

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento de 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: Cottanello (RI), via Regina Margherita
n.22, PT-P1

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	2
3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale	9
4. Provenienze ventennali e titolarità	13
5. Stato di occupazione del bene	15
6. Gravami e servitù	16
7. Normativa urbanistica	17
8. Titoli e regolarità edilizia	18
9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	19
14. Criteri estimativi adottati	19
15. Stima dell'immobile	27
16. Attività del Consulente	28
Allegati	29

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.

In particolare, il sottoscritto è stato incaricato di predisporre la stima dell'immobile oggetto della presente Relazione, sito nel Comune di Cottanello (RI), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in via Regina Margherita 22, piano: T-1;
- **Dati catastali:** foglio 22, particella 49, subalterni 7.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 1	Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare
➤ 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

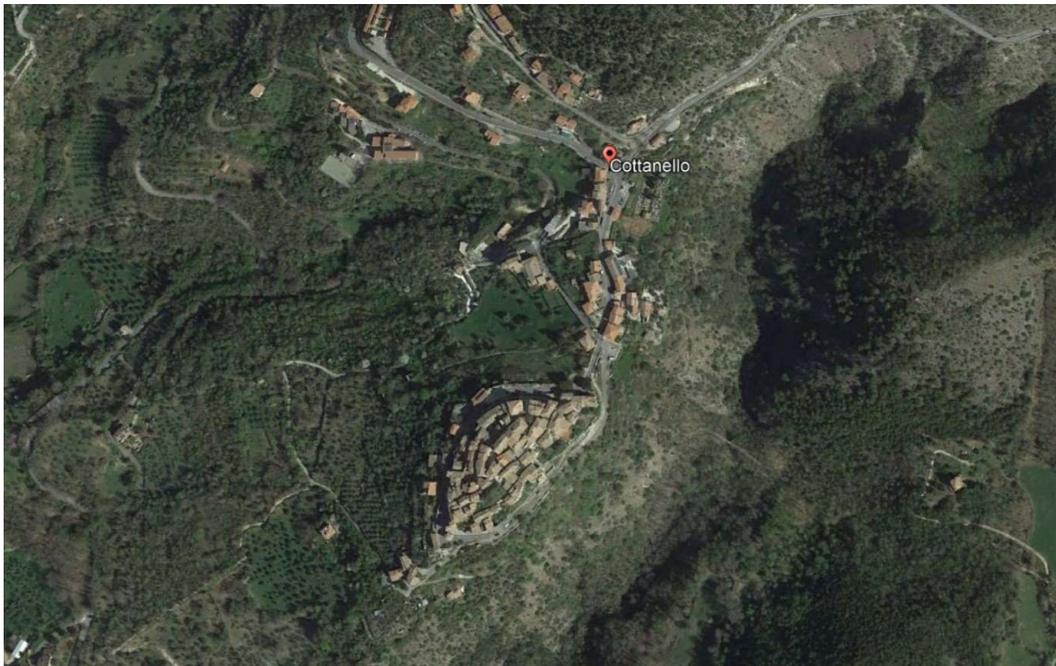
2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza

L'immobile si colloca nel comune di Cottanello, all'interno del nucleo storico della città, in via Regina Margherita n.22; l'U.I. presenta l'accesso al piano terra ma si sviluppa completamente al piano primo.

Il comune di Cottanello si trova in provincia di Rieti, nelle vicinanze di quest'ultima in direzione Ovest (23 km), collegata mediante Strada Provinciale 45/f (SP45) e mediante collegamento bus-contral.

Il borgo si colloca in cima ad un modesto promontorio, circondato da un paesaggio scarsamente antropizzato, alla base del quale scorre, lungo le vallate sottostanti, il torrente l'Aia.

L' impostazione urbana sfrutta il rilievo orografico per disporre fronti compatti di edifici lungo il perimetro, si realizza quindi una classica conformazione difensiva di stampo medievale, di cui riconosciamo le porte d'accesso, la conformazione delle mura e l'antico percorso di ronda, oggi via del Corridoio.



I primi insediamenti della zona sono di epoca romana, ma il primo riferimento documentale di Cottanello è datato 1027, conservato presso l'Abbazia di Farfa. A seguito della fase medievale si riscontra un lungo periodo in cui il borgo assume le caratteristiche di comune, sotto la protezione della famiglia Orsini. Lo sviluppo del borgo incontra un importante battuta d'arresto durante gli ultimi anni del XVIII secolo quando, contrapponendosi all'occupazione francese del reatino, per ritorsione furono incendiate e distrutte alcuni settori di Cottanello, tra cui la chiesa di Sant'Andrea di cui si conserva originario solo il portone d'accesso laterale.

Viste le dimensioni limitate del borgo l'immobile di nostro interesse si trova nelle immediate vicinanze di tutte le emergenze architettoniche presenti a Cottanello, tra cui si evidenziano l'Eremo di San Cataldo, la Porta del Regno, la chiesa di Sant'Andrea Apostolo e la chiesa di San Luigi. Attualmente la vocazione del borgo è ad uso residenziale, mentre le attività commerciali presenti si concentrano maggiormente al di fuori del nucleo storico, nell'area di più recente edificazione in corrispondenza della via d'accesso in direzione Nord.



