

**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:** Ferentino (FR), piazza della Catena  
n.4, 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> .....	9
<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> .....	13
<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> .....	27
<b>12. Attività del Consulente</b> .....	27
<b>Allegati</b> .....	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 Ferentino (FR), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in Piazza della Catena 4, piano terra;
- **Dati catastali:** foglio MU, particella 298, subalterni 4.

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 Ferentino, all'interno del centro storico ed in particolare affaccia su Piazza della Catena, spazio urbano laterale a via Consolare.

Il comune di Ferentino si trova in provincia di Frosinone, a breve distanza da quest'ultima in direzione Nord-Ovest (12km), collegata mediante la SR6 via Casilina e mediante collegamento bus-cotral; risulta inoltre a breve distanza dall'autostrada A1.

Ferentino risulta geograficamente disposta su uno dei colli che dominano la vallata del fiume Sacco, inoltre storicamente si colloca sul crocevia tra l'antica via Casilina e l'Anticolana in direzione Avezzano.



La fondazione di Ferentino si posiziona approssimativamente 300 anni prima rispetto a quella di Roma, testimonianza di questa sua prima fase rimangono le mura ciclopiche, fortificazione lunga 2,5km e comprendente 12 porte. Una volta assoggettata a Roma continua a rimanere un fiorente centro produttivo e culturale, ed anche in questo caso la sua rilevanza viene sottolineata dalla realizzazione di opere come il Mercato Coperto, il Teatro, le terme, l'acquedotto ed la via Latina.

In epoca medioevale il centro diventa sede di numerosissimi ordini religiosi, quindi con la realizzazione di chiese e monasteri. Riesce a mantenere la sua rilevanza anche successivamente, prima come comune e poi ponendosi come apripista ai diversi periodi di innovazione agricola e produttiva della zona.

Durante la seconda guerra mondiale riporta numerosi danni a seguito dei bombardamenti operati in riferimento alle operazioni attorno a Cassino.

In corrispondenza con Piazza della Catena, e quindi con l'immobile in esame, si riporta la vicinanza con il Duomo dei SS. Giovanni e Paolo (cattedrale edificata sull'acropoli, e quindi su precedenti edifici di culto, attorno al 1108), l'Abbazia di Santa Maria Maggiore, la chiesa San Valentino e la limitrofa piazza Matteotti, l'acropoli ed il mercato romano. A brevissima distanza dall'immobile si segnala la presenza del parco urbano *Orto del Vescovo*.



La vocazione della zona attorno a Piazza della Catena è essenzialmente residenziale, anche se non mancano alcune attività commerciali al piano terra, comunque presenti in aree limitrofe facilmente raggiungibili.

L'edificio che ospita l'U.I. di nostro interesse si trova sul margine Sud di piazza della Catena ed in parte lungo vicolo Raonio. Visto il notevole salto di quota lungo il margine sud di piazza della Catena l'immobile si trova a dominare dall'alto via Antico Tempio. Il corpo principale dell'edificio mostra uno sviluppo su due piani, di cui il piano terra, fronte piazza, presenta un ampio ingresso realizzato mediante arco in pietra a sesto acuto, affiancato da n.2 piccole aperture simmetriche a quest'ultimo; l'U.I. di nostro interesse si sviluppa a partire dall'ingresso appena descritto.

Il piano primo, il cui accesso avviene lateralmente su vicolo Raonio e che costituisce altra U.I., mostra un evidente balcone, totalmente esterno alla sagoma dell'edificio, sormontato da un analogo copertura. Le aperture finestrate sono numerose e di buona dimensione.

La ripartizione in piani è sottolineata dalla presenza di marcapiani, mentre si notano sulla facciata Ovest due discendenti per le acque piovane. La tinta della facciata è in color terra-ocra, mentre il balcone con la sua copertura è di colore grigio; riscontriamo particolarmente sulla facciata Ovest delle localizzate mancanze di intonaco.

Per quanto riguarda le facciate lungo vicolo Raonio troviamo un trattamento completamente differente, con pietre, mattoni e malta a vista; inoltre si nota l'uso di elementi di maggiori dimensioni e più squadri per le soluzioni d'angolo.



