

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: Calvi dell'Umbria (TR), Via del Municipio n. 11

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	6
4. Provenienze ventennali e titolarità	7
5. Stato di occupazione del bene	11
6. Gravami e servitù	11
7. Normativa urbanistica	11
8. Titoli e regolarità edilizia	14
9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	15
10. Criteri estimativi adottati	16
11. Stima dell'immobile	23
12. Attività del Consulente	24
Allegati	25

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 Calvi dell'Umbria (TR), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in Via del Municipio n. 11;
- **Dati catastali:** foglio 25, particella 94, subalterno 3
foglio 25, particella 218, subalterno 2
foglio 25, particella 219, subalterno 2

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegati 1.a., 1.b.	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

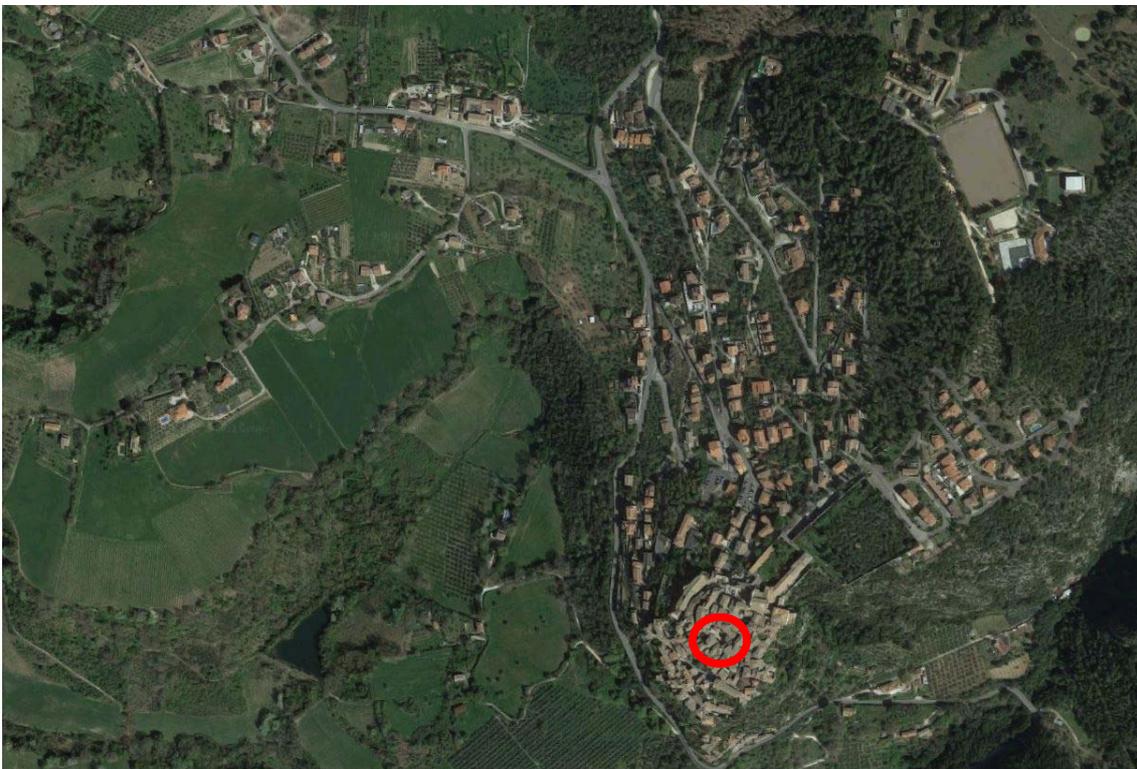
2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza

L'immobile si colloca nel comune di Calvi dell'Umbria (TR), nella punta meridionale dell'Umbria ed il suo territorio si incunea nella Sabina laziale.

Il centro abitato ha un'altitudine di 401 m. s.l.m. e sorge su una rupe calcarea lungo le pendici sud-occidentali del Monte S. Pancrazio, porzione meridionale della Catena narnese – amerina, da cui domina la sottostante valle del Tevere.

