

**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:** Roccasecca dei Volsci (LT), Corso dei Volsci n.15, 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> .....	14
<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> .....	20
<b>11. Stima dell'immobile</b> .....	26
<b>12. Attività del Consulente</b> .....	26
<b>Allegati</b> .....	27

## **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 Roccasecca dei Volsci (LT), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in Corso dei Volsci 15, piano terra;
- **Dati catastali:** foglio 27 (ex.MU), particella 278, subalterni 1.

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 Roccasecca dei Volsci, su corso dei Volsci n.15, una delle principali vie del centro storico, posta in cima al promontorio su cui si imposta l'abitato.

Il comune di Roccasecca dei Volsci si trova in provincia di Latina, a circa 35km da quest'ultima in direzione Est, collegata mediante la Strada Regionale 156 variante (SR156 var.) e nelle immediate vicinanze della Strada Statale 156 e della NSA 255 Terracina-Prossedi, inoltre collegata mediante linea bus-cotral e servizi simili.

Il centro abitato è impostato in posizione dominante su di un promontorio affacciato sul sottostante comune di Priverno e sul corso del fiume Amaseno. L'impostazione medioevale e la finalità difensiva dell'abitato è chiaramente riscontrabile dal tessuto urbano, disposto secondo fronti compatti lungo il perimetro, i quali vanno a sfruttare lo sviluppo altimetrico dell'orografia locale.



Il nucleo storico viene fondato nel IX secolo dagli abitanti della vicina Priverno scampati alla distruzione del loro comune da parte dei saraceni. Fin dall'inizio della sua storia orbita nella sfera di influenza della Santa Sede, passando nei secoli sotto il controllo di varie famiglie nobiliari. Il suo periodo feudale termina alla fine del XVIII secolo, periodo in cui assume la sua denominazione attuale in ricordo dell'antico popolo italico dei Volsci, stanziati nel Lazio meridionale prima della conquista romana. Il toponimo è composto dal termine "rocca", derivante dal latino volgare ROCCA, 'roccia', 'rupe' o 'luogo fortificato', e dall'aggettivo "secca", che allude a un luogo arido.

In corrispondenza con Corso dei Volsci, e quindi con l'immobile in esame, si riporta la vicinanza con Piazza Umberto I, piazza principale e centrale del borgo e sede del Comune, e con la Chiesa di Santa Maria Assunta in Cielo.





Le vie centrali risultano a vocazione essenzialmente residenziale, ma ritroviamo le principali attività commerciali già nella fascia più esterna del borgo storico, quindi nelle immediate vicinanze del U.I. in esame.

L'edificio che ospita l'U.I. ha il suo prospetto principale su Corso dei Volsci in direzione Nord-Ovest, fa parte di un fronte unico di edifici con altezza compresa tra i due ed i tre piani e con trattamento in facciata simile, essenzialmente composto da pietre grossolanamente sbazzate connesse con malta, mentre gli accessi e le finestrate fanno uso di pietre meglio rifinite, intervallate in modo regolare con mattoni. Presenti in facciata i discendenti per l'acqua piovana e alcuni cavi passati esternamente. Il risultato estetico è gradevole ed ordinato, non si notano elementi di degrado da segnalare.



1-2) Vista dell'edificio da Corso dei Volsci (civ. 15); 3) Vista dal portone d'accesso all'U.I.

L'ultimo uso dell'U.I. riscontrato, come sede di partito locale, ha lasciato gli interni arredati con pochi elementi quali sedie, panche, scrivania per quanto riguarda la sala principale, mentre nell'ambiente ripostiglio troviamo deposito di materiale vario.



1-2) Viste dalla Sala interna; 3) Vista dal portone d'accesso all'U.I.; 4) Vista dell'Ambiente posto oltre il tramezzo.

Si possono evidenziare le seguenti caratteristiche:

**Pavimentazione:** gli ambienti interni presentano una pavimentazione in marmette, queste risultano in parte rovinate dall'usura e dal tempo.