1-2) Vista dell'edificio da piazza della Catena 3) Vista dell'edificio da vicolo Raonio (le n.2 scalinate sono di altre proprietà)



1-2) Finestra dell'ambiente Ufficio1 affacciata su vicolo Raonio 3) Vista dell'immobile da via Antico Tempio

L'attuale uso come sede locale di partito ha lasciato gli ambienti interni parzialmente occupati da materiale vario e arredi.

Si possono evidenziare le seguenti caratteristiche:

**Pavimentazione:** gli ambienti interni presentano una pavimentazione in piastrelle ceramiche in monocottura. Si riporta la presenza di n.2 tipologie di elementi pavimentazione, una con ceramiche di colore blu-azzurro ed un'altra con un elemento sfumato grigio-beige.

**Finestrature e Porte:** La principale tipologia di infisso presente nell'U.I. è in legno, generalmente in scarse condizioni di conservazione. A parte le

due piccole finestre ai lati del portone d'ingresso le aperture finestrate presentano l'installazione di grate di protezione. Da notare che il portone d'ingresso risulta di un certo pregio, probabilmente d'epoca ed incorniciato in un arco a sesto acuto in pietra.

**Pareti:** La tinteggiatura degli ambienti risulta in buone condizioni, in tonalità chiare. Presenza del battiscopa realizzato con gli stessi elementi della pavimentazione.

**Bagno:** presenza di un piccolo Bagno affacciato sullo spazio ingresso. L'ambiente risulta ben rifinito, con rivestimenti fino a circa 1,40m di altezza.

**Impianto Elettrico:** Impianto elettrico presente, probabilmente in buone condizioni.

**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.



1) Accesso da piazza della Catena; 2-3) Bagno e Ripostiglio; 4-5) Viste della Sala principale



1) Vista Ufficio1; 2-3) Dettaglio controsoffitto dell'Ufficio1; 4) Vista Ufficio2; 5) Vista Ambiente2

Lo sviluppo degli ambienti avviene a partire dallo spazio ingresso, questi si connettono a cascata uno all'altro, rendendo necessario l'attraversamento di ognuno di essi per giungere al successivo. Il loro elenco è il seguente:

**Ingresso:** spazio filtro tra l'accesso da piazza della Catena e gli ambienti interni.

**Bagno e Ambiente1:** questi due piccoli spazi speculari rispetto allo spazio ingresso sono illuminati dalle due piccole aperture presenti accanto al portone d'ingresso. Nell'ambiente di destra è presente l'unico Bagno dell'U.I.

**Sala Riunioni:** ampio ambiente di forma lievemente trapezoidale, presenta il suo affaccio sul fronte Sud mediante n.1 infisso. Si riporta la presenza del controsoffitto e di corpi illuminanti integrati in esso.

**Ufficio1:** ampia sala connessa alla sala Riunioni mediante piccola serie di scalini. Presenza di n.2 nicchie e di n.1 infisso sul fronte est. Si riporta la presenza del controsoffitto, alcuni degli elementi di cui si compone risultano danneggiati o assenti, da queste mancanze si può notare la struttura lignea del solaio; nei punti qui visibili non risulta in perfetto stato.

**Ufficio2:** sala di dimensioni leggermente inferiori rispetto all'Ufficio1, di forma regolare ad esclusione di una piccola nicchia sul lato est. Presenta n.1 infisso sul fronte Sud.