Ha una superficie di 45,75 kmq, costituiti prevalentemente da pinete e boschi di leccio, che nel corso dei secoli hanno costituito, insieme all'agricoltura, un'importante fonte di reddito per la popolazione.

Oltre al centro storico, ricco di scorci suggestivi e di testimonianze del florido passato di questa cittadina, il vasto territorio comunale è caratterizzato da frazioni e piccoli borghi sviluppatisi prevalentemente intorno a chiese e cappelle rurali, di cui spesso riportano i nomi.



L'attuale abitato ha origini romane, dimostrate dal ritrovamento di un'ara funeraria decorata da teste d'animali, festoni e iscrizioni col nome del defunto, riciclata come fontanella all'inizio del nucleo medioevale, di un sarcofago romano con eroti e ghirlande reimpiegato al civico 44 di via Roma, di un frammento di trabeazione inglobato in un muro nella piazzetta della sora Medea, monete e altro.



Probabilmente durante il periodo romano non costituiva però un abitato organico, ma vi era un insieme di ville e fattorie si sviluppò come centro urbano solo in epoca altomedievale, con l'abbandono degli insediamenti di fondovalle, ormai insicuri.

L'unità abitativa è posta al piano terra e al piano primo di Via del Municipio, nel paese di Calvi dell'Umbria, ed è inserita in un fabbricato edilizio in muratura a pianta irregolare realizzato con tecniche costruttive medievali; quest'ultimo, composto da tre piani fuori terra e con copertura a falde inclinate, presenta i prospetti esterni in pietrame a faccia vista, ed appare in un mediocre stato di conservazione.

L'ingresso al fabbricato avviene al piano terreno per mezzo di due entrate (una da esterno per mezzo di una rampa pedonale sopraelevata rispetto alla quota stradale e una dal cancello esterno sul civico n. 11 sempre su rampa pedonale), mentre al piano primo si accede per mezzo di una scala interna al civico n. 11; il manufatto ha soltanto un prospetto che affaccia sulla strada principale (Via del Municipio).

Si è provveduto ad accedere presso l'unità immobiliare per effettuare i rilievi metrici e visivi necessari, e la stessa è risultata occupata per quanto riguarda il piano terra, mentre risulta sgombra al piano primo; al contempo sembrerebbe non certa l'attività principale svolta nell'immobile oggetto di stima.

Si possono evidenziare le seguenti caratteristiche:

pavimentazioni: in ceramiche monocottura deteriorate

finestrature e porte: vetuste e degradate

pareti interne: con superfici da ripulire e da ritinteggiare integralmente

bagni: da ristrutturare e con impianti idrici da sostituire integralmente

impianto elettrico: vetusto

Impianto termico: non presente

impianto gas: vetusto

Le dimensioni dell'immobile, che ha altezze interne medie variabili per quanto riguarda il piano terra e un'altezza media interna per il primo piano pari a m 2,10, sono state desunte dai rilievi metrici eseguiti in loco, e sono risultate le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano T	ufficio	138,00	
Piano 1		41,00	
Totale immobile	-	179,00	0,00

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 4	documentazione fotografica
➤ Allegato 5	estratto mappa catastale - foglio 25 particella 94 sub 23/particella 218 sub 2/particella 219 sub 2
➤ Allegato 6	visura storica catastale - foglio 25 particella 94 sub 23/particella 218 sub 2/particella 219 sub 2
➤ Allegato 7	planimetria catastale - foglio 25 particella 94 sub 3
➤ Allegato 15	restituzione grafica per calcolo superfici

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data 08.02.2018, l'unità immobiliare risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice B446).

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

Non risulta depositata alcuna nuova planimetria catastale dell'immobile se non quella di impianto del 26.01.1987.

