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente l'unità immobiliare e, precisamente, il **URBANIA (Codice: L498) (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:

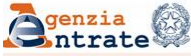
Al fine della valutazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si è cercato di prendere in considerazione beni affini il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione che, generalmente, costituiscono l'elemento comparativo fondamentale per la valutazione.

Il bene in oggetto risulta, da titolo edilizio, avere una destinazione d'uso magazzino.

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 **abitazione**, datata Anno 2024 - Semestre 2, secondo consultazione di ottobre 2025. L'U.I. da valutare si trova nella fascia/zona **Periferica/PERIFERICA**; 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: **abitazione**



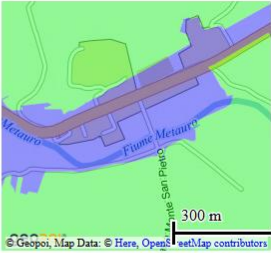
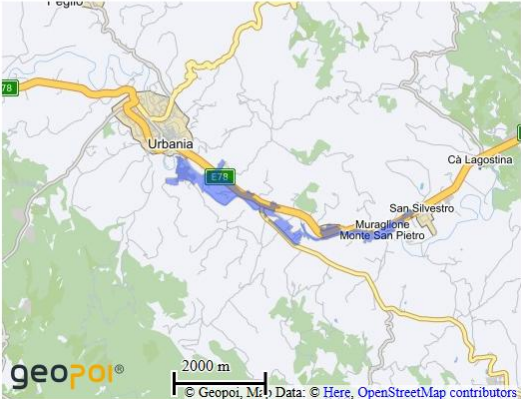
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
 Provincia: PESARO
 Comune: URBANIA
 Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA
 Codice zona: D1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Capannoni tipici
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	740	940	L	2,7	4	L

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

Spazio disponibile per annotazioni

Pertanto, per la destinazione **abitazione**, il valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati O.M.I. per **abitazioni** è pari a **840,00 €/mq**; arrotondato a **€/mq 840,00**.

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 esterne** (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 **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 piano	Valore attribuito: 0%
Esposizione	
L'U.I. affaccio privo di specificità	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. 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. ha l'unico WC è in comune con le altre u.i.	Valore attribuito: -3%

Qualità distributiva	
Indifferente	Valore attribuito: +0%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
Il fabbricato risulta legittimato da modelli di accertamento catastali storici, occorrerà però verificare il mutamento della destinazione in base alle nuove esigenze	Valore attribuito: - 3%
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	- 21%

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

Destinazione: **abitazione**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€}/\text{mq } 840,00 - (840,00 \text{ €}/\text{mq} \times 21\%) = 663,60 \text{ €}/\text{mq}$$

$$V_{\text{unitario arrotondato}} = 660,00 \text{ €}/\text{mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 13	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 660,00 €/mq

S_b Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima 92,00 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 660,00 \times 92,00 \text{ mq} = \text{€ } 60.720,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 60.000,00$$

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di
Comune di URBANIA (Codice: L498) (PU) Foglio: 56 Particella: 113 Sub.: 2
LOCALITA' MONTE SAN PIETRO-CA MURAGLIONE n. 37 Piano T**

è pari a: € 60.000,00

(diconsi euro sessantamila/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 Visure ipotecarie
- Allegato 10 Note di trascrizione.
- Allegato 11 P.R.G del Comune
- Allegato 12 NTA del Comune
- Allegato 12 Documenti reperiti al comune
- Allegato 13 Valori O.M.I. riferiti all'Anno 2024 - Semestre 2