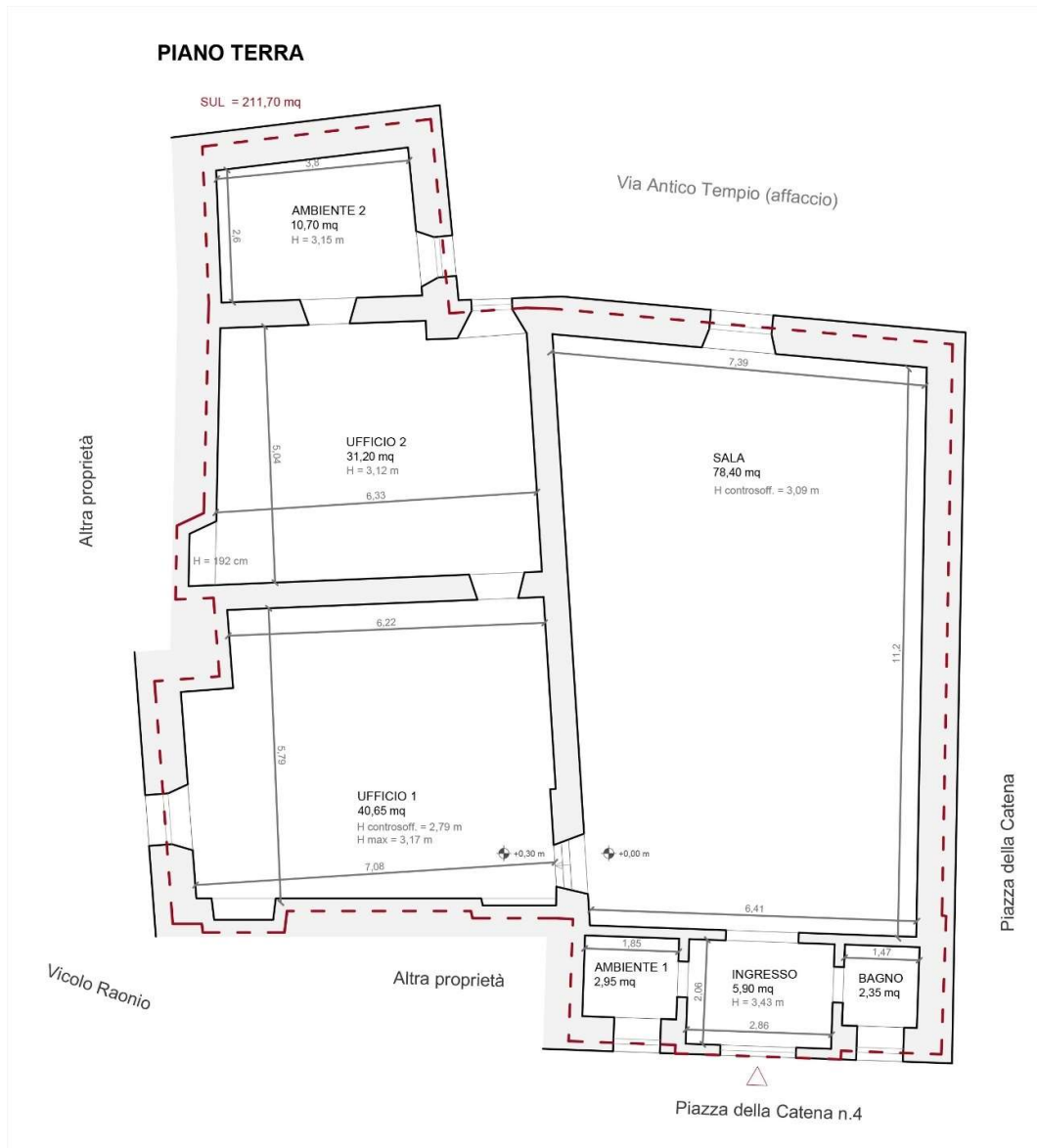
**Ambiente2:** Ultimo ambiente presente nell'U.I. ed il più lontano dall'accesso da piazza della Catena. Di dimensioni limitate, presenta n.1 infisso sul fronte Ovest.

**Piazza della Catena n.4**

		AFFACCIO			
AMBIENTI	SUP. Netta	nord	ovest	sud	est
Ingresso	5,90	x			
Bagno	2,35	x			
Ambiente 1	2,95	x			
Sala	78,40			x	
Ufficio 1	40,65				x
Ufficio 2	31,20			x	
Ambiente 2	10,70		x		

TOT. S. Netta Int.	172,15 m <sup>2</sup>
--------------------	-----------------------

TOT. S.Comm.	211,70 m <sup>2</sup>
--------------	-----------------------



Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 4</b>	Fotografie aeree di 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 Ferentino (codice D539).