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

foglio 25 particella 94 sub 3/particella 218 sub 2/particella 219 sub 2

zona censuaria:	non riportata
microzona:	non riportata
categoria:	A/10, uffici e studi privati
classe:	2
consistenza:	6 vani
superficie catastale:	172,00 mq
rendita:	€ 743,70
indirizzo:	Via del Municipio n. 11 - Piano T-1
intestatario attuale:	SEVERO S.R.L. PER IL COMMERCIO con sede in CROAZIA, 03334720236*, Proprietà per 1/1

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 5	estr. mappa cat. - fgl 25 part 94 sub 3/part 218 sub 2/part 219 sub 2
➤ Allegato 6	vis. stor. cat. - fgl 25 part 94 sub 3/part 218 sub 2/part 219 sub 2
➤ Allegato 7	plan. cat. - fgl 25 part 94 sub 3

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni (TR) in data 04.01.2023, è risultato quanto di seguito riportato per il subalterno il subalterno 3:

1. TRASCRIZIONE del 15/11/2002 - Registro Particolare 7893 Registro Generale 11683 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229332 del 14/11/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 392 del 12/03/2020 (INEFFICACIA PARZIALE)

Presenza graffati

2. TRASCRIZIONE del 05/12/2002 - Registro Particolare 8340 Registro Generale 12421 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 82042/2002 del 12/11/2002

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

Presenza graffati

3. TRASCRIZIONE del 13/08/2003 - Registro Particolare 6266 Registro Generale 9164 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 391 del 12/03/2020 (INEFFICACIA PARZIALE)

Presenza graffati

4. TRASCRIZIONE del 05/07/2004 - Registro Particolare 5055 Registro Generale 7942 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7410/3 del 23/06/2004

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1090 del 07/07/2020 (RESTRIZIONE BENI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE)

5. TRASCRIZIONE del 16/09/2008 - Registro Particolare 6976 Registro Generale 10903 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13701 del 21/04/2006

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Presenza graffati

6. TRASCRIZIONE del 16/09/2008 - Registro Particolare 6977 Registro Generale 10904 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139 del 16/07/2008

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Presenza graffati

7. ISCRIZIONE del 20/02/2009 – R.P. n. 305 R.G. n. 2192

Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE VERONA - SEZ. 2 Repertorio 155/2008 del 12/12/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS. 472/97

8. ISCRIZIONE del 01/12/2009 – R. P. n. 3004 R. G. n. 14906

Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 114219/122 del 28/10/2009

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77
D.P.R. 602/73

Presenza graffati

9. ANNOTAZIONE del 12/03/2020 - Registro Particolare 391 Registro Generale
2401 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15521/2015 del
02/09/2011

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6266 del 2003

10. ANNOTAZIONE del 07/07/2020 - Registro Particolare 1090 Registro
Generale 5280 - Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Repertorio 3836 del
21/12/2016

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE BENI SEQUESTRO
CONSERVATIVO PENALE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5055 del 2004.

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 13.08.2003 (Registro Generale n. 9164 -
Registro Particolare n. 6266) è stato trascritto l'Atto di Citazione con il quale si è
richiesto di accertare e dichiarare la nullità assoluta e/o relativa, ai sensi degli
artt. n.1418 e n. 1325 del Codice Civile, dei seguenti atti di compravendita:

- atto a rogito del Notaio Claudio Avitabile di Bardolino (VR) stipulato in data 14.11.2002 (prot. n. 00019849 rep. n. 229332) con il quale la *Società Edilizia Romana S.E.R.* ha venduto alla *Immobiliare Universo s.r.l.* la porzione immobiliare oggetto della presente relazione;
- atto a rogito dello stesso Notaio stipulato in data 02.08.2003 (Rep. n. 231520) con il quale la Società *Immobiliare Universo s.r.l.* ha venduto la medesima porzione immobiliare alla *Severo s.r.l. per il Commercio.*

Dunque, in visura l'immobile è intestato, presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni (TR), 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, a cura del sottoscritto, è stata trascritta, 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 13/08/2003** – Registro Generale n. 9164, Registro Particolare n. 6266; Inefficacia Parziale Atto di Compravendita.

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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 8	visura ipocatastale n. T146651 del 04/01/2023 - elenco sintetico delle formalità fgl 25 part 94 sub 3
➤ Allegato 9	ispezione ipotecaria n. T1 140850 del 04/01/2023 - nota di trascrizione
➤ Allegato 10	ispezione ipotecaria n. T1 140850 del 04/01/2023 - domanda di annotazione

5. Stato di occupazione del bene

A seguito di sopralluogo eseguito dalla scrivente presso l'unità immobiliare oggetto di stima, lo stesso risulta attualmente occupato al piano terra, mentre risulta essere sgombro al piano primo.

