

**TRIBUNALE DI ROMA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento della Società Edilizia Romana - SER s.p.a. Fall. n.667/2003

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Vitale

Curatore: Prof. Avv. Andrea Morsillo

Relazione di Stima dell'immobile sito in: Terni (TR), Via Luigi Galvani n. 23

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

## **1. Premessa**

Il sottoscritto Ing. Francesco Rubeo, nato a Roma il 13/10/1962, C.F. RBUFNC62R13H501B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero 16294 e con studio in Roma, via Nomentana 78, è stato incaricato in data 24/10/2017 dal Tribunale di Roma, su Istanza del Curatore del Fallimento n.667/2003, il Prof. Avv. Andrea Morsillo, di predisporre la stima degli immobili di proprietà della *Società Edilizia Romana S.p.A.*, di cui alla Sentenza R.G. n.17235/2011 del 05/08/2011 e n.15521/2015 del 25/06/2015 del medesimo Tribunale.

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

- **Dati toponomastici:** bene sito in Via Luigi Galvani n. 23;
- **Dati catastali:** foglio 108, particella 276, subalterno 2.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegati 1.a., 1.b.</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 Terni (TR), nelle adiacenze del centro cittadino dell'abitato, proprio sul lungomare della cittadina capoluogo.

Città ad elevato tasso di sviluppo industriale sin dal medioevo, nel XIX secolo vide crescere la sua potenzialità industriale nella seconda rivoluzione industriale; prima città industriale in Italia dopo quelle del famoso "*triangolo*", ha subito pesantissimi bombardamenti nel corso della seconda guerra mondiale da parte degli Alleati.

La cittadina sorge sulle rive del fiume Nera e del fiume Serra, in una vasta e fertile conca circondata dall'Appennino umbro-marchigiano e dal Subappennino laziale; situata al centro della penisola italiana, il territorio comunale risulta essere ampio (212,43 km<sup>2</sup>), e si estende intorno alla città di Terni, (conca ternana) fino alla Valnerina Ternana ad est e alle Terre Arnolfe a nord/nord-ovest.

La densità abitativa è abbastanza elevata, per la notevole presenza di aree verdi sparse nel territorio comunale; quest'ultimo si è formato a causa dell'erosione dovuta al mare presente durante la preistoria, ed anche per questo elemento il sottosuolo è sabbioso e quindi riduce la possibile devastazione dei terremoti che spesso si scatenano nelle zone appenniniche.

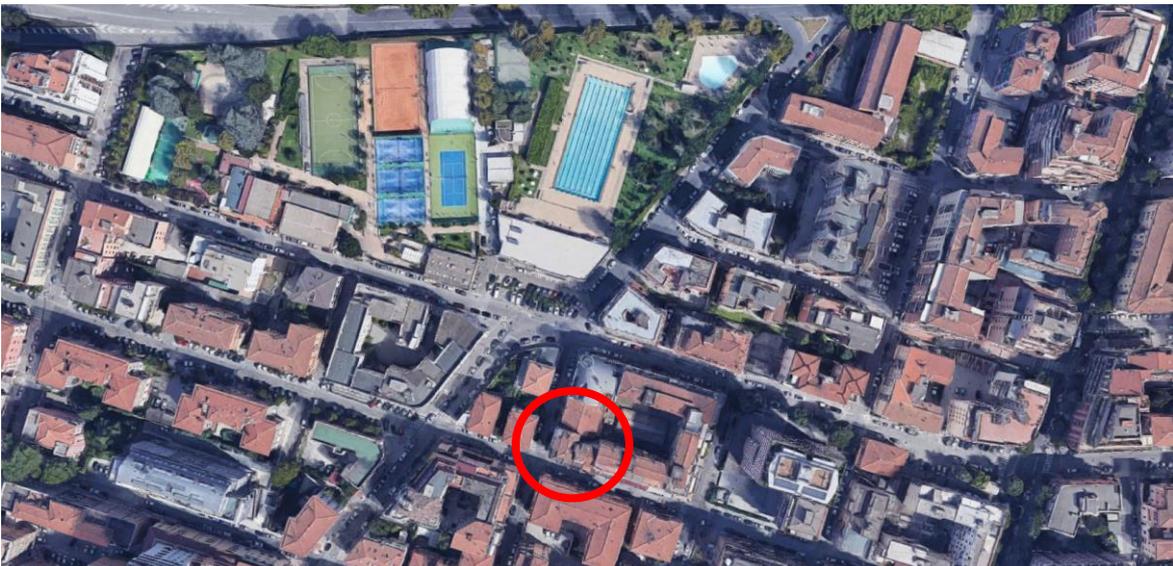
Per la sua posizione strategica, Terni è collegata a tutte le maggiori città del centro Italia con tempi di percorrenza piuttosto brevi. Il sistema viario di Terni è composto da:

- la cosiddetta "trasversale nord del Lazio", formata dalle strade statali 675 Umbro-Laziale e 79 bis Ternana, che costituisce la tangenziale della città e la collega in direzione ovest a Viterbo, Civitavecchia ed il mar Tirreno, e in direzione sud alla città di Rieti, all'Abruzzo ed alle Marche meridionali (attraverso l'avveniristico ponte sulla Valnerina);
- l'itinerario europeo E45 formato in direzione ovest dalla succitata statale 675 che va dal nodo viario di Terni al casello autostradale di Orte collegandola all'A1 e in direzione nord dalla strada statale 3 bis Tiberina, che la collega all'Umbria settentrionale fino alla Romagna;
- la strada statale 3 Flaminia che ripercorre il percorso della vecchia Via Flaminia e dallo svincolo di Terni est prosegue fino a Fano;
- la strada statale 209 Valnerina che collega Terni alle località della Valnerina, e si connette alla SS79 bis all'altezza del quartiere di Cervara.



Nel XXI secolo, Terni conserva soprattutto una struttura moderna, sorta con le ricostruzioni post-belliche; ciononostante sono ancora rintracciabili nella città rinvenimenti archeologici dell'età del ferro, monumenti romani, medievali e barocchi.

Il centro storico di Terni appare in buone condizioni di conservazione, e risulta dotato di tutti i servizi principali; l'immobile in questione è localizzato in Via Luigi Galvani n. 23, nelle vicinanze della stazione ferroviaria della cittadina umbra; l'immobile, con accesso condominiale da strada, gode di un affaccio su strada principale (Via Luigi Galvani) e di un affaccio su corte condominiale interna.



In tale contesto gli edifici posti sulle vie limitrofe a quella ove risulta ubicato il bene oggetto di stima formano uno spazio urbano a normale densità abitativa, generalmente di altezza compresa tra i quattro e i cinque piani, con prevalenza dell'uso residenziale ai piani superiori e di attività commerciali ai piano terra.

Le aree di verde urbano si concentrano in genere sui bordi esterni del centro abitato, dove ovviamente, quello che prevale rispetto a tali aree è il contesto urbanizzato.

L'U.I. è un immobile posto al civico 23 di Via Luigi Galvani e si sviluppa al piano rialzato su un unico livello a pianta quadrata, con annessa cantina posta al piano seminterrato dell'edificio principale; quest'ultimo offre due fronti lineari di sviluppo, e che risultano prospicienti Via Luigi Galvani e Via Alessandro Volta.

L'edificio, realizzato con struttura intelaiata (travi e pilastri), non appartiene probabilmente al complesso edilizio a blocco edificato in principio, ma bensì realizzato posteriormente all'impianto originario di partenza; lo stesso risulta composto da un livello entro terra, cinque livelli fuori terra, e copertura a falde inclinate.

I prospetti sui due fronti principali, composti da un rivestimento in pietra naturale al piano terra misto a pittura e intonaco cadenzato sulle aperture per gli infissi, e intonaco con marcapiani, frontalini e aperture infissi pitturati in rilievo ai piani superiori, appaiono in buono stato di conservazione in due colori (grigio sui marcapiani, frontalini e aperture finestre e rosa sul resto dei sui piani in elevazione).

L'ingresso all'immobile oggetto di stima è al piano terreno con accesso da Via Luigi Galvani mediante una cancellata in ferro, ed appare in buone condizioni.

Sull'U.I. non è stato possibile accedere fisicamente per eseguire rilievi metrici e visivi, pertanto da esterno sembrerebbe accessibile; al contempo non è dato conoscere l'attività principale svolta nell'unità immobiliare in oggetto.

La stessa, da progetto architettonico allegato alla licenza edilizia, risulta composta da quattro camere, una cucina abitabile, ingresso e servizio igienico.

Non avendo avuto la possibilità di accedere fisicamente all'unità immobiliare, non si sono potute accertare le caratteristiche principali che denotano lo stato di conservazione dell'immobile, e che di seguito si elencano:

**pavimentazioni:** non noto.

**finestrature e porte:** sono presenti sistemi oscuranti (avvolgibili) sulle finestrature riscontrabili dall'esterno, in mediocre stato di conservazione.