**Finestrature e Porte:** Il portone d'ingresso è stato recentemente ripristinato esternamente con un nuovo rivestimento ligneo, dall'interno

invece si nota la struttura metallica dello stesso, per la quale è necessaria un'opera di manutenzione. Superiormente il portone presenta una semplice grata metallica per il passaggio di aria e luce, non è presente quindi un infisso a chiusura dell'ambiente interno. Internamente l'ambiente Sala è suddiviso dall'ambiente usato come deposito, il passaggio è permesso da una porta lignea e da un'ampia apertura posta superiormente per il passaggio dell'aria, rifinita analogamente alla porta. Entrambe risultano funzionali ma esteticamente vetusti.

**Pareti:** Gli ambienti sono intonacati in colore bianco, con una fascia decorativa in colore marrone fino ad un'altezza di circa 20cm. Le superfici presentano un generale stato di degrado. Il soffitto è realizzato con travi in legno le quali sono risultate ammalorate.

**Bagno:** risulta assente lo spazio Bagno.

**Impianto Elettrico:** Impianto elettrico vetusto e non funzionante.

**Impianto Idrico/Termico:** non presente.

**Impianto GAS:** Non presente.

L'accesso all'U.I. avviene lato strada e si sviluppa internamente attraverso la successione di due semplici ambienti di cui si riporta l'elenco:

**Sala:** primo ambiente a cui si accede dal portone d'ingresso, di forma essenzialmente regolare a parte una rientranza lato Ovest di medie dimensioni. E' presente una prima parte limitrofa al portone posta alla stessa altezza dell'accesso, da intendersi come un area di ingresso, mentre successivamente la quota della restante parte della sala risulta inferiore di circa 30cm. L'illuminazione e l'aerazione naturale di questo ambiente avviene esclusivamente tramite il portone d'ingresso e l'apertura posta superiormente ad esso.

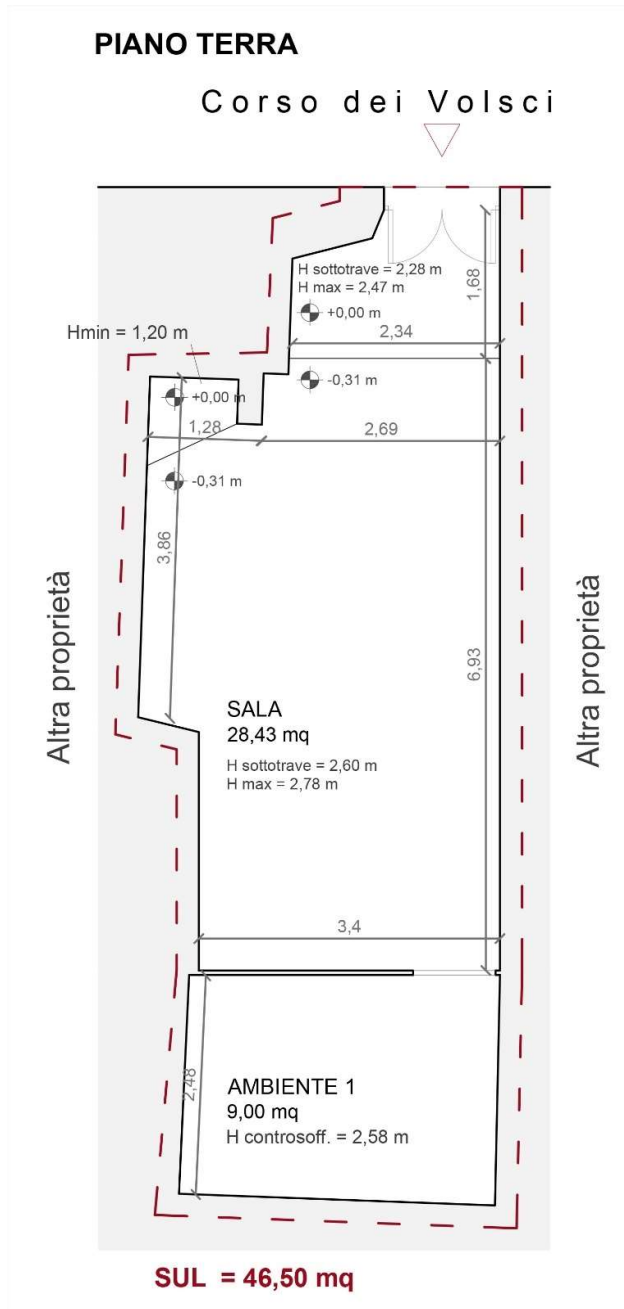
**Ambiente1:** ambiente usato attualmente come deposito, di forma regolare e controsoffittato. L'accesso avviene esclusivamente attraverso l'ambiente Sala, mentre è prevista un apertura, posta superiormente al tramezzo di suddivisione degli ambienti, per l'areazione.