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 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

7. ISCRIZIONE del 20/02/2009 – R.P. n. 305 R.G. n. 2192

Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE VERONA - SEZ. 2 Repertorio 155/2008 del 12/12/2008,

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS. 472/97

8. ISCRIZIONE del 01/12/2009 - R. P. n. 3004 R. G. n. 14906

Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 114219/122 del 28/10/2009

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73.

7. Normativa urbanistica

Il Comune di Calvi dell'Umbria (TR) è dotato di un Nuovo Piano Regolatore Generale – Parte Operativa - Norme Tecniche di Attuazione Gennaio 2010.

Da visura presso il Comune di Calvi dell'Umbria (TR), è stato ricavato quanto di seguito relativo al tessuto in cui ricade l'immobile in esame.

TITOLO II – Norme Attuative delle previsioni di Piano Regolatore

Art. n. 10 – Zona “A₁” – Centri e Nuclei Storici

Sono individuate nel territorio comunale di Calvi dell'Umbria le zone "A₁", zone di centri e nuclei storici urbani, complessi urbani aventi caratteristiche di interesse storico rilevante. Gli interventi in queste zone sono finalizzati alla conservazione, al recupero ed alla tutela del patrimonio storico-artistico esistente, alla salvaguardia ed al restauro dei tracciati urbani e dei tessuti edilizi storici e delle caratteristiche storico-tipologiche degli edifici.

La parte operativa del P.R.G. individua all'interno delle zone "A₁" i perimetri degli eventuali piani di recupero ovvero piani attuativi per interventi di recupero.

La perimetrazione dei centri e nuclei storici urbani della parte Strutturale ed Operativa del nuovo Piano Regolatore Generale prevale su quella su quella dei centri storici urbani e dei complessi di edifici rurali e borghi dell'elenco dei beni Immobili di interesse storico, architettonico e culturale.

1) Destinazione d'Uso

Le zone di centri e nuclei storici urbani "A₁" sono destinate prevalentemente alla residenza. E' quindi possibile la realizzazione di destinazioni residenziali, direzionali e per uffici, commerciali, esercizi pubblici ed attrezzature ricettive, alberghiere e extraalberghiere, destinazioni per servizi pubblici ed attività di interesse generale, nonché per servizi di quartiere. Da tali zone sono comunque esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, istituti di pena, ospedali, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio superiori a mq 60 di superficie di laboratorio, laboratori artigianali di qualsiasi superficie con macchinario che produca rumore od odore molesto, comunque macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti a giudizio dell'Amministrazione comunale in contrasto con il carattere residenziale della zona.

