

**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:** Cittaducale (RI), via Duca Roberto  
n.82, PT

La presente Relazione di Consulenza Tecnica è stata articolata secondo il seguente sommario:

<b>1. Premessa</b> .....	2
<b>2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza</b> .....	2
<b>3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale</b> .....	8
<b>4. Provenienze ventennali e titolarità</b> .....	11
<b>5. Stato di occupazione del bene</b> .....	13
<b>6. Gravami e servitù</b> .....	13
<b>7. Normativa urbanistica</b> .....	14
<b>8. Titoli e regolarità edilizia</b> .....	18
<b>9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità</b> .....	19
<b>10. Criteri estimativi adottati</b> .....	19
<b>11. Stima dell'immobile</b> .....	28
<b>12. Attività del Consulente</b> .....	28
<b>Allegati</b> .....	30

## **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 Cittaducale (RI), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in via Duca Roberto 82, piano terra;
- **Dati catastali:** foglio 24, particella 194, subalterni 2.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 1</b>	Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare
➤ <b>Allegato 2</b>	Sentenza R.G. n.17235/2011 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare
➤ <b>Allegato 3</b>	Sentenza R.G. n.15521/2015 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare

## **2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza**

L'immobile si colloca nel comune di Cittaducale ed in particolare affaccia su Piazza del Popolo, spazio principale e centrale della città. Questa è attraversato da Corso Giuseppe Mazzini e marginata sul lato nord da via Duca Roberto, strada in cui si ritrova l'immobile in questione.

Il comune di Cittaducale si trova in provincia di Rieti, a breve distanza da quest'ultima in direzione Sud-Est (11km), collegata mediante la Strada Statale 4 Via Salaria (SS4), mediante collegamento ferroviario regionale (stazione di Cittaducale) e mediante collegamento bus-cotral.



Seppur con un certo sviluppo altimetrico l'impostazione del tessuto storico della città risulta molto regolare, gli isolati rettangolari si dispongono essenzialmente nella direzione dei principali assi viari: via Duca Roberto, Corso Giuseppe Mazzini e via Roma.

Il nucleo originario viene fondato del 1308 dal re Carlo d'Angiò, appartiene alla provincia dell'Aquila fino al 1927, epoca in cui l'area passa a Rieti. Il suo toponimo deriva dal latino Civitas ducalis, in onore di Roberto duca di Calabria, figlio di Carlo; questa era posizionata come estremo baluardo settentrionale a difesa dei confini con lo Stato della Chiesa. In passato costituiva sede vescovile (diocesi di Cittaducale) e capoluogo di ente sovracomunale (distretto di Cittaducale, circondario di Cittaducale). È nota principalmente per essere il punto di inizio dell'acquedotto del Peschiera che rifornisce Roma, e per ospitare

la scuola nazionale per la formazione del Corpo Forestale dello Stato, dal 2017 dei Carabinieri Forestali.

In corrispondenza con piazza del Popolo, e quindi con l'immobile in esame, si riporta la vicinanza con Palazzo della Comunità (con l'annessa Torre Civica), Palazzo Caroselli (attuale sede del Comune), la quattrocentesca chiesa di Sant'Agostino e la cattedrale Santa Maria del Popolo (sede della diocesi fino al 1818).

Le attività commerciali principali si concentrano lungo il corso, mentre il resto dell'area, compresa via Duca Roberto, è a vocazione residenziale. Vista l'impronta compatta della città sul territorio circostante le aree verdi, presenti su tutto l'intorno di Cittaducale, sono facilmente raggiungibili da ogni posizione.



L'edificio che ospita l'U.I. di nostro interesse si trova sul margine nord di Piazza del Popolo, lungo l'incrocio tra le via Duca Roberto e via Vittorio Veneto. Sia sul fronte nord che sul fronte ovest si trova in continuità con gli edifici vicini.



1) Vista dell'edificio da via Duca Roberto 2-3) Vista dell'edificio da Piazza del Popolo (sopralluogo del 28/01/21)

Sul fronte piazza presenta n.3 piani (PT, P1, P2), due aperture al piano terra (a cui corrispondono due unità immobiliari distinte, di cui quella di sinistra è l'U.I. di nostro interesse), altrettante aperture finestrate per ogni piano, senza presenza di balconi o terrazze. La copertura è a falda. L'estetica dell'edificio è in parte disomogenea, con presenza di intonaco non in perfette condizioni ed in parte mancante, presenta elementi decorativi in pietra in corrispondenza dei varchi e delle aperture finestrate, oltre ad una semplice modanatura lungo il bordo inferiore della copertura. Si evidenzia la presenza di alcuni cavi elettrici in facciata tra il Piano 1 ed il Piano 2, oltre a due discendenti per le acque piovane sul lato sinistro. Lungo il bordo destro troviamo la presenza di n.3 capochiavi (di cui solo uno sul fronte piazza).