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

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

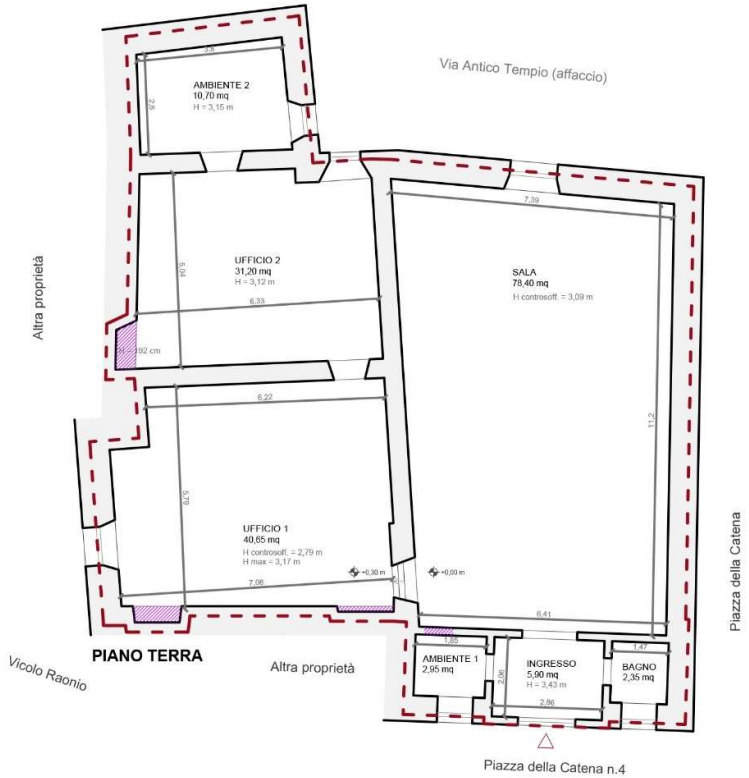
#### **foglio MU, particella 298, subalterno 4**

zona censuaria: 1  
microzona: non riportato  
categoria: A/10 uffici e studi privati  
classe: 1  
consistenza: 6 vani  
superficie catastale: 203 mq  
rendita: euro 1.146,53  
indirizzo: PIAZZA DELLA CATENA n. 4 piano: T

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

**CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE (1988) - STATO DI FATTO**

RILIEVO del 11.03.2021

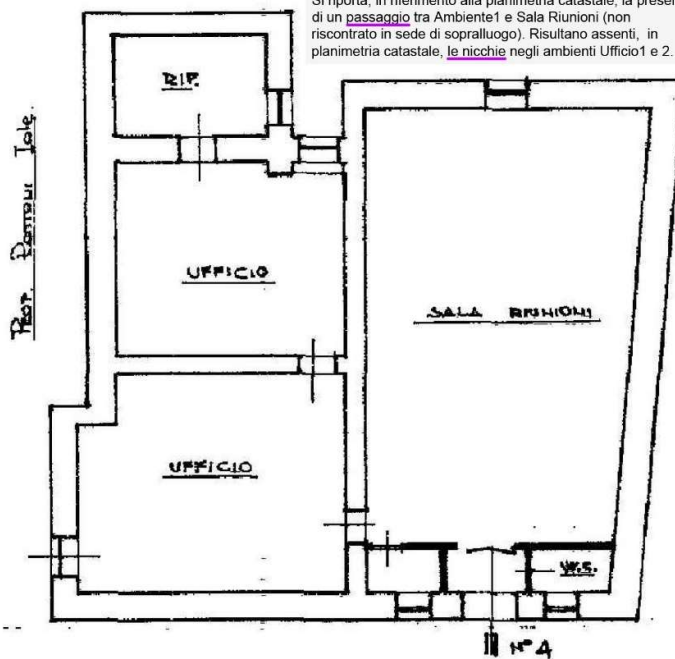


PLANIMETRIA CATASTALE - anno 1988

**DIFFORMITA'**

Nella planimetria catastale sembra evincersi una errata rappresentazione grafica della parte sinistra dell'U.1. (lato est) in quanto l'apertura finestrata lato Sud dell'Ufficio2 risulta allineata in buona parte con la parete esterna della Sala Riunioni, mentre lato Nord l'Ufficio1 non presenta la sua parete esterna allineata con quella di ingresso in quanto, nella rientranza che si viene a creare, si ritrova la scala d'accesso per altra U.I. posta al Piano Primo.

Si riporta, in riferimento alla planimetria catastale, la presenza di un passaggio tra Ambiente1 e Sala Riunioni (non riscontrato in sede di sopralluogo). Risultano assenti, in planimetria catastale, le nicchie negli ambienti Ufficio1 e 2.



Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 7</b>	Confronto tra planimetria catastale e stato di fatto
➤ <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 FROSINONE in data 12/02/2019 è risultato quanto di seguito riportato:

**1. TRASCRIZIONE del 15/11/2002** - Registro Particolare 15142 Registro Generale 20426; Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229332 del 14/11/2002; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**2. TRASCRIZIONE del 27/11/2002** - Registro Particolare 15659 Registro Generale 21159; 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 10567 Registro Generale 14963; Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**4. TRASCRIZIONE del 17/09/2008** - Registro Particolare 14004 Registro Generale 20471; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13701 del 21/04/2006; DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

**5. TRASCRIZIONE del 17/09/2008** - Registro Particolare 14005 Registro Generale 20472; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139 del 16/07/2008; DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

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 delle Trascrizioni del 17/09/2008 (RP 14004, RG 20471 e RP 14005, RG 20472) sono state trascritte le *revoche atti soggetti a trascrizione* con le quali 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 Frosinone, al *Fallimento n.667/03 Società Edilizia Romana S.p.A.*. 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 10/04/2020 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 10/04/2020** – Registro Particolare 523, Registro Generale 4796; Inefficacia totale atto di compravendita (formalità di riferimento: Trascrizione RP. 15142 del 15/11/2002);
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 10/04/2020** – Registro Particolare 522, Registro Generale 4795; Inefficacia parziale atto di compravendita (formalità di riferimento: Trascrizione RP. 10567 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, a tutti gli effetti, libero. La consegna delle chiavi da parte del custode del bene è avvenuta in data 08/04/2021.

#### **6. Gravami e servitù**

Per quanto è stato possibile constatare, l'immobile non risulta gravato da Servitù ne da Gravami.

#### **7. Normativa urbanistica**

Il Comune di Ferentino è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato con delibera comunale n.143 del 28/09/1977, ed approvato con delibera della Giunta Regionale n.5619 del 21/10/1980. L'immobile di nostro interesse viene quindi identificato come zona *Aa-centro storico* dalla Zonizzazione proposta nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G..

*Estratto della N.T.A.:*

PARTE I

DISPOSIZIONI GENERALI

Il P.R.G. dispone:

- 1) la destinazione d'uso del suolo;
- 2) gli strumenti urbanistici per l'attuazione del P.R.G.;

- 3) i caratteri dell'edilizia;
- 4) gli indici di fabbricabilità;
- 5) le aree la cui urbanizzazione è soggetta esclusivamente alla formazione di piani particolareggiati o di lottizzazione estesi all'intera area perimetrata nel P.R.G. (insule);
- 6) la tutela dei beni culturali e ambientali;
- 7) la localizzazione delle attrezzature pubbliche;
- 8) il tracciato e le caratteristiche delle infrastrutture per le comunicazioni ed i trasporti.

Tutti gli interventi di natura urbanistica ed edilizia devono rispettare le prescrizioni del P.R.G.

## Art. 2. STRUMENTI D'ATTUAZIONE

Il PRG si attua mediante:

- 1) piani particolareggiati nelle Zone "A" E "B"
- 2) piani per l'edilizia economica-popolare da localizzare sia nel quadro del risanamento dell'antico Centro Storico (Zona "Aa"), sia in aree che il Consiglio Comunale (con apposita deliberazione e nella misura che riterrà opportuno) sceglierà fra quelle in zona "C" di espansione previste dal P.R.G.
- 3) piani di lottizzazione e piani di completamento (entrambi in zona "C") questi ultimi comprendenti una pluralità di edifici esistenti nell'ambito di insule parzialmente urbanizzate;
- 4) singole concessioni di costruzione;
- 5) licenze di esecuzione delle opere di urbanizzazione.

## PARTE II: Zonizzazione e Prescrizioni di Zona

### Art. 5

L'intero territorio comunale, ai fini della destinazione d'uso urbanistica, è stato suddiviso in Zone Territoriali Omogenee ai sensi dell'art.2 e del D.M. del 2.4.68 n.1444.

Queste, a loro volta, sono state suddivise in "insule", al fine di poter stabilire, ove occorra, precise e differenziate prescrizioni urbanistico-edilizie all'interno delle zone omogenee stesse. (...)