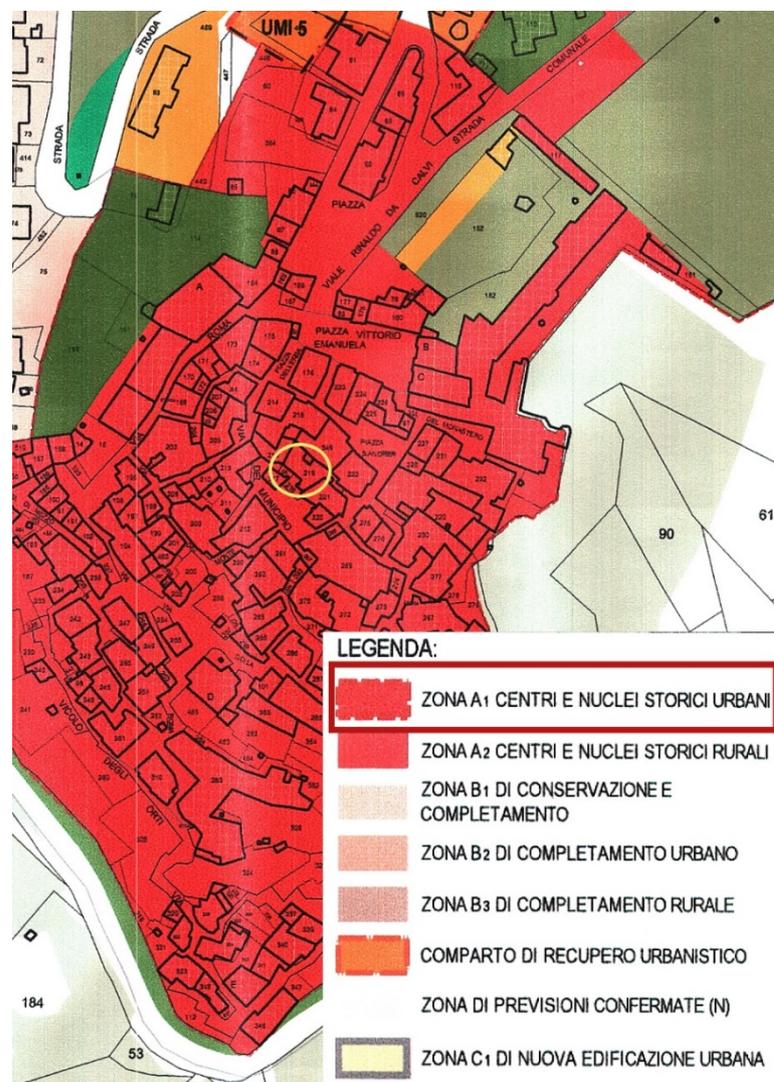
4) Interventi e modalità di attuazione

Nelle zone "A₁" gli interventi di opere interne, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo possono

essere realizzati con intervento diretto. Sono consentiti con intervento diretto anche opere di ristrutturazione edilizia che riguardano singole unità immobiliari o parte di esse.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia relativi a più unità immobiliari e gli ampliamenti di singole o più unità immobiliari debbono essere realizzati mediante piani attuativi di recupero a tipo pubblico o privato.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica esclusivamente con piani attuativi di iniziativa pubblica o di iniziativa mista pubblico e privata.



Alla luce di quanto sopra esposto, quindi, un possibile cambio di destinazione d'uso urbanistico ad uso residenziale dell'immobile oggetto di stima non entra in contrasto con quanto prescritto dagli articoli sopra richiamati delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Calvi dell'Umbria (TR).

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 11	stralcio P.R.G. di Calvi dell'Umbria (TR) - tav. 1.1.1_Quadro di Insieme
➤ Allegato 12	stralcio P.R.G. di Calvi dell'Umbria (TR) - tav. 1.1.6
➤ Allegato 13	N.T.A. del P.R.G. di Calvi dell'Umbria (TR)

8. Titoli e regolarità edilizia

Con riferimento ad istanza presentata dallo scrivente ai sensi della Legge n. 241/90 presso gli uffici comunali di Calvi dell'Umbria (TR) in data 14.10.2022 con prot. n. 8031, al fine di verificare le preesistenze urbanistiche per l'immobile oggetto di stima, il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune summenzionato (con nota rilasciata in data 15.11.2022 con prot. n. 8806) comunica quanto segue:

“Con riferimento all’istanza di accesso agli atti presentata dal Sig. Rubeo in data 14/10/2022 prot. n. 8031, si comunica che per l’immobile sito in Via del Municipio 11, distinto catastalmente al fg. 25 mappale 94 sub 3, mappale 218 sub 2 e mappale 219 sub 2, negli archivi del Comune non risultano rilasciati titoli abilitativi edilizi”.

Inoltre, l'immobile risulta sprovvisto della documentazione catastale inerente la dichiarazione di unità immobiliare urbana e la dichiarazione di accertamento e classamento; dall'analisi della visura storica catastale si evince per l'immobile l'originaria categoria d'uso D/1 (opificio) come da impianto meccanografico del 30.06.1987, nonché la variazione del 26.01.1987 (in atti dal 20.08.1998) relativa al mutamento della destinazione d'uso da D/1 ad A/10 (VAR DEST CLS n. 358B.1/1987).