1) Prospetto dell'U.I. (civico 82); 2-3) Viste di dettaglio dello spazio ingresso (sopralluogo del 30/04/21)

L'U.I. ha il suo accesso da via Duca Roberto, civico 82, si trova al piano terra ed ha uno sviluppo essenzialmente rettangolare. Oltre all'ampio accesso centrale presenta n.2 piccole aperture finestrate sullo stesso fronte.

L'attuale uso come sede locale di partito ed i recenti lavori di tinteggiatura hanno lasciato l'ambiente parzialmente occupato da materiali vari, tra cui sedie, tavoli, scatoloni e materiali inerenti alle recenti lavorazioni (in fase di completamento nel periodo del sopralluogo, data 30/04/21).

Si possono evidenziare le seguenti caratteristiche:

**Pavimentazione:** un'unica tipologia per tutta l'U.I., costituita da piastrelle rettangolari monocottura 30x30.

**Finestrature:** Infissi e porta d'ingresso in profilo d'alluminio. Le due aperture finestrate presentano esternamente delle grate, mentre in corrispondenza dell'accesso troviamo una chiusura a saracinesca metallica.

**Pareti:** Intonacate recentemente in colore bianco, così come il soffitto realizzato mediante travi lignee. L'ambiente è rivestito da una fodera distaccata di almeno 5cm dalle pareti dell'immobile, rivestimento realizzato per proteggere la sala dalle conseguenze dei fenomeni legati all'umidità di risalita.

**Bagno:** Assenza dell'ambiente Bagno.

**Impianto Elettrico:** Impianto elettrico presente e funzionante, si riscontra una buona disposizione di punti illuminanti.

**Impianto Idrico/Termico:** Non si è riscontrata la presenza di allacci idrici e di impianti termici all'interno della sala.

**Impianto GAS:** Non presente.



1) Vista interna dell'U.I. (civico 82); 2) Vista verso l'esterno; 3) vista angolo interno in cui si nota la presenza di una fodera di rivestimento per le murature interne (sopralluogo del 30/04/21)

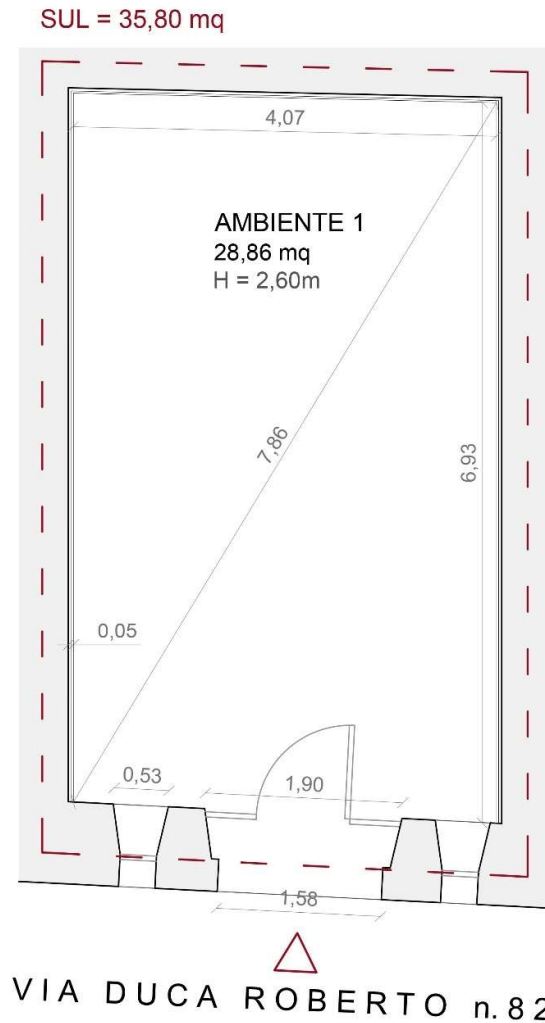
Come precedentemente accennato si riscontrano fenomeni legati all'umidità sia dal piano di sopra che dalle fondazioni. La realizzazione della fodera interna, e dei lavori di rifacimento delle tinteggiature, si è probabilmente resa necessaria a seguito degli ampi fenomeni legati all'umidità di risalita in questo ambiente.