#### Art. 6

Zona Territoriale "A" di conservazione e risanamento. La zona "A" è articolata in due sottozone, la "Aa" e la "Ab" per le quali valgono rispettivamente le seguenti norme:

6.1 Zona "Aa". Comprende il Centro Storico ed è contraddistinta da un retino quadrettato fitto. Vi sono consentiti solo il restauro conservativo degli edifici, e le demolizioni di corpi di fabbrica, privi di valore architettonico per la bonifica del tessuto urbano o per la bonifica di giardini o cortili.

Sono vietate: ogni e qualsiasi trasformazione; ogni demolizione e ricostruzione, ogni aggiunta edilizia, ogni modifica dell'arredo urbano antico.

Sono consentite solo operazioni in ordine all'esigenze di consolidamento ed a quelle igieniche e di abitabilità degli edifici. Per operazioni di consolidamento devono intendersi solo quelle necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti fondazioni, strutture portanti e coperture, e che non comportino modifiche e alterazioni sostanziali alle strutture murarie originali dell'edificio.

Per gli edifici notificati ai sensi della legge 1.6.1939 n.1089 della legge 29.6.1929 n.1497, valgono le eventuali disposizioni maggiormente restrittive delle leggi stesse.

E' vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere (compreso tettoie) anche provvisorie o prefabbricate, giardini cortili, chiostre ed in genere tutti gli spazi liberi. Devono rimanere inalterate le aree inedificate interposte tra edifici o comunque ad essi afferenti. Tali aree dovranno rimanere inalterate anche nella forma. L'unico intervento ammesso è quello del restauro conservativo.

Allo scopo di rendere possibile, con rispetto dei criteri conservativi e di restauro, operazioni di risanamento organico ed unitario, saranno dal Comune redatti Piani

Particolareggiati di esecuzione che interessino ogni singola insula e potranno essere realizzati gradualmente per singoli comprensori sulla base minima di un isolato. Il Comune provvederà ad effettuare le indagini storico-economiche necessarie alla individuazione, in ciascun comprensorio, dei caratteri e dei gradi dell'intervento. Dalla destinazione d'uso della sottozona "Aa" sono esclusi:

- depositi e magazzini di merci all'ingrosso,
- rimesse per automezzi di portata superiore a 10 q.li,
- impianti industriali di qualsiasi genere ad eccezione di piccoli laboratori artigianali tradizionali purchè consoni all'ambiente e purchè non comportino alterazioni alle strutture degli edifici e non arrechino molestia,
- caserme, istituti di pena, ospizi o ospedali o alberghi con più di 30 camere,
- centri mercantili,
- mattatoi,
- supermercati,
- stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti,
- depositi o centri di raccolta e smaltimento dei rifiuti urbani.

Il Comune avrà facoltà di rifiutare (e di revocare) licenze per l'installazione di esercizi a carattere commerciale e di uffici pubblici e privati che arrechino molestia o costituiscano pregiudizio ed intralcio alla circolazione o comportino aumento di carico urbanistico.

Il Comune avrà facoltà di consentire nuove destinazioni d'uso (tranne quelle sopra indicate), qualora queste siano compatibili con il carattere urbanistico, oltre che storico ed artistico, del complesso e soprattutto, non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.

La zona "Aa" è suddivisa in tre insule i cui P.P. dovranno essere strettamente coordinati fra loro.



Per quanto riguarda la superficie di cui al punto a) della Tab.A si precisa essere destinata ad ospitare gli edifici dell'Istituto Tecnico Commerciale e della Scuola professionale del il Commercio.

Si precisa che tale superficie, così come indicata nella tab. A può essere oggetto a variazioni, anche sensibili, in quanto il tessuto urbano del centro storico non permette di reperire aree tali da consentire l'edificazione di nuovi organismi edilizi, da ciò la necessità di ricorrere per la sistemazione dei nuovi organismi scolastici, e per le attrezzature di interesse collettivo, al restauro e riadattamento funzionale di edifici esistenti, all'uopo espropriati, che presentino le caratteristiche necessarie.

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 secondo le disposizioni contenute delle NTA.

In riferimento alla possibile variazione di carico urbanistico, a seguito di variazione di destinazione d'uso, il Comune di Ferentino è fornito di Regolamento specifico per il calcolo degli oneri di monetizzazione.