L'U.I. si trova in via Regina Margherita n.22, risulta esposta lungo il lato Ovest e, in virtù della sua posizione al Piano Primo, gode in parte dell'affaccio verso le vallate sottostanti. L'edificio si sviluppa su due piani, un piano terra ed un piano primo, con copertura a falda ed una muratura a vista composta da malta e pietre locali, con elementi più grandi e squadriati lungo gli angoli. I varchi e le aperture finestrate sono sottolineate esternamente mediante semplici rifiniture in pietra, le porte di ingresso sono protette da piccole pensiline realizzate superiormente mediante coppi. L'aspetto esteriore dei due fronti esposti su via Regina Margherita risulta curato e pulito, non presenta mancanze o aree degradate.



1) Vista dell'edificio da via Regina Margherita (fronte Sud); 2) Vista sull'ingresso (civ. 22) e sul piano primo;
3) Vista dell'edificio dal lato Est



1) Vista del piano primo da via Regina Margherita (fronte est); 2) Vista sull'ingresso (civ. 22)

Al contrario le caratteristiche interne riscontrabili dell'U.I. presentano un degrado diffusa delle finiture, degli infissi, degli impianti e degli intonaci, questi ultimi in molti punti considerevolmente danneggiati. Gli ambienti interni risultano in stato di abbandono, si riporta la presenza di moltissimo materiale vario depositato principalmente nelle due stanze principali, in quantità tale da non aver reso possibile la completa esplorazione degli ambienti durante le fasi di sopralluogo. Si è appurata inoltre una problematica legata alla scala di salita dall'accesso al Piano Terra al Piano Primo, per cui l'appartamento confinante al Piano Terra lamenta problematiche strutturali e di infiltrazione. Per quanto riguarda la copertura questa è stata recentemente rifatta per impedire il protrarsi del

danneggiamento dell'intero stabile, attualmente presenta una copertura a falda con struttura lignea con capriate a vista.



1) Vista sull'ingresso (PT); 2) Vista sulle scale dal piano primo; 3) Vista sul disimpegno



Viste sull'ambiente Sala



1) Vista dell'Ambiente1 (P1); 2) Vista sul fronte Ovest; 3) Vista dell'ambiente WC

Si possono evidenziare le seguenti caratteristiche:

Pavimentazione: si riscontrano elementi in pietra per le soglie e per le scale, mentre per gli ambienti interni abbiamo una pavimentazione in graniglia.

Finestrature e Porte: Finestrature e porte sono in legno verniciato di bianco, gli elementi risultano degradati e danneggiati. Il Bagno presenta solo l'apertura verso l'esterno ma risulta totalmente mancante l'infisso.

Pareti: Gli Ambienti presentano una colorazione non uniforme, si ritiene che nel tempo siano stati effettuati interventi localizzati per risolvere problematiche legate alle infiltrazioni dalla copertura. Si evidenzia uno stato non ottimale degli intonaci, con numerosi segni legati alle infiltrazioni ed al loro danneggiamento.

Bagno-WC: L'accesso avviene attraverso n.2 scalini, si riscontra per l'ambiente bagno un aspetto generalizzato di degrado, in parte dovuto anche alla mancanza di protezione verso l'esterno (mancanza dell'infisso). Non riscontrabile lo stato di efficienza della parte impiantistica attualmente presente.

Impianto Elettrico: Impianto elettrico praticamente assente, si riscontrano pochi collegamenti elettrici esterni e non protetti, sicuramente vetusti e fuori norma.

Impianto Idrico/Termico: Risulta presente l'impianto idrico per via della presenza del Bagno, ma senza possibilità di conoscerne le condizioni attuali. L'impianto termico risulta assente.

Impianto GAS: Non presente.

Lo sviluppo degli ambienti al Piano Primo avviene in modo baricentrico rispetto al pianerottolo d'arrivo della scala, mediante pochi scalini si giunge ai seguenti ambienti:

Sala Principale: si sviluppa su tutto lo spessore dell'edificio, quindi affaccia sia sul fronte Ovest che sul fronte Est (via Regina Margherita); questo è l'unico ambiente in cui possiamo osservare l'intero sviluppo della copertura lignea a capriata. Presenta n.3 aperture finestrate, una nicchia sul fondo della stanza e n.2 supporti in corrispondenza della capriata a vista.

Disimpegno: collega gli ambienti Bagno e Ambiente1, è illuminato dalla finestra posta superiormente alle scale sul lato di via Regina Margherita.

Bagno-WC: vi si accede mediante n.2 scalini, si riporta l'assenza dell'infisso a protezione dell'interno e la vetustità/degrado di tutto l'ambiente.