**Via Duca Roberto n.82**

		AFFACCIO			
AMBIENTI	SUP. Netta	nord-est	nord-ovest	sud-ovest	sud-est
AMBIENTE 1	28,86				x

TOT. S. Netta Int.	28,86 m <sup>2</sup>
--------------------	----------------------

TOT. S.Comm.	35,80 m <sup>2</sup>
--------------	----------------------



Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 4</b>	Inquadramento
➤ <b>Allegato 5</b>	Rilievo dello stato di fatto dei luoghi
➤ <b>Allegato 6</b>	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 Cittaducale (codice C746).



I dati catastali, reperiti dall'ultima visura in ordine cronologico, coincidono con quelli forniti dalla documentazione allegata alle Sentenze. Risulta errato il riferimento del numero civico rispetto a quanto riscontrato durante il sopralluogo, in visura si ritrova via Duca Roberto, civico 86, mentre tramite visita si è riscontrato l'aggiornamento operato dal comune mediante numero civico 82.

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

**foglio 24, particella 194, subalterno 2**

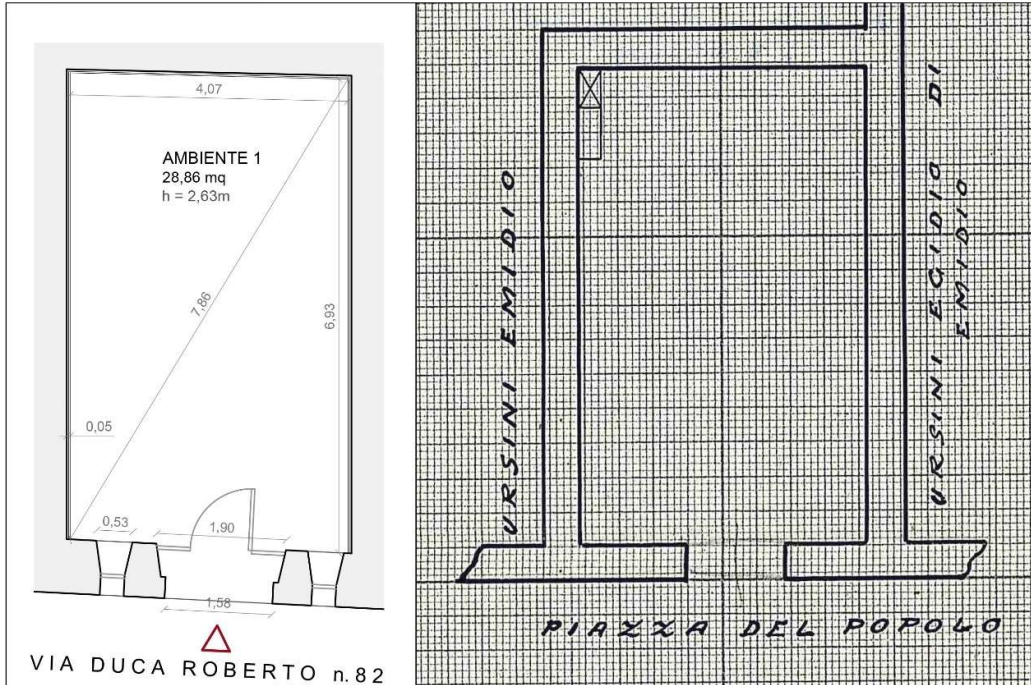
zona censuaria:	non riportato
microzona:	non riportato
categoria:	A/10 uffici e studi privati
classe:	1°
consistenza:	1 vani
superficie catastale:	non riportato
rendita:	euro 281,47
indirizzo:	VIA DUCA ROBERTO n. 86 piano: T

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

**CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE 1939 - STATO DI FATTO**

RILIEVO del 30.04.2021

PLANIMETRIA CATASTALE



VIA DUCA ROBERTO n. 82

**DIFFORMITA'**

Nella planimetria catastale non sono riportate le n.2 finestre ai lati della porta di ingresso. Gli spessori riportati per le murature sembrano solo indicativi.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 7</b>	Estratto di mappa catastale – foglio 24
➤ <b>Allegato 8</b>	Planimetrie catastali – ultimo accatastamento
➤ <b>Allegato 9</b>	Visure catastali storiche – ultimo accatastamento
➤ <b>Allegato 10</b>	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:

➤ <b>Allegato 11</b>	Visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità
➤ <b>Allegato 12</b>	Ispezioni ipotecarie di dettaglio riferite all'ultimo ventennio
➤ <b>Allegato 13</b>	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 custode per ottenere la consegna dell'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 Cittaducale è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 05/04/2007 ed è stato approvato con deliberazione del Consiglio Regionale del 20/12/2016, pubblicata, infine, sul BURL n.2, delibera n.777, del 05/01/2017.

L'immobile di nostro interesse, come da identificazione avvenuta mediante sportello telematico del comune di Cittaducale, viene identificato come A1 35, quindi categoria A1 secondo la zonizzazione proposta dall'elaborato grafico del PRG (zona A1 – Comparti di recupero del centro storico).

### ***Zona A1: Comparti di recupero del centro storico***

All'interno delle aree perimetrale come centro storico i complessi edilizi esistenti sono definiti come A1 – comparti di recupero del centro storico.

La zonizzazione urbanistica di P.R.G., all'interno del perimetro del Centro Storico prevede sottozona A1 con destinazioni d'uso sia **residenziale** che per le **attività annesse alla residenza**, nonché aree destinate a **servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici**, già tutte di proprietà comunale, di Enti Pubblici ed Enti ecclesiastici.

Pertanto con la zonizzazione del PRG, non si configura alcuna reiterazione di vincoli preposti all'esproprio, ma si opera la sola conferma della destinazione d'uso di aree ed immobili il cui Ente Proprietario è già gestore del bene per fini pubblici, nella più totale rispondenza ai fini di interesse pubblico dell'Ente stesso.

Nelle aree interne al perimetro del Centro Storico, definite come **zona a verde pubblico** è possibile solo la realizzazione di giardini ed arredi urbani o spazi attrezzati per gli anziani e per il gioco bambini gestiti direttamente dall'Ente pubblico o ecclesiastico che ne è proprietario. Le aree e gli immobili così definiti possono essere utilizzati esclusivamente per fini pubblici (o per destinazioni d'uso già consolidate o per destinazioni d'uso da definire in sede di Consiglio Comunale).

È ammesso l'uso concessorio di aree ed immobili destinati a servizi pubblici qualora un privato richiedesse di realizzare o gestire tale servizio e gli enti preposti non fossero in condizioni di farlo.

È prevista altresì all'interno del perimetro del Centro Storico la presenza di zone a **verde privato** che riguardano gli orti, i cortili e gli spazi verdi la cui utilizzazione è esclusiva da parte di privati i quali hanno l'obbligo della manutenzione, piantumazione e decoro pena le procedure coattive di cui all'art.20 della legge n.1150/42. In tali zone sono vietati manufatti di qualunque tipo e materiale.

### ***Equilibrio degli standard***

Nell'ambito del perimetro definito come Centro Storico, non è necessaria alcuna acquisizione

ulteriore di aree per finalità pubbliche in quanto l'equilibrio dei servizi di quartiere (standard) nel rispetto dei parametri fissati dal D.M. 1444/68, è soddisfatto in sede di formazione del P.R.G.

#### ***Destinazioni d'uso***

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona A1 sono specificatamente le seguenti:

- residenziali;
- residenziali turistiche;
- uffici pubblici;
- uffici privati;
- sedi di attività culturali e ricreative;
- artigianato artistico;
- esercizi commerciali.

Sono tassativamente vietate le destinazioni d'uso che provochino rumori molesti e/o esalazioni nocive ai sensi della legislazione vigente.

La destinazione d'uso degli immobili ricadenti in Centro Storico è prevalentemente residenziale, ma sono ammesse in zona A1 tutte le destinazioni d'uso complementari all'uso residenziale ed in particolare quelle relative a servizi culturali, sociali, assistenziali, ricettivi, di ristorazione, di convegnistica e di accoglienza che possano influire sulla rivitalizzazione e recupero del Centro storico.