**Corso dei Volsci n.15**

		AFFACCIO			
AMBIENTI	SUP. Netta	nord-est	nord- ovest	sud-ovest	sud-est
SALA	28,43		x		
<b>Ambiente 1</b>	9,00				

TOT. S. Netta Int.	37,43 m <sup>2</sup>
-----------------------	----------------------

TOT. S.Comm.	<b>46,50 m<sup>2</sup></b>
--------------	----------------------------



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**

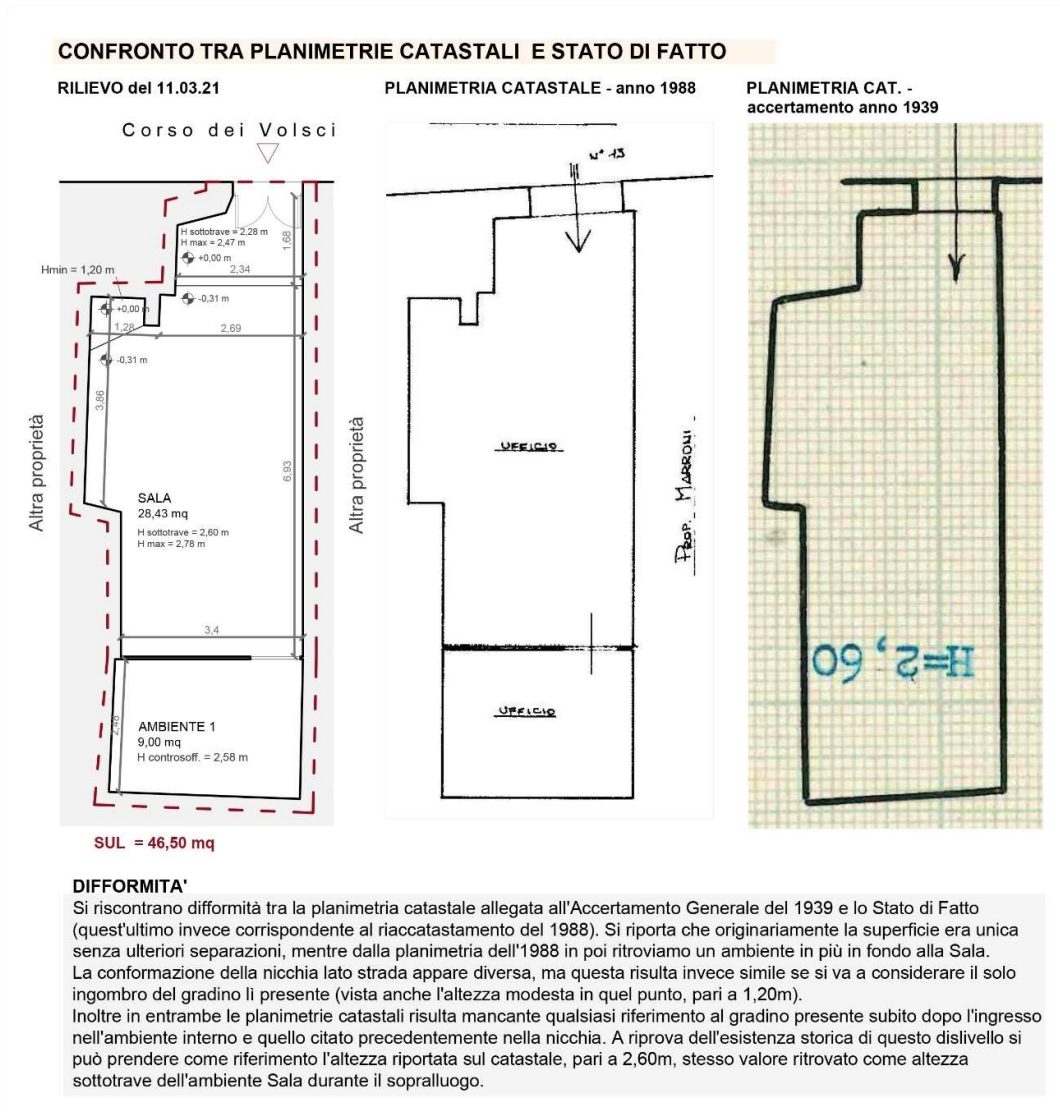
A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta nelle date 14/11/2019, l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata al NCEU del Comune di Roccasecca dei Volsci (codice H444).