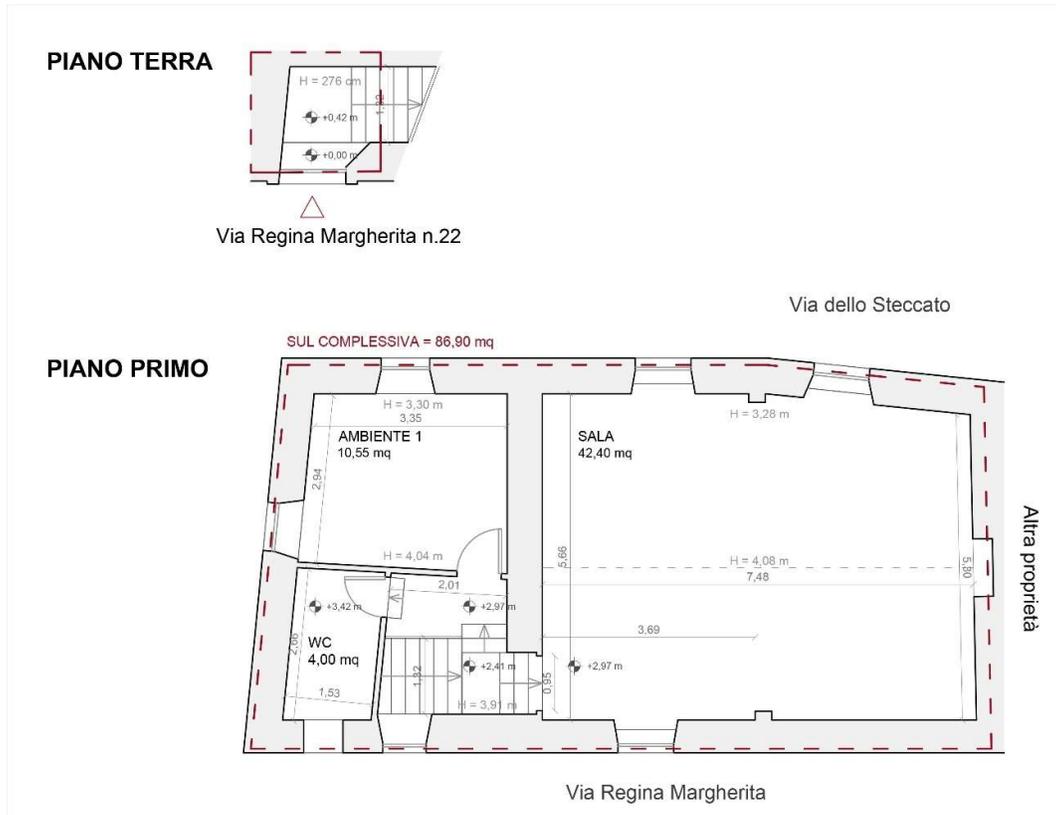
Ambiente1: presenta un doppio affaccio sul fronte Sud e Ovest mediante n.2 finestre, di forma essenzialmente rettangolare.

Via Regina Margherita n.22

		AFFACCIO			
AMBIENTI	SUP. Netta	nord	ovest	sud	est
Ingresso-Scale	6,38				x
Disimpegno	2,05				x
Sala	42,40		x		x
Ambiente 1	10,55		x	x	
WC	4,00				x

TOT. S. Netta Int.	65,38 m ²
--------------------	----------------------

TOT. S.Comm.	86,90 m ²
--------------	-----------------------------



Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 4	Fotografie aeree di inquadramento
➤ Allegato 5	Rilievo dello stato di fatto dei luoghi
➤ Allegato 6	Documentazione fotografica

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta nelle date 14/11/2019, l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata al NCEU del Comune di Cottanello (codice D124).

I dati catastali, reperiti dall'ultima visura in ordine cronologico, coincidono con quelli forniti dalla documentazione allegata alle Sentenze. Risulta corretto anche il numero civico, riscontrato mediante sopralluogo.

L'unità immobiliare è risultata, quindi, accatastata presso l'Ufficio Catasto competente, come di seguito:

foglio 22, particella 49, subalterno 7

zona censuaria:	non riportato
microzona:	non riportato
categoria:	A/10 uffici e studi privati
classe:	U
consistenza:	2,5 vani
superficie catastale:	91 mq
rendita:	euro 393,80
indirizzo:	VIA REGINA MARGHERITA n. 22 piano: T-1

intestatario attuale: SEVERO S.R.L. PER IL COMMERCIO con sede in CROAZIA, 03334720236*, Proprieta` per 1/1

CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE (1987) - STATO DI FATTO

RILIEVO del 30.04.2021

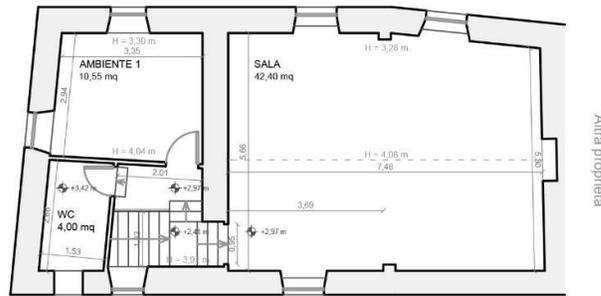
PIANO TERRA



Via Regina Margherita n.22

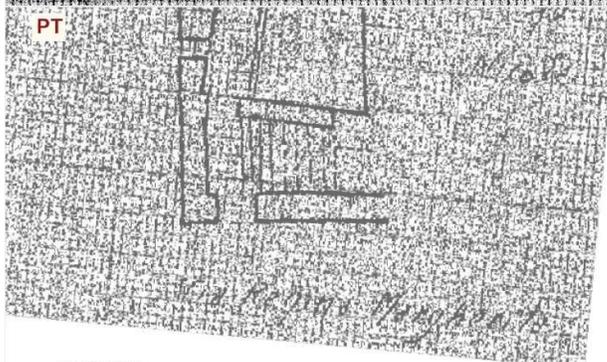
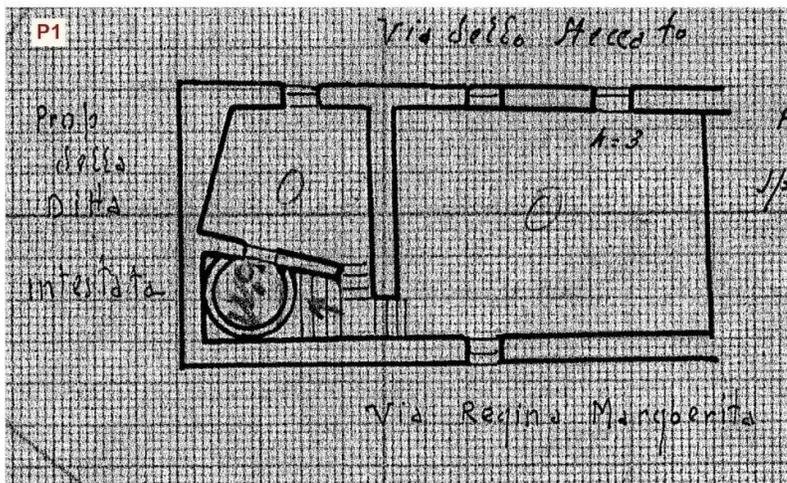
Via dello Steccato

PIANO PRIMO



Via Regina Margherita

PLANIMETRIA CATASTALE (1939)



DIFFORMITA'

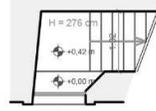
Piano Primo: Nella planimetria catastale non sono riportate n.3 finestre: Finestra WC-Bagno, Finestra Disimpegno (lato scale) e Finestra lato Sud dell'Ambiente1. Nell'ambiente SALA RIUNIONI non è riportata la presenza della nicchia in fondo alla stanza. La conformazione dello spazio WC - vano scala - disimpegno non trova riscontro tra le due rappresentazioni

Piano Terra: la planimetria catastale evidenzia che precedentemente l'ingresso era condiviso con altra U.I.

CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE (1987) - STATO DI FATTO

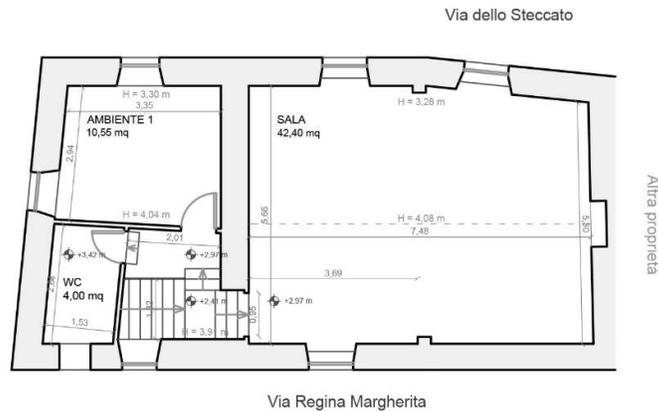
RILIEVO del 30.04.2021

PIANO TERRA

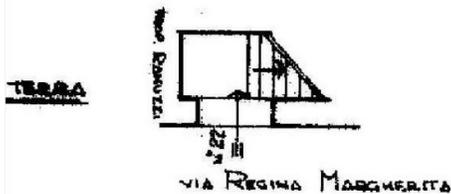
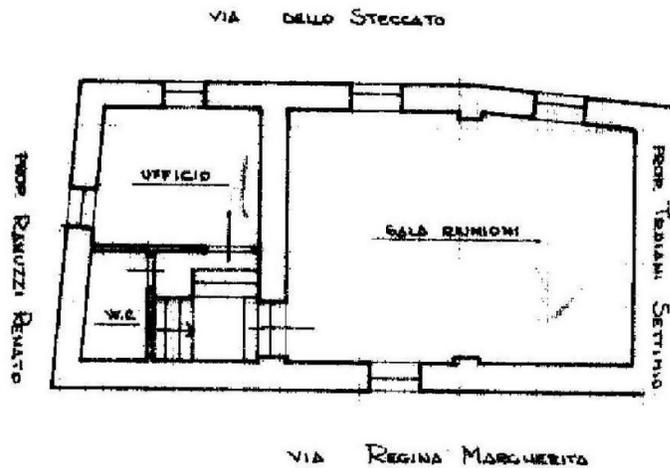