**pareti interne:** non noto.

**bagno:** non noto.

**impianto elettrico:** non noto.

**impianto idrico/termico:** non noto.

**Impianto gas:** non noto.

Le misure e le superfici dell'immobile, che ha un'altezza interna media pari ml 3,10, sono state desunte dalla visura storica catastale e sono risultate le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano Terra/S1	ufficio		
<b>Totale immobile</b>	-	<b>100,00</b>	<b>0,00</b>

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 4</b>	documentazione fotografica
➤ <b>Allegato 5</b>	estratto mappa catastale - foglio 108 particella 276

### **3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale**

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data 08.02.2018, l'unità immobiliare risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice L117).

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

Non risulta depositata alcuna nuova planimetria catastale dell'immobile se non quella di impianto del 28.03.1961.

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

#### **foglio 108 particella 276**

##### **Subalterno 2**

zona censuaria:	1
microzona:	non riportato
categoria:	A/10, uffici e studi privati
classe:	2
consistenza:	5,5 vani
superficie catastale:	100 mq
rendita:	€ 2.002,56
indirizzo:	Via Luigi Galvani n. 23 Scala U Piano T-S1 interno n. 2
intestatario attuale:	SEVERO S.R.L. PER IL COMMERCIO con sede in CROAZIA, 03334720236*, Proprietà per 1/1

Si riscontrano alcuni disallineamenti rispetto alla verifica della documentazione in possesso:

- la distribuzione interna è stata modificata;
- la destinazione d'uso a livello catastale è stata mutata rispetto allo stato concessionato, come da giusta licenza edilizia di uso costruzione fabbricato.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 5</b>	estratto mappa catastale - foglio 108 particella 276
➤ <b>Allegato 6</b>	visura storica catastale - foglio 108 particella 276 sub 2
➤ <b>Allegato 7</b>	planimetria catastale - foglio 108 particella 276 subalterno 2

#### **4. Provenienze ventennali e titolarità**

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni (TR) in data 04.01.2023 è risultato quanto di seguito riportato per il subalterno 2:

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

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 392 del 12/03/2020 (INEFFICACIA PARZIALE)
2. TRASCRIZIONE del 05/12/2002 - Registro Particolare 8340 Registro Generale 12421 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 82042/2002 del 12/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

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

Documenti successivi correlati:

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

4. TRASCRIZIONE del 05/07/2004 - Registro Particolare 5055 Registro Generale 7942 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7410/3 del 23/06/2004 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE

Documenti successivi correlati:

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

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

6. TRASCRIZIONE del 16/09/2008 - Registro Particolare 6977 Registro Generale 10904 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139 del 16/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

7. ISCRIZIONE del 20/02/2009 - Registro Particolare 305 Registro Generale 2192

Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE VERONA -  
SEZ.2 Repertorio 155/2008 del 12/12/2008 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante  
da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS. 472/97

8. ISCRIZIONE del 01/12/2009 - Registro Particolare 3004 Registro Generale  
14906 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 114219/122 del  
28/10/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI  
ART.77 D.P.R. 602/73

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

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6266 del 2003

10. ANNOTAZIONE del 07/07/2020 - Registro Particolare 1090 Registro  
Generale 5280 - Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Repertorio 3836 del  
21/12/2016 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE BENI  
SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5055 del 2004

Si evidenzia che esiste continuità ventennale delle trascrizioni, a norma dell'art.  
n. 2650 del Codice Civile, per il quale ogni trascrizione *contro* un soggetto, per  
poter essere efficace, deve essere preceduta da una trascrizione in suo *favore*  
avente ad oggetto il medesimo diritto.

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

- atto a rogito del Notaio Claudio Avitabile di Bardolino (VR) stipulato in data 14.11.2002 (prot. n. 00019860 rep. n. 229332) con il quale la *Società Edilizia Romana S.E.R.* ha venduto alla *Immobiliare Universo s.r.l.* la porzione immobiliare oggetto della presente relazione;
- atto a rogito dello stesso Notaio stipulato in data 02.08.2003 (Rep. n. 231520) con il quale la Società *Immobiliare Universo s.r.l.* ha venduto la medesima porzione immobiliare alla *Severo s.r.l. per il Commercio*.

Dunque, in visura l'immobile è intestato, presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni (TR), alla *Massa dei Creditori*. Le risultanze derivanti dalla visura ipocatastale mettono quindi in evidenza quanto riportato in Catasto, dove il bene risulta intestato a *Severo s.r.l. per il Commercio* con proprietà 1/1.

Infine, a cura del sottoscritto, è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di competenza, l'Annotazione di Inefficacia degli atti di trasferimento di cui sopra riguardanti l'immobile in oggetto:

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 13/08/2003** – Registro Generale n. 9164, Registro Particolare. n. 6266; Inefficacia Parziale Atto di Compravendita.