I dati catastali, reperiti dall'ultima visura in ordine cronologico, coincidono con quelli forniti dalla documentazione allegata alle Sentenze. Risulta errato invece il numero civico riportato, civico n.13, in quanto tramite sopralluogo dell'11/03/21 è emersa la variazione effettuata dal comune con il nuovo civico n.15.

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

#### **foglio 27 (ex.MU), particella 278, subalterno 1**

zona censuaria:	non riportato
microzona:	non riportato
categoria:	A/10 uffici e studi privati
classe:	U
consistenza:	2 vani
superficie catastale:	43 mq
rendita:	euro 413,17
indirizzo:	CORSO DEI VOLSCI n. 13 piano: T
intestatario attuale:	SEVERO S.R.L. PER IL COMMERCIO con sede in CROAZIA, 03334720236*, Proprieta` per 1/1



Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 7</b>	Estratto di mappa catastale – foglio 27
➤ <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 LATINA in data 12/02/2019 è risultato quanto di seguito riportato:

**1. TRASCRIZIONE del 15/11/2002** - Registro Particolare 19258 Registro Generale 27680; Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229332 del 14/11/2002; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**2. TRASCRIZIONE del 28/11/2002** - Registro Particolare 19883 Registro Generale 28768; 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 15272 Registro Generale 23847; Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**4. TRASCRIZIONE del 05/07/2004** - Registro Particolare 11690 Registro Generale 19215; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 7410/2003 del 23/06/2004; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO ART.321 C.P.P.

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 11724 del 07/07/2004

**5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 07/07/2004** - Registro Particolare 11724 Registro Generale 19259; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 7410/2003 del 23/06/2004; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO ART.321 C.P.P.

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 11690 del 2004

**6. TRASCRIZIONE del 23/09/2008** - Registro Particolare 16014 Registro Generale 26395; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139 del 16/07/2008; DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

**7. TRASCRIZIONE del 23/09/2008** - Registro Particolare 16015 Registro Generale 26396; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13701 del 21/04/2006; DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

**8. ISCRIZIONE del 31/03/2009** - Registro Particolare 1867 Registro Generale 9261; 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

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 11690, RG 19215) 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, Racc.4488) 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 L'Aquila, 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 18/03/2020 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 18/03/2020** – Registro Particolare 937, Registro Generale 6531; Inefficacia totale atto di compravendita (formalità di riferimento: Trascrizione RP. 19258 del 15/11/2002);
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 18/03/2020** – Registro Particolare 936, Registro Generale 6530; Inefficacia parziale atto di compravendita (formalità di riferimento: Trascrizione RP. 15272 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 11/03/2021.



## **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 31/03/2009** – Registro Particolare 1867, Registro Generale 9261; 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.

## **7. Normativa urbanistica**

Il Comune di Roccasecca dei Volsci è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.41 del 18/11/1999 e approvato dal Comitato Regionale per il Territorio con delibera n. 119/3 del 05.10.2006.

L'immobile di nostro interesse, come da identificazione avvenuta mediante l'elaborato grafico del PRG *TAV.19 – Zonizzazione centro abitato*, viene identificato come zona A, quindi *zona del nucleo di antica formazione* secondo la descrizione presente.