Fermo restando che gli attuali esercizi commerciali e quelli artigianali, sono compatibili con la residenzialità del Centro Storico, non vi sono preclusioni urbanistiche per concedere nuove licenze commerciali e di "artigianato a carattere artistico" o trasferimenti (sempre che il Regolamento Edilizio, il Piano del Rumore ed il Piano del Commercio non lo impediscano) in tutti gli edifici esistenti, ma esclusivamente al piano terra.

In caso di richiesta di modifiche delle attuali destinazioni di uso non residenziali o in caso di cambi di destinazioni d'uso da residenziale a non residenziale, non saranno consentiti:

- Gli accorpamenti di superfici per sedi di uffici privati o per studi professionali nella misura superiore a 250 mq. per ciascuna unità risultante dagli accorpamenti stessi;
- Gli accorpamenti di superfici commerciali nella misura superiore a 250 mq. di superficie di vendita per ciascun esercizio risultante dagli accorpamenti stessi.;
- Gli accorpamenti di superfici utilizzate per alberghi e pensioni nella misura superiore ad una capacità di 100 posti letto per ciascuna unità risultante dagli accorpamenti stessi.

È consentito invece il mantenimento delle attività e destinazioni di uso attualmente esistenti, anche se eccedenti i limiti suddetti.

#### ***Densità abitativa***

Tutti gli interventi in Zona "A" previsti dal presente PRG sono finalizzati al recupero ed alla migliore fruibilità del patrimonio edilizio esistente, escludendo un incremento di densità abitativa in quanto è esclusa la realizzazione di nuove unità immobiliari, ma si prevedono solo interventi di miglioramento del patrimonio abitativo.

Pertanto eventuali aumenti volumetrici e sopraelevazioni, che saranno definiti dallo specifico successivo Piano di Recupero, nei termini definiti dalla presente normativa di PRG, sono consentiti esclusivamente per finalità di adeguamento e/o miglioramento degli alloggi inclusi in ciascuna unità minima di intervento edilizio.

#### ***Modalità di attuazione delle previsioni del P.R.G. in zona A***

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. in zona A è articolata in:

- intervento diretto per quanto attiene alle aree zonizzate a **servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici** ed a **verde privato**;

- intervento diretto per quanto attiene ad alcuni tipi di intervento possibili nelle sottozone A1 e cioè per gli interventi di **manutenzione ordinaria** e di **manutenzione straordinaria** come definiti, descritti e limitati ai commi successivi;
- intervento tramite piano di recupero nelle sottozone A1 per quanto attiene gli interventi di **restauro e risanamento conservativo** e di **ristrutturazione edilizia**; **“Piano di Recupero”**.

Ai fini di consentire gli interventi tramite “Piano di Recupero”, il PRG definisce l’articolazione delle sottozone A1 in “complessi edilizi”, costituiti dagli isolati o caseggiati esistenti il cui perimetro è dato dalla viabilità pubblica o privata esistente.

Per ognuno di detti “complessi” può essere redatto di iniziativa pubblica o privata, il relativo singolo, specifico “Piano di Recupero” che potrà quindi essere attuato nella più totale autonomia dagli altri eventuali Piani di Recupero.

All’interno dello specifico “complesso edilizio” da pianificare, il “Piano di Recupero” dovrà definire le “Unità Minime di intervento” che rappresenteranno i sottomultipli operativi del Piano di Recupero.

Per “Unità Minima di intervento” si intende un organismo edilizio completo, dalle fondamenta al tetto, nel quale si deve intervenire solo in maniera unitaria, sia dal punto di vista edilizio che delle proprietà afferenti.

Per l’attuazione delle previsioni del Piano di Recupero relative a ciascuna “Unità Minima” di intervento, qualora non si raggiungesse l’unanimità degli aventi diritto, è possibile ricorrere all’istituto del COMPARTO EDIFICATORIO, previsto dall’articolo 23 della L. n.1150/’42 e normato dalla legislazione regionale e statale successiva, che recita: “Qualora l’attuazione del Piano di Recupero per una o più Unità Minime di intervento venga richiesta dai proprietari di oltre il 50% delle volumetrie concorrenti a formare l’oggetto dell’intervento, l’Amministrazione è tenuta a formare il COMPARTO EDIFICATORIO ai sensi degli articoli 21 e 22 della Legge Regionale n°35 del 28 Luglio 1978 e successive modificazioni ed integrazioni e ad applicare i disposti dell’art.23 di detta Legge Regionale n°35”.