Via Regina Margherita n.22

PIANO PRIMO



PLANIMETRIA CATASTALE (1987)



DIFFORMITA'

Nella planimetria catastale non sono riportate n.2 finestre: Finestra WC-Bagno e Finestra Disimpegno (lato scale). Nell'ambiente SALA RIUNIONI non è riportata la presenza della nicchia in fondo alla stanza.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 7	Confronto Planimetrie catastali – Stato di Fatto
➤ Allegato 8	Planimetrie catastali – ultimo accatastamento
➤ Allegato 9	Visure catastali storiche – ultimo accatastamento
➤ Allegato 10	Documenti catastali precedenti

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI in data 12/02/2019 è risultato quanto di seguito riportato:

1. TRASCRIZIONE del 15/11/2002 - Registro Particolare 6784 Registro Generale 8874

Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229332 del 14/11/2002; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 29/11/2002 - Registro Particolare 7047 Registro Generale 9231

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 82042/2002 del 12/11/2002; DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

3. TRASCRIZIONE del 14/08/2003 - Registro Particolare 5041 Registro Generale 6783

Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 05/07/2004 - Registro Particolare 4299 Registro Generale 6022

Pubblico ufficiale GUARDIA DI FINANZA COM.NUCLEO PROV.ROMA Repertorio 7410/2003 del 23/06/2004
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO N.7410/03 E 26511/03 R.G. GIP

5. TRASCRIZIONE del 30/09/2008 - Registro Particolare 8408 Registro Generale 11058

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13701 del 21/04/2006; DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

6. TRASCRIZIONE del 30/09/2008 - Registro Particolare 8409 Registro Generale 11059
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139 del 28/07/2008; DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

7. ISCRIZIONE del 23/02/2009 - Registro Particolare 501 Registro Generale 2318
Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE VERONA Repertorio 155/2008 del 12/12/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS. 472/97

Si evidenzia che esiste continuità ventennale delle trascrizioni, a norma dell'art.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 05/07/2004 (RP 4299, RG 6022) 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.1418 e 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, attualmente l'immobile è intestato, presso la Conservatoria dei RR.II. di Rieti, 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 01/04/2020 a cura del sottoscritto, è stata trascritta a debito, presso la Conservatoria dei RR.II. di competenza, l'Annotazione di Inefficacia degli atti di trasferimento di cui sopra riguardanti l'immobile in oggetto:

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 01/04/2020** – Registro Particolare 214, Registro Generale 2187; Inefficacia relativa atto di compravendita (formalità di riferimento: Trascrizione RP. 6784 del 15/11/2002).
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 01/04/2020** – Registro Particolare 215, Registro Generale 2188; Inefficacia parziale atto di compravendita (formalità di riferimento: Trascrizione RP. 5041 del 14/08/2003);

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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 11	Visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità
➤ Allegato 12	Ispezioni ipotecarie di dettaglio riferite all'ultimo ventennio
➤ Allegato 13	Annotazioni di Inefficacia delle trascrizioni degli atti di compravendita

5. Stato di occupazione del bene

Per quanto precedentemente esposto, e anche considerato l'attuale stato, il bene è da considerarsi occupato. Sono in corso contatti con l'attuale occupante per ottenere la consegna dell'immobile. Questo, ad oggi, non è stato ancora riconsegnato al Fallimento.

Si riportano di seguito i riferimenti alla condizione venutasi a creare negli anni passati, i quali hanno rilevanza in riferimento all'attuale condizione di occupazione del bene. In data 04.04.2005 viene effettuata, per conto del sig. Barbino Domenico (proprietario dell'immobile confinante al Piano Terra, via Regina

Margherita n.20),una Relazione Tecnico Estimativa del bene in esame in cui si descrive lo stato di conservazione dello stesso. Oltre ad una rapida descrizione dell'edificio (datato dal tecnico di parte come ante'1700, realizzato con muratura di pietrame, solai in parte lignei ed in parte in putrelle d'acciaio/tavelloni di laterizio) si lamentava lo stato conservativo dell'immobile posto al Piano Primo, in particolare si riportavano notevoli problemi di infiltrazione ed umidità provenienti dal tetto. Si rendeva noto inoltre che il sig. Barbino *da tempo aveva intrapreso una serie di iniziative personali allo scopo di alleviare gli inconvenienti presenti, infatti ha puntellato il solaio pericolante del vano scala, ha realizzato una piattabanda in acciaio di consolidamento della volta ed infine ha provveduto al rimaneggiamento e sistemazione del manto di copertura esistente.*

Si apprende, da comunicazione fax tra l'avv. Giampaolo Balzarelli ed il curatore del fallimento avv. Fasano, che ad aprile 2008 il Tribunale di Roma, sez. 10^a penale, ha autorizzato l'accesso presso l'immobile al sig. Domenico Barbino per lavori di urgente manutenzione; contestualmente è stata cambiata la serratura ad opera dello stesso.