*Estratto N.T.A.:*

PARTE II - Norme di Carattere Generale

Art.3

3.1 Destinazioni d'uso

3.11 All'interno delle zone residenziali sono consentite le seguenti destinazioni: residenze singole e collettive, sedi per attività culturali, ricreative ed assistenziali, uffici e servizi pubblici e di vigilanza, alberghi ed attrezzature ricettive, esercizi commerciali ed artigianali di piccole dimensioni, uffici privati, autorimesse.

3.1.2 Nelle zone residenziali sono tassativamente escluse le destinazioni d'uso che risultano incompatibili con le caratteristiche ambientali proprie di tali zone, in particolare sono escluse le destinazioni che comportano rumori molesti, esalazioni nocive o sgradevoli o siano fonti di inquinamento o richiedano urbanizzazioni superiori a quelle connesse all'uso residenziale.

3.9.3 In tutto il territorio comunale, gli edifici esistenti, ancorché in zone con edificabilità inferiore o fatte salve prescrizioni diverse e specifiche riportate nelle presenti norme possono essere sottoposte a lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di risanamento statico, di adeguamento alle normative e prescrizioni di legge relative alle caratteristiche tecniche e di sicurezza degli edifici nonché dell'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### PARTE IV - Suddivisione del territorio comunale in zone e sottozone

##### Art.5

5.1 Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

- A) Centro Storico
- B) Completamento, consolidamento e ristrutturazione urbanistica
- C) Nuovo impianto
- D) Attività produttiva
- E) Zone agricole
- F) Attrezzature Pubbliche e Private
- G) Aree verdi

5.2 Ciascuna delle zone precedentemente riportate è a sua volta suddivisa nelle seguenti sottozone:

- A.1 Impianto urbanistico e tipologico-storico
- A.2 Edifici Monumentali civili e religiosi vincolati o da vincolare anche storni al centro storico
- A.2 Edifici recenti in contrasto tipologico e morfologico

(...)

#### Art.6 Zone A - Centro Storico

6.1 In queste zone sono ammesse le destinazioni d'uso indicate nelle norme generali per le zone residenziali; possono tuttavia essere conservate le destinazioni preesistenti salvo quelle incompatibili previste al comma 1.2, art. 3 delle presenti norme.

All'interno del centro Storico sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) abitazioni;
- b) uffici pubblici statali, regionali e comunali;
- c) sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali ed assistenziali;
- d) sedi di istituti di credito ed assicurativi e unità amministrative di servizio (agenzie, filiali, ecc.);
- e) uffici privati e studi professionali;
- f) esercizi pubblici, commerciali e paracommerciali al dettaglio (ristoranti, bar, farmacie, negozi, ecc) ed attività artigianali non moleste (barbieri, parrucchieri, lavanderie, ecc) e di servizio (idraulici, tappezzieri, sarti, ecc.);
- g) alberghi, pensioni ed altre attività turistiche;
- h) edifici per il culto, la cultura, lo spettacolo;
- g) attività di servizio pubblico e privato;
- h) depositi collegati alle attività di cui ai precedenti punti;

In caso di variazione della destinazione d'uso esistente si dovrà adottare una di quelle previste.

#### 6.3 Normativa generale per le zone A

6.3.1 Ogni intervento edilizio effettuato nelle zone A dovrà attenersi a criteri di conservazione, tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e dei

valori ambientali; a tale criterio si adegueranno sia le scelte progettuali che le pratiche costruttive impiegate.

6.3.2 In tutti gli interventi, i materiali di finitura esterna dovranno essere di tipo tradizionale ed i rapporti tra gli elementi pieni e vuoti delle facciate esterne dovranno essere analoghi a quelli derivanti da una corretta pratica costruttiva relativa a pareti e piattabande in muratura, ancorché gli edifici siano realizzati con diverse tecniche edilizie. E' in ogni caso vietata la realizzazione di balconi aggettanti.

6.3.5 Le tubazioni di adduzione dell'acqua, le linee elettriche, telefoniche, del gas e simili e le apparecchiature complementari, attualmente in vista o sospese, debbono essere sostituite con impianti interrati o incassati, ferme restando le norme per la sicurezza.