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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 8</b>	visura Ipocatastale n. T134740 del 04.01.2023 - elenco sintetico formalità fgl 108 part 276 sub 2
➤ <b>Allegato 9</b>	ispezione Ipotecaria n. T1 140850 del 04.01.2023 - nota di trascrizione
➤ <b>Allegato 10</b>	ispezione Ipotecaria n. T1 140850 del 04.01.2023 - domanda di annotazione

#### **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.

#### **6. Gravami e servitù**

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

Per quanto riguarda, invece, l'esistenza di gravami di altro genere, dalla visura eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. sul bene sono risultate la seguenti formalità pregiudizievoli:

**7. ISCRIZIONE del 20/02/2009** - Registro Particolare 305 Registro Generale 2192

Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE VERONA - SEZ.2 Repertorio 155/2008 del 12/12/2008 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS. 472/97

**8. ISCRIZIONE del 01/12/2009** - Registro Particolare 3004 Registro Generale 14906 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 114219/122 del 28/10/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART. 77 D.P.R. 602/73

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

Il Comune di Terni (TR) è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.), adottato con D.C.C. n. 88 del 31.03.2004, variato a seguito di esame delle osservazioni con D.C.C. n. 71 del 17.03.2008, variato a seguito di prescrizioni con D.C.P. n. 129 del 01.12.2008, e approvato con D.C.C. n. 307 del 15.12.2008.

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

- *Tavola A – Zonizzazione:*
  - *Zone di Piano Regolatore – [Bb(9.4)b] Nuclei di Conservazione e Completamento (art. n. 137 delle N.T.A)*
  
- *Tavola B - Modalità di Attuazione*
  - *Perimetro Aree Centrali (art. n. 132 delle N.T.A.);*
  - *Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica [41.4] (art. n. 22 delle N.T.A);*
  - *Perimetro Centri Abitati (art. n. 28 delle N.T.A).*
  
- *Tavola C – Vincoli Ambientali e Beni Culturali:*
  - *Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. n. 39 delle N.T.A.).*
  
- *Tavola D – Zonizzazione Acustica:*
  - *Zonizzazione Acustica [III] (art. n. 32 delle N.T.A.).*
  
- *Tavola F – Unità di Paesaggio, Individuazione Ambiti e Macro Aree:*
  - *Perimetri Unità di Paesaggio [2CT1] Terni Centro (art. n. 2CT1 delle N.T.A.);*
  - *Perimetri Macro Aree (art. n. s123-124 delle N.T.A.);*
  - *Ambiti [5] Ambito Centro (art. n. s123-125-A5 delle N.T.A.).*
  
- *Gestione del Piano:*
  - *Monetizzazione D.G.C. n. 342/2017: [2] Monetizzazione Zona 2 (art. Monetizzazione);*
  - *Piani Attuativi Normativi Approvati [02-PA-011] (art. pa02PA011);*
  - *Varianti N.T.A. Generali al Piano Operativo (art. opnappрге)*
  - *L.R. n. 13/2009 (Piano Casa): [L\_13\_09\_si] Zone Incluse L.R. n. 13/2009 (Piano Casa) (art. L\_13\_09\_si).*



## Comune di Terni

13/12/2022



### Tavola A - Zonizzazione

Zone di piano regolatore: [Bb(9.4)b] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)

### Tavola B - Modalità di attuazione

Perimetro aree centrali (art. 132)  
Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.4] (art. 22)  
Perimetro centri abitati (art. 28)

### Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

### Tavola D - Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)

### Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree

Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)  
Perimetri macro aree (art. s123-124)  
Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)

### Gestione del Piano

Monetizzazione DGC.342/2017: [2] Monetizzazione zona 2 (art. monetizz)  
Piani Attuativi Normativi Approvati: [02-PA-011] (art. pa02PA011)  
Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnappрге)  
L.R. 13/2009 (Piano casa): [L\_13\_09\_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L\_13\_09\_si)

Alla luce di quanto sopra esposto, quindi, l'attuale destinazione d'uso catastale (categoria A/10 - Ufficio) e la destinazione d'uso originaria come da licenza edilizia di uso costruzione fabbricato (categoria A/2 - Abitazioni di tipo civile) non entrano in contrasto con quanto prescritto dagli articoli richiamati delle N.T.A.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 11</b>	stralcio del P.R.G. del Comune di Terni (TR)
➤ <b>Allegato 12</b>	N.T.A. del P.R.G. del Comune di Terni (TR)