#### ***Gerarchia degli interventi possibili***

La categoria di interventi possibili verrà attribuita in sede di formazione del singolo Piano di Recupero a ciascuna parte di edificio dell’Unità Minima di intervento, e rappresenterà il massimo livello di intervento possibile, ferma restando la possibilità di interventi di categoria inferiore e cioè:

- Nelle parti di edificio soggette a manutenzione ordinaria sono possibili esclusivamente gli interventi di cui al DPR 380/2001 (art.3/a), salvo specifiche annotazioni sugli elaborati di prospetto.
- Nelle parti di edificio soggette a manutenzione straordinaria, oltre agli interventi di cui al DPR 380/2001 (art.3/b), sono possibili automaticamente anche i soli interventi di manutenzione ordinaria;
- Nelle parti di edificio soggette a restauro, oltre agli interventi di cui al DPR 380/2001 (art.3/c), sono possibili anche i soli interventi di manutenzione ordinaria e quella parte di interventi di manutenzione straordinaria che non contrastano con la normativa specifica del restauro;
- Nelle parti di edificio soggette a ristrutturazione edilizia, oltre agli interventi di cui al DPR 380/2001 (art.3/d), sono possibili anche i soli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e, per le parti di edificio che dalle definizioni di progetto non sono soggette agli interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi possibili sono quelli di manutenzione straordinaria;

#### ***Definizione degli interventi possibili***



Gli interventi possibili nella zona A1 sono quelli stabiliti dal DPR 380/2001 (art.3) e verranno attribuiti, in sede di formazione dei Piani di Recupero, a ciascun edificio incluso in detto piano, sulla base delle analisi e della documentazione prodotta.

Pertanto i commi che seguono contengono la specifica normativa di intervento possibile caso per caso sulla base della definizione operata dai Piani di Recupero.

- **DPR 380/2001 (art.3/a) “Interventi di manutenzione ordinaria”**

- **DPR 380/2001 (art.3/b) “Interventi di manutenzione straordinaria”**

- **DPR 380/2001 (art.3/c) “Interventi di restauro e risanamento conservativo”**

• **Restauro scientifico** per gli edifici con caratteristiche di pregio (vedi elenco Beni da salvaguardare allegato alla relazione)

• **Restauro e risanamento conservativo con ristrutturazione** per gli edifici per i quali vengono comunque rilevate, in sede di redazione del “Piano di Recupero”, valenze storico monumentali.

- **DPR 380/2001 (art.3/d).**

#### ***Dettagli operativi degli interventi***

Tutti gli interventi elencati sono possibili solo ed esclusivamente dove e come saranno indicati negli elaborati grafici di ciascuna “Unità Minima di Intervento” ivi compresi i controlli statici. I progetti

di qualunque tipo di intervento nelle unità minime dovranno comunque dettagliare:

1. Ripristino degli intonaci o rivestimenti delle facciate
2. Colore delle facciate, delle parti lignee e metalliche
3. Mostre e cornici di porte e finestre
4. Eventuali tipi di serramenti da modificare o da ripristinare, nonché di ringhiere e prospetti
5. Eventuale demolizione di parti aggiunte copertura di scarso o nullo interesse storico, senza recupero dei volumi demoliti
6. Eventuali rimozione di insegne
7. Canali e discendenti di gronda
8. Modifica di camini, canne fumarie, canne di aerazione, ecc.
9. Ripristino e/o valorizzazione degli elementi architettonici e storici presenti, comprese le eventuali scale esterne presenti.

#### ***Piano di restauro delle facciate***

Indipendentemente da quanto può essere previsto in merito ai Piani di Recupero di cui agli artt.27/28 e seguenti della L. n.457/'78 ed alle presenti N.T. l'Amministrazione Comunale potrà redigere “Piani di restauro delle facciate” definendo sia i colori che i materiali di rifinitura di balconi,

copertine, ringhiere, infissi, parapetti e paraste predisposti da tecnici qualificati da sottoporre all'approvazione del C.C.