6.4 Sottozona A.1 Impianto urbanistico e tipologico-storico.

6.4.1 La sottozona A.1 è destinata alla conservazione ed al risanamento della struttura morfologica dell'abitato e dei caratteri storico tipologici dell'impianto urbano e dell'edilizia esistente.

L'intera sottozona è dichiarata "Zona di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'art.27 commi 1° e 2° della legge n.457/78.

L'attuazione della sottozona avverrà con le seguenti modalità:

- a) Redazione di Piano Particolareggiato Esecutivo dell'intera zona;
- b) Redazione di Piani di recupero di Unità di Intervento all'interno di essa definite dal Consiglio Comunale.

In assenza e nelle more di approvazione del Piano particolareggiato Esecutivo o dei Piani di Recupero le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) opere interne che non modifichino le parti strutturali dell'edificio;
- d) restauro e risanamento conservativo;

Nella progettazione dei Piani di Recupero l'obiettivo principale da conseguire sarà la identificazione e la conservazione dell'impianto urbano e delle tipologie urbanistiche ed edilizie esistenti nonché la definizione di unità minime di intervento.

Le previsioni dei Piani dovranno mantenere altresì gli spazi aperti interni ed esterni alle unità edilizie.

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.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 14</b>	PRG - TAV.19 Zonizzazione
➤ <b>Allegato 15</b>	PRG – Norme tecniche
➤ <b>Allegato 16</b>	PRG – Delibera e pareri Regione

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

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali di Roccasecca dei Volsci e presso il Catasto di Latina l'immobile risulta costruito antecedentemente al 1939 sulla base della documentazione catastale ottenuta. Si riporta il modulo *Accertamento Generale della Proprietà Immobiliare* (Decreto Legge 13 Aprile 1939 n.652) datato 30.12.1939 in cui si evidenzia la destinazione d'uso: *bottega*, la planimetria catastale (intestazione: *Accertamento Generale della Proprietà Immobiliare - Decreto Legge 13 Aprile 1939 n.652*) ed il modulo *Accertamento e Classamento*, datato 04.11.1944, in cui si evidenziano le quantità (superficie complessiva: 40,93mq) e la categoria: C/2.

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



L'ultimo riaccatastamento, effettuato dalla ditta: *S.p.A. SER Società Edilizia Romana*, è datato 27.02.1988; contestualmente, secondo visura storica, è stata effettuata la variazione catastale di categoria ad A/10.

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 Generale della Proprietà_anno 1939
➤ <b>Allegato 18</b>	Planimetria catastale (rif. D.L. 13.04.1939 n.652)
➤ <b>Allegato 19</b>	Accertamento e Classamento_anno 1944
➤ <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:** Lo stato dei luoghi attuale è corrispondente al riaccatastamento del 1988. Quest'ultimo presenta, rispetto alla planimetria di primo impianto, la realizzazione di un tramezzo a separazione dell'ultima parte dell'ambiente, oltre ad una rappresentazione maggiormente dettagliata dello spazio nicchia.

**Difformità Urbanistico-Edilizie:** Nel modulo catastale del 1939 si riporta destinazione d'uso: *Bottega (C/1)*, nel modulo del 1944 questa viene indicata come *C/2 (Magazzino)*, mentre nel riaccatastamento del 1988 la destinazione d'uso passa ad *A/10 (Ufficio Privato)*. Queste variazioni non sono supportate 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 del sopralluogo e del rilievo avvenuto presso l'unità immobiliare in data 11/03/2021, e da indagini di mercato svolte nel mese di Gennaio 2022.

### **Consistenza ragguagliata (o virtualizzata):**

Per disporre di una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto a quello principale e di ogni altro fattore rilevante. Ciò si ottiene applicando alle superfici lorde dei coefficienti di omogeneizzazione, dettati dal DPR del 23 marzo 1998 n.138 e dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

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

**CONSISTENZA RAGGUAGLIATA RISPETTO ALL'U.I. UFFICI E STUDIO PRIVATO (foglio 27, part. 278)**

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
1	TERRA	A/10	UFFICI	46,50 mq	100%	46,5
Superficie ragguagliata - totale:						<b>46,50</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:  **$S_b = 46,50$  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 Roccasecca dei Volsci 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, andrebbero 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.