Si evidenziano inoltre, conseguentemente al sopralluogo effettuato nel bene immobile in oggetto, delle incongruenze (rispetto alla planimetria catastale depositata in atti) relative al distributivo interno (realizzazione di un servizio igienico), relative alla presenza di n. 2 vani finestra aggiuntivi riscontrati (rispettivamente nel nuovo servizio igienico realizzato e nel vano cucina), e relative all'altezza minima utile riscontrata non idonea di alcuni vani presenti nell'immobile (sia per quanto concerne il piano terra che il piano primo) che non permette l'eventuale rilascio di certificato di abitabilità che certifica la destinazione d'uso residenziale dell'unità immobiliare.

Pertanto, il manufatto edilizio risulta legittimo dal punto di vista urbanistico in forza della presenza della planimetria catastale di impianto (art. n. 9-bis del D.P.R. n. 380/01, comma 1-bis); al contempo non esiste documentazione urbanistica comprovante le modifiche elencate in precedenza (o che asserisca la conformazione dimensionale originaria di alcuni vani interni all'immobile), e che risultano essere state rilevate nel bene immobiliare oggetto della presente relazione.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 14	certificato assenza titoli abilitativi edilizi - Comune di Calvi dell'Umbria (TR) - Prot. n. 8806 del 15.11.2022
----------------------	--

9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità

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

Difformità Catastali:

- mutamento della destinazione d'uso rispetto alla categoria catastale originaria dell'immobile (da D/1 ad A/10), come da impianto meccanografico del 30.06.1987;

- incongruenze tra il distributivo interno della planimetria catastale in atti relativa all'U.I.U. in oggetto, e quello riscontrato a seguito del rilievo visivo e metrico effettuato *in loco*;
- incongruenze tra le aperture esterne (vani finestra) riportate nella planimetria catastale in atti relativa all'U.I.U. in oggetto, e quelle riscontrate a seguito del rilievo visivo e metrico effettuato *in loco*;
- incongruenze tra le altezze minime utili di alcuni vani interni all'immobile (sia al piano terra che al piano primo) riportate nella planimetria catastale in atti relativa all'U.I.U. in oggetto, non congrue in relazione all'eventuale rilascio di regolare certificato di abitabilità a destinazione d'uso residenziale dell'unità immobiliare in oggetto.

Difformità Urbanistico-Edilizie: assenza per l'immobile oggetto di stima di titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Calvi dell'Umbria (TR), come da nota rilasciata in data 15.11.2022 con prot. n. 8806, per le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale di impianto.

Certificazioni: assenza di agibilità per l'immobile originario (opificio) nonché per la nuova destinazione d'uso (ufficio), e di tutte le certificazioni richieste dalla normativa cogente.

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 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 D.P.R. del 23 Marzo 1998 n.138 e dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

Dal momento che si è potuto procedere al rilievo visivo e metrico dello stato dei luoghi, si è potuta determinare la superficie complessiva netta e/o lorda dei beni immobili oggetto della presente relazione; al contempo, si evidenzia la necessità di dover apportare una rettifica in merito al parametro di virtualizzazione, che tiene debitamente in conto le difformità riscontrate conseguentemente al rilievo metrico e visivo eseguito sull'unità immobiliare urbana di cui trattasi.

Da un'analisi del mercato immobiliare, eseguita nel Comune di riferimento mediante comparazione diretta del bene oggetto della stima con quei beni ad esso simili, il dato rilevante è l'inattuabilità della valutazione in riferimento all'attuale destinazione d'uso del manufatto edilizio (A/10); pertanto l'immobile si considererà ai fini della stima come un'unica superficie indistinta negli usi come di seguito determinata con il relativo parametro di virtualizzazione utilizzato:

CONSISTENZA RAGGUAG. RISPETTO ALL'U.I. AD USO RESIDENZIALE (fgl 25 part 94 sub 3)

SUB	PIANO	CATEG.	USO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
3	Piano T	A/10	Ufficio	119,00 mq	100%	119,00 mq
3	Piano T	A/10	Ufficio (sup. con H utile non congrua)	19,00 mq	50%	9,50 mq
3	Piano 1	A/10	Ufficio (sup. con H utile non congrua)	41,00 mq	50%	20,50 mq
Sup. Ragg. Totale:						mq 149,00

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a: **$S_b = 149,00$ 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 Calvi dell'Umbria (TR), 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.