- **Interventi di demolizione**

- **Demolizione rivestimenti in contrasto**

- **Salvaguardia elementi storici - artistici**

- **Obblighi dei proprietari**

- **Materiali esterni**

- **Opere in pietra**

- **Tinteggiature**

- **Balconi**

- **Opere in ferro**

- **Insegne vetrine e tabelle pubblicitarie**

- **Tetti e canne fumarie**

Dunque, la destinazione d'uso attuale del bene in oggetto (A/10 uffici e studi privati) non entra in contrasto con alcuna prescrizione nella Normativa Urbanistica vigente, né una sua eventuale variazione, sempre nel rispetto delle N.T.A.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 14</b>	Materiale fornito dal Comune tramite Accesso agli Atti_Piano di Fabbricazione anno 1972
➤ <b>Allegato 15</b>	BURL n.2 del 05/01/2017
➤ <b>Allegato 16</b>	Identificazione Immobile attraverso Portale Telematico del comune di Cittaducale - PRG

**8. Titoli e regolarità edilizia**

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali di Cittaducale e presso il Catasto di Rieti l'immobile risulta costruito antecedentemente al 1939 sulla base della documentazione catastale ottenuta. Si riporta la planimetria datata 28/09/1940 per la categoria *Accertamento Generale della Proprietà Immobiliare* (Decreto Legge 13 Aprile 1939 n.652) e la documentazione catastale inerente all'*Accertamento e Classamento* datato 16/12/1941 in cui, oltre ad indicare come *destinazione d'uso: bottega* (cat. C/1), si riporta la voce *epoca della costruzione: vecchia*.

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 1940.

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 Negozio-C/1 a Ufficio Privato-A/10; 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:

➤ <b>Allegato 17</b>	Accertamento Proprietà - planimetria catastale, anno 1940
➤ <b>Allegato 18</b>	Accertamento e classamento catastale, anno 1941
➤ <b>Allegato 19</b>	Denuncia di variazione catastale, anno 1987
➤ <b>Allegato 20</b>	Visura storica catastale attuale

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

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

**Difformità Catastali:** La planimetria catastale non riporta la presenza delle n.2 finestrelle presenti sul prospetto.

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

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

### **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 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:

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO	SUPERFICI E LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZION E	SUPERFICI E VIRTUALE
2	TERRA	A/10	UFFICI	35,8	100%	35,8
Superficie ragguagliata - totale:						<b>35,80</b>

Vista la presenza di un unico ambiente all'interno dell'U.I. la superficie ragguagliata è pari a: **S<sub>b</sub> = 35,80 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 Cittaducale 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 Cittaducale.

Quindi, per quanto possibile, immobili aventi tipologia dimensionale simile a quello in oggetto e, soprattutto, con una distinzione tra destinazione commerciale e destinazione uffici e studi privati, poiché l'immobile si presta bene in entrambi i casi. Nelle successive tabelle si riporta l'esito dell'indagine riferita alle due destinazioni d'uso:

## COMMERCIALE

Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq	
1	Commerciale	corso Mazzini	PT	30	129.000	4300,00	10%	3870,00
2	Commerciale	corso G. Mazzini	PT	170	70.000	411,76	10%	370,59
3	Commerciale	piazza del Popolo	PT	45	29.000	644,44	10%	580,00
4	Commerciale	corso Mazzini n.83	PT	92	12.672	137,74	10%	123,97
5	Commerciale	via Mario d'Aquilino n.15	PT	50	55.000	1100,00	10%	990,00
<b>VALORE MEDIO</b>							<b>1186,91</b>	
<b>VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI</b>							<b>646,86</b>	

## UFFICIO

Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq	
1	ufficio	via Nazionale	PT	179	51.375	287,01	10%	258,31
2	ufficio	via Nazionale	PT	140	135.000	964,29	10%	867,86
<b>VALORE MEDIO</b>							<b>563,08</b>	

### 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. In realtà, non si ha a disposizione un'adeguata serie di valori di mercato noti derivanti da recenti contrattazioni.

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 **commerciale** ed **uffici**, datate 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: **COMMERCIALE**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: RIETI

Comune: CITTADUCALE

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	
Magazzini	Normale	400	600	L	1,8	2,6	N
Negozi	Normale	900	1100	L	5,3	8,3	N

Pertanto, per la **commerciale**, il valore medio di vendita ricavato da indagine diretta è pari a 646,86 €/mq, contro un valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati OMI pari a 1.000 €/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 823,43, arrotondato a **€/mq 820**.