Si deve constatare, ne momento attuale, l'assenza totale di offerte di mercato per il comune di Roccasecca dei Volsci, sia come destinazione d'uso **uffici**, siamo come locali **commerciali**.

### Valore unitario rilevato dal mercato:

Non risulta attiva la rilevazione dei dati immobiliari con destinazione **ufficio**, mentre è presente il dato per l'uso **commerciale**, datato 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:

Destinazione d'uso: **COMMERCIALE**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: **LATINA**

Comune: **ROCCASECCA DEI VOLSCI**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO-V.S.SEBASTIANO-V.PIAGGE-C.SO DEI VOLSCI-P  
Z UMBERTO I - PROV.LE ROCCASECCA DEI VOLSCI(P).**

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	
Magazzini	Normale	220	305	L	,9	1,3	N
Negozi	Normale	560	820	L	2,5	3,6	N

Pertanto, per la **destinazione commerciale**, il valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati OMI pari a 690 €/mq.

Visto quanto sopra, il valore unitario assunto come base dal sottoscritto per la definizione del valore di mercato del bene è pari al valore medio OMI, ovvero pari a **€/mq 690**.

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 **690€/mq** per destinazione d'uso **COMMERCIALE**.

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 direttamente da Corso dei Volsci.	Valore attribuito: +2%
<b>Esposizione</b>	
L'U.I. ha esposizione su un solo lato (nord-ovest), non presenta finestre ed ha uno sviluppo in profondità consistente rispetto alla larghezza.	Valore attribuito: -2%
<b>Taglio dimensionale</b>	
Non si è riscontrata una sufficiente offerta di mercato per confrontarne i valori dimensionali, si ritiene che il taglio dimensionale possa essere adeguato visto il posizionamento nel centro storico.	Valore attribuito: +0%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
L'edificio esternamente appare in buone condizioni, gli interni dell'U.I. invece risultano abbandonati da diversi anni, risulta necessaria un	Valore attribuito: -4%

operazione di manutenzione generale. Soprattutto il solaio ligneo a vista risulta ammalorato.	
<b>Qualità delle finiture</b>	
La qualità delle finiture interne risulta scadente.	Valore attribuito: -4%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
Assente l'impianto termico, idrico e del gas. Presenza di un impianto elettrico ormai vetusto e non funzionante.	Valore attribuito: -4%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Assenti pertinenze accessorie	Valore attribuito: +0%
<b>Qualità distributiva</b>	
Qualità distributiva scarsa.	Valore attribuito: -2%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Si riporta la presenza di una suddivisione interna non supportata da titoli edilizie. Problematica simile per l'ultima variazione di destinazione d'uso.	Valore attribuito: -4%
<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>-18%</b>

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

Destinazione: **COMMERCIALE**

$$V_{\text{unitario}} = 690 \text{ €/mq} - (690 \text{ €/mq} \times 18\%) = 565,8 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario arrotondato}} = 560 \text{ €/mq}$$

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	560 €/mq
$S_b$	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	46,50 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = 560 \text{ €/mq} \times 46,50 \text{ mq} = \text{€ } 26.040$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 26.000$$

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Roccasecca dei Volsci, via dei Volsci n.15, piano terra, è pari a:**

**€ 26.000 (diconsi euro ventiseimila/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
- Indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina:
  - 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 11/03/2021
- Indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona centrale di Roccasecca dei Volsci
- 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: Estratto di mappa catastale – foglio 27

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 - TAV.19 Zonizzazione

Allegato 15: PRG – Norme tecniche

Allegato 16: PRG – Delibera e pareri Regione

Allegato 17: Accertamento Generale della Proprietà\_anno 1939

Allegato 18: Planimetria catastale (rif. D.L. 13.04.1939 n.652)

Allegato 19: Accertamento e Classamento\_anno 1944

Allegato 20: Visura storica catastale attuale

Allegato 21: Valori OMI riferiti al 1° semestre 2021