Visto il tempo trascorso ed i costi sostenuti, per le problematiche derivate dal bene in esame, è ancora in corso la ricerca di un accordo tra le parti che consenta di liberare l'immobile.

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 è risultata la seguente formalità pregiudizievole:

- **ISCRIZIONE del 23/02/2009** - Registro Particolare 501 Registro Generale 2318; Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE VERONA Repertorio 155/2008 del 12/12/2008; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS. 472/97

7. Normativa urbanistica

Il Comune di Cottanello è dotato di Piano di Fabbricazione, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 24/02/1975 e successivi allegati n.4294 del 18/05/1978.

L'immobile di nostro interesse, come riportato nell'elaborato grafico allegato al Piano di Fabbricazione, viene identificato, secondo la zonizzazione indicata in legenda, come categoria A1 *Agglomerati urbani o porzioni di essi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale*.

Dalle Norme tecniche di Attuazione:

A1= *Agglomerati urbani o porzioni di essi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale:*

-in essi, fermo restando il disposto di cui all'art.39 del Reg.Ed., sono consentite esclusivamente opere di risanamento conservativo, consolidamento, restauro, ristrutturazioni interne per l'ammodernamento dell'organismo abitativo e per la dotazione di servizi igienici indispensabili; ne possono conseguire modifiche delle cubature esistenti, per la eliminazione di servizi igienici pensili e di corpi aggiunti giudicati estranei al contesto ambientale, così come completamenti e sopralzi di corpi di fabbricati considerati incompiuti, a condizioni che siano migliorate le condizioni di occupazione degli spazi esterni pubblici e privati.

Nel caso di immobili fortemente degradati od anche diroccati è consentita anche la loro ricostruzione nel limite dei volumi e delle sagome di ingombro preesistenti fatte salve le eventuali variazioni già indicate per le opere sopra descritte.

In ogni caso è prescritto il rispetto scrupoloso della tipologia edilizia, dei materiali almeno di facciata e dei dettagli tecnico-architettonici tradizionali e caratteristici del luogo.

Nella zona A1, in sede di rilascio di "Licenza di costruzione" sono derogabili: l'art. 26 e su parere dell'Uff. Sanitario, gli artt. 28, 31,34,35, 36, 37 del Regolamento Edilizio.

-Le eventuali demolizioni e ricostruzioni di fabbricati potranno essere autorizzate previo "Nullaosta" della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio.

Nelle N.T.A. forniteci dal comune di Cottanello non viene riportata nessuna indicazione circa le modalità consentite per la variazione di destinazione d'uso. Attualmente, secondo visura catastale, il bene risulta in categoria A/10 (uffici e studi privati), mentre antecedentemente alla Denuncia di Variazione catastale del 1987 il bene risultava come Abitazione (come riportato nei moduli *Accertamento e Classamento* del 1944 e del 1959).

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 14	Piano di Fabbricazione, anno 1975_unico documento fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune
➤ Allegato 15	Estratto Tavola Zonizzazione e Legenda

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali di Cottanello e presso il Catasto di Rieti l'immobile risulta costruito antecedentemente al 1939 sulla base della documentazione catastale ottenuta. Si riporta la planimetria datata 28/12/1939 per la categoria *Accertamento Generale della Proprietà Immobiliare* (Decreto Legge 13 Aprile 1939 n.652) e la documentazione catastale inerente ad *Accertamento e Classamento*, il primo dei quali datato 30/03/1944 e attestante destinazione: *abitazione (A/5)*, mentre il secondo datato 07/06/1959 e attestante destinazione: *sede della democrazia cristiana (A/5)*.

Il bene risulta quindi legittimato dal punto di vista edilizio e, data l'appartenenza dello stesso al nucleo più antico della città, fa fede l'accatastamento del 1939.

Con Denuncia di Variazione catastale, datata 4 maggio 1987, il sig. Caneva Bruno, in qualità di amministratore delegato della Società Edilizia Romana

(S.E.R.) S.p.A., richiede la variazione di destinazione d'uso da Abitazione a Ufficio privato (si nota che le categorie riportate per questa variazione sono: A) Dati catastali delle unità oggetto della variazione = A/5; B) Unità derivate = "A/2"); non si ha riscontro di nessuna pratica edilizia che abbia autorizzato detta trasformazione.