## Destinazione d'uso: **UFFICI**

Ministero dell'Economia e delle Finanze

 **agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**

Provincia: **RIETI**

Comune: **CITTADUCALE**

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	
Uffici	Normale	800	1000	L	4,5	6,5	N

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

Pertanto, per la **destinazione uffici**, il valore medio di vendita ricavato da indagine diretta è pari a 563,08 €/mq, contro un valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati OMI pari a 900 €/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 731,54, arrotondato a **€/mq 730**.

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 **820€/mq** per destinazione d'uso **COMMERCIALE**, e a **730€/mq** per destinazione d'uso **UFFICIO**.

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

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
Si trova al piano terra, presenta l'ingresso da via Duca Roberto (piazza del Popolo), quindi affaccia sullo spazio urbano più centrale del paese.	Valore attribuito: +3%
<b>Esposizione</b>	
L'U.I. ha esposizione su un solo lato, in direzione sud-est. Luce ed aria per l'ambiente interno provengono dall'ingresso principale e da n.2 piccole finestre poste sui lati.	Valore attribuito: +0%
<b>Taglio dimensionale</b>	
La superficie è leggermente inferiore alla media delle offerte di mercato attuali, ma non dissimile da altri locali presenti in paese.	Valore attribuito: +0%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
L'U.I. si trova al Piano Terra di un edificio storico in stato di conservazione simile a quelli presenti nell'area. La facciata, nel settore del PT, ha subito degli interventi di manutenzione estetica. L'interno ha subito dei lavori di manutenzione (tinteggiatura ambiente e posizionamento di una fodera isolante rispetto alle pareti originarie) ma non sono ancora	Valore attribuito: -3%

stati risolti i problemi di infiltrazione/umidità.	
<b>Qualità delle finiture</b>	
La qualità delle finiture adottate è nella media	Valore attribuito: +0%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
Presenza del solo impianto elettrico, attualmente assenti tutti gli altri.	Valore attribuito: -2%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Non sono presenti pertinenze accessorie	Valore attribuito: +0%
<b>Qualità distributiva</b>	
Presenza di un unico ambiente a cui si accede direttamente dall'esterno.	Valore attribuito: +0%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Problematica relativa alla legittimità delle due finestrelle e della destinazione d'uso	Valore attribuito: -2%
<b>Occupazione</b>	
L'U.I. risulta occupato, è in fase di definizione la cessione da parte dell'attuale Custode.	Valore attribuito: -4%
<b>Servitù</b>	
Non vi sono servitù da riportare.	Valore attribuito: +0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>-8%</b>

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

Destinazione: **Commerciale**

$$V_{\text{unitario}} = 820 \text{ €/mq} - (820 \text{ €/mq} \times 8\%) = 754,4 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario arrotondato}} = 750 \text{ €/mq}$$

Destinazione: **Uffici**

$$V_{\text{unitario}} = 730 \text{ €/mq} - (730 \text{ €/mq} \times 8\%) = 671,6 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario arrotondato}} = 670 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 21</b>	Valori OMI riferiti al 1° semestre 2021
----------------------	---

### **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: **COMMERCIALE**

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
$V_0$	Valore unitario di mercato preso a riferimento	750 €/mq
$S_b$	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	35,80 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = 750 \text{ €/mq} \times 35,80 \text{ mq} = \text{€ } 26.850$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 26.800$$

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Cittaducale, via Duca Roberto n.82, piano terra, è pari a:**

**€ 26.800 (diconsi euro ventiseimilaottocento/00)**

Si è scelto di effettuare il calcolo mediante il solo valore di mercato riferito alla destinazione d'uso **COMMERCIALE** in quanto questa si configura come la modalità che maggiormente può valorizzare l'immobile.

### **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
- 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 centrale di Cittaducale
- 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: Inquadramento
- Allegato 5: Rilievo dello stato di fatto dei luoghi
- Allegato 6: Documentazione fotografica
- Allegato 7: Estratto di mappa catastale – foglio 24
- 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: Materiale fornito dal Comune tramite Accesso agli Atti\_Piano di Fabbricazione anno 1972
- Allegato 15: BURL n.2 del 05/01/2017
- Allegato 16: Identificazione Immobile attraverso Portale Telematico del comune di Cittaducale - PRG
- Allegato 17: Accertamento Proprietà\_planimetria catastale, anno 1940
- Allegato 18: Accertamento e classamento catastale, anno 1941
- Allegato 19: Denuncia di variazione catastale, anno 1987
- Allegato 20: Visura storica catastale attuale
- Allegato 21: Valori OMI riferiti al 1° semestre 2021