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

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo offerta €	Val. unit. €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unit. scontato €/mq
1	Abitazione	Vicolo Curvo,28	T	100	€ 65.000	€ 650,00	10	€ 585,00
2	Abitazione	V. Monte San Pancrazio ,31	C/T	105	€ 200.000	€ 1.904,76	10	€ 1.714,28
3	Abitazione	V. San Bernardo, 3	T	60	€ 65.000	€ 1.083,33	10	€ 975,00
4	Abitazione	V. di Mezzo, 16	C/T	169	€ 160.000	€ 946,74	10	€ 852,06
5	Abitazione	V. Narnense	C/T	93	€ 55.000	€ 591,39	10	€ 532,25
6	Abitazione	V. di Mezzo	1	45	€ 29.000	€ 644,44	10	€ 579,99
7	Abitazione	V. Narnense, 6	1	180	€ 79.000	€ 438,88	10	€ 394,99
8	Abitazione	P.za G. Mazzini, 10	1	228	€ 210.000	€ 921,05	10	€ 828,94
9	Abitazione	V. Colle delle Cese	C/T	383	€ 290.000	€ 757,18	10	€ 681,46
10	Abitazione	P.za G. Mazzini	2	280	€ 320.000	€ 1.142,85	10	€ 1.028,56
11	Abitazione	V. Roma, 15	C/T	130	€ 120.000	€ 923,07	10	€ 830,76
12	Abitazione	V. di Mezzo, 16	C/T	174	€ 180.000	€ 1.034,48	10	€ 931,03
13	Abitazione	V.lo delle Rocche, 2	C/T	120	€ 115.000	€ 958,33	10	€ 862,49
Valore medio								€ 619,54
Val. med. esclusi gli estremi								€ 600,59

Valore unitario rilevato dal mercato:

Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso, anche, una comparazione degli esiti dell'indagine di mercato con la banca dati O.M.I.

È noto che la Banca Dati O.M.I. suddivide i territori comunali in porzioni, dette *fasce omogenee*, anche molto estese. Risulta attiva la rilevazione dei dati immobiliari con destinazione **Residenziale**, datata Anno 2022 - Semestre 1,

secondo consultazione di Dicembre 2022. L'U.I. da valutare si trova nella fascia/zona: Centrale, pertanto si ritiene opportuno prendere in considerazione i valori O.M.I. riferiti a tale zona, che dovranno essere adeguatamente ponderati e comparati a quelli derivanti dall'indagine diretta:

Destinazione d'uso: **RESIDENZIALE**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre I

Provincia: TERNI

Comune: CALVI DELL'UMBRIA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO-ESPANSIONE

Codice zona: B2

Microzona: 100

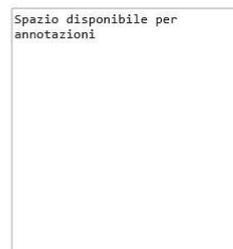
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	1000	L	2,6	3,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1500	L	3,8	5,5	L
Box	Normale	500	900	L	3	5,5	L
Ville e Villini	Normale	700	1000	L	3	4,8	L
Ville e Villini	Ottimo	1000	1500	L	4	6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Pertanto, per la destinazione **RESIDENZIALE**, il valore medio di vendita ricavato da indagine diretta è pari a € 600,00 €/mq, contro un valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati O.M.I. pari a 800,00 €/mq per abitazioni civili; per cui si prenderà il valore medio fra O.M.I. e indagine diretta pari a **€/mq 700,00**.

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 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 **700,00 €/mq** per destinazione d'uso **Residenziale**.