Infine, non si sono rintracciati né le Certificazioni di conformità degli impianti, né l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 16	Accertamento Proprietà_planimetria catastale, anno 1939
➤ Allegato 17	Accertamento e classamento catastale, anno 1944
➤ Allegato 18	Accertamento e classamento catastale, anno 1959
➤ Allegato 19	Denuncia di variazione catastale, anno 1987
➤ Allegato 20	Visura storica e planimetrica attuale

9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità

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

11. **Difformità Catastali:** Si evidenziano difformità tra la planimetria catastale d'impianto, anno 1939, e quella depositata nel 1987. Inoltre tra quest'ultima e quanto rilevato durante il sopralluogo del 30/04/21 si evidenziano altre difformità.

12. **Difformità Urbanistico-Edilizie:** Il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio non è supportato da titoli edilizi.

13. **Certificazioni:** Assenza dell'Agibilità e delle certificazioni richieste dalla normativa vigente.

14. 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 dei sopralluoghi e dei rilievi avvenuti presso l'unità immobiliare nelle date 28/01/2021 e 30/04/2021 e da indagini di mercato svolte nel mese di Gennaio 2022.

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 DPR del 23 marzo 1998 n.138 e dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

Si evidenzia di seguito, in base alla destinazione d'uso, il parametro di virtualizzazione utilizzato:

CONSISTENZA RAGGUAGLIATA RISPETTO ALL'U.I. UFFICI E STUDIO PRIVATO (foglio 22, part. 49)

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
7	PT - P1	A/10	UFFICI	86,90 mq	100%	86,9
Superficie ragguagliata - totale:						86,90

Vista l'assenza di ulteriori subalterni, di spazi con diversa destinazione d'uso e/o di pertinenze la superficie ragguagliata è pari a: **S_b = 86,90 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 Cottanello nella zona centrale, riferendosi ad immobili con caratteristiche estrinseche per quanto possibile 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, sono stati presi in considerazione beni affini, che costituiscono l'elemento comparativo fondamentale per la valutazione, il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione.

In dettaglio, sono stati comparati beni ubicati nella zona centrale di Cottanello.

Quindi, per quanto possibile, immobili aventi tipologia dimensionale simile a quello in oggetto e, soprattutto, con una destinazione d'uso residenziale, in quanto appare l'uso più consono per l'U.I. in esame. In riferimento alla

destinazione d'uso Ufficio non sono stati trovati sufficienti dati di mercato per la valutazione.

RESIDENZIALE

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	Abitazione	via Cavour	PT_P2	255	150.000	588,24	10%	529,41
2	Abitazione	via Rinaldi Lucia n.17	PT-P1	68	36.000	529,41	10%	476,47
3	Abitazione	piazza V. Emanuele II	PT-P2	270	170.000	629,63	10%	566,67
4	Abitazione	via del Sole n.31	P1	50	37.500	750,00	10%	675,00
5	Abitazione	via dei Prati	PT	230	130.000	565,22	10%	508,70
6	Abitazione	via Umberto I n.6	PT	121	62.000	512,40	10%	461,16
7	Abitazione	via R. Margherita n.1	PT	97	75.000	773,20	10%	695,88
VALORE MEDIO								559,04
VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI								551,25

Valore unitario rilevato dal mercato:

Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla ricerca del più probabile valore di mercato attraverso una comparazione con unità immobiliari simili per condizioni estrinseche ed intrinseche.

I prezzi individuati nella precedente tabella, 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.

È noto che la Banca Dati OMI suddivide i territori comunali in porzioni, dette *fasce omogenee*, anche molto estese. Risulta attiva la rilevazione dei dati immobiliari con destinazione **residenziale**, datata Semestre 1 – Anno 2021, secondo consultazione di Gennaio 2022. L'U.I. da valutare si trova nella fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, pertanto si ritiene opportuno prendere in considerazione i valori OMI riferiti a tale zona, che dovranno essere adeguatamente ponderati e comparati a quelli derivanti dall'indagine diretta:

Destinazione d'uso: **RESIDENZIALE**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: RIETI

Comune: COTTANELLO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Accumoli, Amatrice, Borbona, Cittareale e Posta e in alcune zone del comune di Leonessa in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	930	L	3,2	4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	2	3	N
Box	Normale	320	450	L	1,5	2,1	N
Ville e Villini	Normale	700	1050	L	3,8	4,7	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Pertanto, per la **destinazione residenziale**, il valore medio di vendita ricavato da indagine diretta è pari a 551,25 €/mq, contro un valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati OMI pari a 790 €/mq.

Visto quanto sopra, il valore unitario assunto come base dal sottoscritto per la definizione del valore di mercato del bene è pari alla media fra quello ricavato dall'indagine diretta e quello medio OMI, ovvero pari a €/mq 670,62, arrotondato a **€/mq 670**.

Infine, bisogna evidenziare che l'immobile durante il suo lungo uso come ufficio (sede di partito) ha perso le necessarie predisposizioni necessarie per un uso abitativo, come ad esempio il vano cucina e le necessarie dotazioni impiantistiche. Nel caso di variazione della destinazione d'uso sarebbero necessari dei lavori di adeguamento.

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 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 **670€/mq** per destinazione d'uso **Residenziale**.