*Estratto Regolamento di Monetizzazione delle Aree Destinate a Standard Urbanistici e Parcheggi Privati di Pertinenza:*

$TUM = S.U.L. \times V.O.M.I. \times 20\% \times 0,75 : S.f.$

dove:

TUM = tariffa unitaria di monetizzazione;

SUL = superficie lorda della costruzione realizzata

VOMI = valore della costruzione desunto dall'OMI al momento della richiesta  
(fascia media – destinazione d'uso e stato di conservazione: in buono stato)

0,75 = coefficiente di riduzione previsto per indennità di esproprio ex art. 37 del DPR n.372/2 001

Sf = superficie fondiaria (lotto edificabile)

(...)

#### PARTE 4

#### Art. 5 NORME PARTICOLARI

##### 1.2 Interventi da Considerare

Edifici ristrutturati che subiscano modifiche alla destinazione d'uso o aumenti di volume e superficie, in relazione alla differenza tra il peso insediativo nuovo (nuova destinazione e nuovi spazi) e quello preesistente e storicamente consolidato (destinazione precedente e spazi preesistenti), nonché eventuali ampliamenti previsti da Leggi e norme vigenti.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 14</b>	PRG – Norme Tecniche di Attuazione
➤ <b>Allegato 15</b>	Approvazione Piano Regolatore
➤ <b>Allegato 16</b>	Regolamento Edilizio Comunale
➤ <b>Allegato 17</b>	Piano Colore
➤ <b>Allegato 18</b>	Regolamento di Monetizzazione

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

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali di Ferentino si è ottenuta la comunicazione attestante l'assenza di qualsiasi titolo edilizio, riferito al bene in esame, all'interno degli archivi del Comune.

Con ricerca presso il catasto di Frosinone si riscontra la sola documentazione catastale inerente alla Denuncia di Variazione catastale, datata 2 marzo 1988, con la quale 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 Magazzino-C/2 a Ufficio Privato-A/10, oltre a dichiarare le variazioni effettuate nell'anno 1975, identificate come diversa distribuzione degli spazi interni; insieme al modulo veniva allegato il riaccatastamento dell'immobile. In

riferimento alla variazione di destinazione d'uso sopracitata non si ha riscontro di nessuna pratica edilizia che abbia autorizzato detta trasformazione.

Il bene sembrerebbe antecedente al 1939 e sicuramente risulta Ante 1967, quindi legittimato dal punto di vista edilizio.

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 19</b>	Comunicazione del Comune di Ferentino del 18.3.2021
➤ <b>Allegato 20</b>	Denuncia di Variazione Catastale del 1988
➤ <b>Allegato 21</b>	Planimetria Catastale del 1988

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

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

**Difformità Catastali:** Dal confronto con la planimetria catastale del 1988 si riportano alcune difformità rispetto allo stato attuale; si ritiene possano essere in buona parte ascrivibili ad un errore di rappresentazione.

**Difformità Urbanistico-Edilizie:** Il cambio di destinazione d'uso da Magazzino ad Ufficio Privato non è supportato da titoli edilizi. Risultano mancanti i titoli originari.

**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 similari, 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 del sopralluogo e rilievo avvenuto presso l'unità immobiliare in data 11/03/2021 e da indagini di mercato svolte nel mese di Gennaio 2021.

#### **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 MU, part. 298)**

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
4	TERRA	A/10	UFFICI	211,70 mq	100%	211,7
Superficie ragguagliata - totale:						<b>211,70</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a: **S<sub>b</sub> = 211,70 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 Ferentino 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 Ferentino.

Quindi, per quanto possibile, immobili aventi tipologia dimensionale simile a quello in oggetto e, soprattutto, con una destinazione d'uso uffici e studi privati. Nella successiva tabella si riporta l'esito dell'indagine riferita alla destinazione d'uso:

**UFFICIO**

Tipologia		Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	Ufficio	via Antica Curia	PT	28	20.000	714,29	10%	642,86
2	Ufficio	via Consolare n.46	PT	50	50.000	1000,00	10%	900,00
<b>VALORE MEDIO</b>								<b>771,43</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 nelle precedenti tabelle, 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 e non è stato neanche possibile identificare una fornita casistica di offerte di mercato, né come numero né come similarità dimensionale.