Gli incrementi/decrementi sono stati valutati dallo scrivente come di seguito:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	
Livello di piano	
L'U.I. si sviluppa su due piani, con accesso al piano terra da strada principale e al primo piano per mezzo di scala esterna	Valore attribuito: - 1%
Esposizione	
L'U.I. ha un solo affaccio su strada principale con orientamento nord-ovest senza particolari pregi	Valore attribuito: +1%
Taglio dimensionale	
La superficie dell'U.I. ha un taglio dimensionale medio-alto	Valore attribuito: -3%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
L'U.I. è deve essere interamente ristrutturata	Valore attribuito: - 10%
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: - 10%
Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
L'U.I. non ha pertinenze	Valore attribuito: 0%
Qualità distributiva	
Indifferente	Valore attribuito: 0%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
Sull'unità immobiliare occorrerà sanare (ove possibile) a livello urbanistico e catastale le difformità riscontrate in fase di sopralluogo, o ripristinare una conformazione dei luoghi (sia interna che esterna) tale da poter rendere il bene assentibile e legittimabile urbanisticamente	Valore attribuito: - 8%
Occupazione	
L'U.I. risulta occupata al piano terra e libera al primo piano	Valore attribuito: -2%
Servitù	
Non sono risultate servitù	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	- 38%

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

Destinazione: **Residenziale**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€/mq } 700,00 - (700,00 \text{ €/mq} \times 38\%) = \text{€/mq } 434,00$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 15	restituzione grafica per calcolo superfici
➤ Allegato 16	valori O.M.I. riferiti al 1° Semestre dell'Anno 2022

11. Stima dell'immobile

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene oggetto della stima è:

Destinazione: **RESIDENZIALE**

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	430,00 €/mq
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	149,00 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 430 \times 149,00 \text{ mq} = \text{€ } 64.070,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 64.000,00$$

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Calvi dell'Umbria (TR), Via del Municipio n. 11, piano T/1, è pari a:

€ 64.000,00 (diconsi euro sessantaquattromila/00)

12. Attività del Consulente

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

- indagini catastali:
 - estratto di mappa
 - reperimento planimetrie e visure storiche catastali presso il catasto di Terni (TR);
- indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni (TR):
 - visura ipocatastale dell'ultimo ventennio sul bene
 - annotazioni a trascrizioni di Inefficacia degli atti di compravendita a rogito del Notaio Avitabile
- attività di ricerca del materiale normativo urbanistico, degli atti di legittimità edilizia del bene mediante accesso agli atti presso il Comune di Terni (TR);
- restituzione grafica per verifica superfici catastali in atti;

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

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma (RM), 04.04.2023

Ing. Francesco Rubeo



Allegati

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Allegati 1.a., 1.b. Nomina del C.T.U. 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 Documentazione Fotografica
- Allegato 5 Estratto Mappa Catastale - foglio 25 particella 94 sub 3
particella 218 sub 2/particella 219 sub 2
- Allegato 6 Visura Storica Catastale - foglio 25 particella 94 sub 3
particella 218 sub 2/particella 219 sub 2
- Allegato 7 Planimetria Catastale - foglio 25 particella 218 subalterno 2
- Allegato 8 Visura Ipocatastale n. T146651 del 04/01-2023 - elenco sintetico delle formalità foglio 25 particella 94 subalterno 3
- Allegato 9 Ispezione Ipotecaria n. T1 140850 del 04/01/2023 - nota di trascrizione
- Allegato 10 Ispezione Ipotecaria n. T1 140850 del 04/01/2023 - domanda di annotazione
- Allegato 11 Stralcio P.R.G. del Comune di Calvi dell'Umbria (TR) - tav. 1.1.1_Quadro di Insieme

- Allegato 12 Stralcio P.R.G. del Comune di Calvi dell'Umbria (TR) - tav. 1.1.6
- Allegato 13 N.T.A. del P.R.G. del Comune di Calvi dell'Umbria (TR)
- Allegato 14 Certificato di assenza di titoli edilizi per l'immobile oggetto di stima rilasciato dal Comune di Calvi dell'Umbria (TR) in data 15.11.2022 con prot. n. 8806
- Allegato 15 Calcolo Superfici U.I.U. - foglio 25 particella 218 subalterno 2
- Allegato 16 Valori O.M.I. riferiti all'Anno 2022 - Semestre 1 (per U.I.U. a destinazione Residenziale)