Gli incrementi/decrementi sono valutati dal sottoscritto come di seguito:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	
Livello di piano	
Si trova al piano primo, presenta un ingresso indipendente dal piano strada di via Regina Margherita, civico 22, in un edificio di soli due piani.	Valore attribuito: +2%
Esposizione	
L'U.I. ha esposizione su n.3 lati, principalmente lato Est, su via Regina Margherita, e lato Ovest, verso il margine del nucleo storico e le vallate sottostanti.	Valore attribuito: +2%
Taglio dimensionale	
La superficie è leggermente inferiore alla media delle attuali offerte di mercato, il taglio dimensionali risulta comunque soddisfacente.	Valore attribuito: +0%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	

Stato conservativo	
L'U.I., a seguito di un lungo periodo di abbandono, è stata oggetto di interventi, insieme all'intero edificio, per quanto riguarda i prospetti e la copertura. Risolte queste criticità perdurano le problematiche interne, oltre a serie problematiche statiche riguardanti la scala interna, lamentate dal proprietario del Piano Terra (U.I. confinante).	Valore attribuito: -4%
Qualità delle finiture	
Le finiture interne risultano vetuste e in stato di degrado.	Valore attribuito: -4%
Dotazione e stato degli impianti	
Assente l'impianto termico e del gas. L'impianto elettrico e idrico sono presenti ma in pessime condizioni, non se ne conosce l'attuale funzionalità.	Valore attribuito: -4%
Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
Assenti pertinenze accessorie	Valore attribuito: +0%
Qualità distributiva	
Manca un vero ingresso, l'accesso al piano terra avviene direttamente sulla rampa di scale. Una volta giunti al primo piano la distribuzione degli ambienti risulta razionale, ma è eccessiva la necessità di percorrere scalini per qualsiasi spostamento di ambiente.	Valore attribuito: -2%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
Risultano delle difformità tra la planimetria di primo impianto e lo stato attuale (ambienti WC-disimpegno; finestre non riportate nella planimetria del 1939). Queste, insieme alla variazione di destinazione d'uso, non risultano supportate da titoli edilizi.	Valore attribuito: -4%
Occupazione	
L'occupante dell'U.I. è il proprietario dell'U.I. confinante al piano terra, entrato in possesso delle chiavi del bene nel momento in cui si è fatto carico della risoluzione delle problematiche di manutenzione più evidenti dell'U.I. oggetto di stima (questi erano arrivati ad arrecavano indirettamente danno anche alla sua proprietà). Non è stato	Valore attribuito: -6%

ancora possibile trovare un accordo per ottenere la consegna delle chiavi.	
Servitù	
Non vi sono servitù da riportare.	Valore attribuito: +0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	-20%

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

Destinazione: **Residenziale**

$$V_{\text{unitario}} = 670 \text{ €/mq} - (670 \text{ €/mq} \times 20\%) = 536 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario arrotondato}} = 540 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 21	Valori OMI riferiti al 1° semestre 2021
----------------------	---

15. 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 540 €/mq

S_b Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima 86,90 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = 540 \text{ €/mq} \times 86,90 \text{ mq} = \text{€ } 46.926$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 47.000$$

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Cottanello, via Regina Margherita n.22, piano terra-primo, è pari a:

€ 47.000 (diconsi euro quarantasettemila/00)

16. Attività del Consulente

Il sottoscritto, nell'adempimento dell'incarico, ha svolto le seguenti attività:

- Indagini catastali:
 - Reperimento planimetrie e visure storiche catastali
- Indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Rieti:
 - 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
- Sopralluoghi presso l'immobile e rilievo nelle date 28/01/2021 e 30/04/2021
- Indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona di Cottanello
- Contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare, gli uffici competenti e l'attuale Custode.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma, 23/01/2022

Ing. Francesco Rubeo



Allegati

- Allegato 1: Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare
- 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: Fotografie aeree di inquadramento

- Allegato 5: Rilievo dello stato di fatto dei luoghi
- Allegato 6: Documentazione fotografica
- Allegato 7: Confronto Planimetrie catastali – Stato di Fatto
- Allegato 8: Planimetrie catastali – ultimo accatastamento
- Allegato 9: Visure catastali storiche – ultimo accatastamento
- Allegato 10: Documenti catastali precedenti
- Allegato 11: Visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità
- Allegato 12: Ispezioni ipotecarie di dettaglio riferite all'ultimo ventennio
- Allegato 13: Annotazioni di Inefficacia delle trascrizioni degli atti di compravendita
- Allegato 14: Piano di Fabbricazione, anno 1975_unico documento fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune
- Allegato 15: Estratto Tavola Zonizzazione e Legenda
- Allegato 16: Accertamento Proprietà_planimetria catastale, anno 1939
- Allegato 17: Accertamento e classamento catastale, anno 1944
- Allegato 18: Accertamento e classamento catastale, anno 1959
- Allegato 19: Denuncia di variazione catastale, anno 1987
- Allegato 20: Visura storica catastale attuale
- Allegato 21: Valori OMI riferiti al 1° semestre 2021