Risulta attiva la rilevazione dei dati immobiliari con destinazione **ufficio**, datata Semestre 1 – Anno 2021, secondo consultazione di Gennaio 2022. L'U.I. da valutare si trova nella fascia/zona: Centrale (codice zona: B1), 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: **UFFICI**



### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: **FROSINONE**

Comune: **FERENTINO**

Fascia/zona: **Centrale/V.ANTICA ACROPOLI,V.20 SETTEMBRE,P.UMBERTO I,V.DIONIGI,P.MAZZINI,V.REG. MARGHERITA**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1200	1600	L	5,6	8	N

Pertanto, per la **destinazione uffici**, il valore medio di vendita ricavato da indagine diretta è pari a 771,43 €/mq, contro un valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati OMI pari a 1.400 €/mq.

Visto quanto sopra, alla luce della scarsa casistica venuta alla luce mediante l'indagine di mercato, il valore unitario assunto come base dal sottoscritto per la definizione del valore di mercato del bene è pari al valore minimo offerto dalla Banca Dati OMI, ovvero pari a **€/mq 1.200**.

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 **1200€/mq** per destinazione d'uso **UFFICI**.

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 il suo ingresso fronte strada su piazza della Catena.	Valore attribuito: +2%
<b>Esposizione</b>	
L'U.I. ha esposizione su n.4 lati, anche se le aperture finestrate non sono di grandi dimensioni.	Valore attribuito: +0%
<b>Taglio dimensionale</b>	
La superficie è leggermente superiore alla media, ma non dissimile dal range offerto dal mercato.	Valore attribuito: +0%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
L'edificio e gli interni si presentano genericamente in buone condizioni. Si segnala che in una delle sale si è potuto constatare la condizione non ottimale delle travi del solaio (unica area osservabile per via del danneggiamento di alcuni elementi del controsoffitto).	Valore attribuito: +0%
<b>Qualità delle finiture</b>	
La qualità delle finiture adottate è nella media	Valore attribuito: -2%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	

Assente l'impianto termico e del gas. Presenza dell'impianto idrico ed elettrico, risultano funzionanti.	Valore attribuito: -4%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Assenti pertinenze accessorie	Valore attribuito: +0%
<b>Qualità distributiva</b>	
Gli ambienti si susseguono a cascata, quindi in modo poco efficiente.	Valore attribuito: -4%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Carenza di titoli edilizi comprovanti la storia dell'edificio. La prima planimetria catastale riscontrata è datata 1988. Anche l'ultima variazione di destinazione d'uso risulta non supportata da titoli edilizi. Vista la prima destinazione d'uso attestata (magazzino) la sua regolarizzazione sarà difficoltosa e comporterà degli oneri.	Valore attribuito: -12%
<b>Occupazione</b>	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: +0%
<b>Servitù</b>	
Non vi sono servitù da riportare.	Valore attribuito: +0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>-20%</b>

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

Destinazione: **UFFICIO**

$$V_{\text{unitario}} = 1.200 \text{ €/mq} - (1.200 \text{ €/mq} \times 20\%) = 960 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario arrotondato}} = 950 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 22</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: **UFFICIO**

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
$V_0$	Valore unitario di mercato preso a riferimento	950 €/mq
$S_b$	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	211,70 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = 950 \text{ €/mq} \times 211,70 \text{ mq} = \text{€ } 201.115$$

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

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Ferentino, piazza della Catena n.4, piano terra, è pari a:**

**€ 200.000 (diconsi euro duecentomila/00)**

### **12. 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 Frosinone:
  - 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
- Sopralluogo presso l'immobile e rilievo in data 11/03/21
- Indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona centrale di Ferentino
- Contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare, gli uffici competenti ed il custode del bene

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 tra planimetria catastale e 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: PRG – Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato 15: Approvazione Piano Regolatore
- Allegato 16: Regolamento Edilizio Comunale
- Allegato 17: Piano Colore

Allegato 18: Regolamento di Monetizzazione

Allegato 19: Comunicazione del Comune di Ferentino del 18.3.2021

Allegato 20: Denuncia di Variazione Catastale del 1988

Allegato 21: Planimetria Catastale del 1988

Allegato 22: Valori OMI riferiti al 1° semestre 2021