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

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali di Terni (TR) si è riscontrata la presenza, in riferimento al bene in esame, di una licenza edilizia di uso costruzione fabbricato (n. 13412 del 02.07.1956) rilasciata dal Comune di Terni (TR) - *Divisione LL.PP.*, e successiva abitabilità (n. 30055 del 27.11.1957) rilasciata dal Comune di Terni (TR) - *Sorveglianza tecnico-sanitaria sulle case di nuova costruzione od in parte rifatte, agli effetti dell'abitabilità, daziari e di anagrafe.*

Dall'esame della visura storica catastale, l'immobile in oggetto risulta regolarmente censito (come da impianto meccanografico del 30.06.1987) con destinazione d'uso *Abitazione* (cat. A/2), mutata successivamente in *Ufficio* (cat. A/10) a seguito di variazione della destinazione catastale presentata in data 26.01.1987 (in atti dal 24.09.1987) con il n. 356B/1987.

Pertanto, l'immobile risulta legittimo nella sua destinazione d'uso originaria (A/2), desumibile dalla licenza edilizia rilasciata e dalla conseguente abitabilità, ma non ci sono documentazioni a supporto della legittimità delle modifiche a livello del distributivo interno e del mutamento della destinazione d'uso dell'U.I.U. (A/10), categoria catastale quest'ultima attualmente in atti presso l'A.d.E.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 6</b>	visura storica catastale - fgl 108 part 276 sub 2
➤ <b>Allegato 13</b>	licenza edilizia n. 13412 del 02.07.1956
➤ <b>Allegato 14</b>	certificato di Abitabilità n. 30055 del 27.11.1957

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

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

**Difformità Catastali:**

- distributivo interno variato rispetto al progetto architettonico allegato alla licenza edilizia rilasciata;
- mutamento della destinazione d'uso rispetto alla categoria d'uso originaria dell'immobile.

**Difformità Urbanistico-Edilizie:** il mutamento della destinazione d'uso (da residenziale ad ufficio) e il distributivo interno sono state variate senza richiesta di titolo abilitativo.

**Certificazioni:** Assenza di agibilità per la nuova destinazione d'uso (ufficio), e di tutte le certificazioni richieste dalla normativa cogente.

**10. Criteri estimativi adottati**

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si utilizzerà il cd. **Metodo Sintetico Diretto**.

Tale metodo valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, uno dei due criteri principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto della stima con quei beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nella stessa zona e in regime di libero mercato.

I dati necessari per la stima sono i seguenti:

- epoca di riferimento;
- consistenza ragguagliata (o virtualizzata);
- mercato omogeneo di riferimento;
- beni affini;
- valore unitario rilevato dal mercato di riferimento.

Il procedimento di stima, nel Metodo Sintetico Diretto, si fonda sulla seguente espressione:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

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

**Epoca di riferimento:**

La presente stima è stata redatta a seguito dell'analisi della documentazione in possesso dello scrivente e da indagini di mercato svolte nel mese di Dicembre 2022.

**Consistenza ragguagliata (o virtualizzata):**

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

Come si è visto l'immobile a destinazione principale (uso residenziale) ha un locale pertinenziale annesso non comunicante ad uso magazzino.

Dal momento che non si è potuto procedere al rilievo visivo e metrico dello stato dei luoghi, e di conseguenza non si è potuta determinare la superficie lorda complessiva, l'immobile in oggetto si considererà, ai fini della stima, con la superficie desunta dalle misure estrapolate dalla restituzione grafica (in debita scala metrica) della planimetria catastale in atti, e determinata con il relativo parametro di virtualizzazione utilizzato:

**CONSISTENZA RAGGUAGLIATA DELL'U.I. RESIDENZIALE (fgl 108 part 276 sub 2)**

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
2	Piano Rialzato	A/2	<b>Abitazione</b>	93,50 mq	100%	93,50
2	Piano S1	C/2	<b>Locale di Deposito</b>	9,60 mq	25%	2,40

**Sup. ragguagliata totale:**

**mq 95,90**

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

**S<sub>b</sub> = 95,90 mq**

**Mercato omogeneo di riferimento:**

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente l'unità immobiliare e, precisamente, il Comune di Terni (TR), riferendosi, per quanto possibile, ad immobili con caratteristiche estrinseche simili al bene oggetto della valutazione.

**Beni affini a quello da valutare sia per caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento:**

Al fine della valutazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si è cercato di prendere in considerazione beni affini il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione che, generalmente, costituiscono l'elemento comparativo fondamentale per la valutazione.

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

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo offerta €	Val. unit. €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unit. scont. €/mq
1	Abitazione	V. G. D'Annunzio, 9	2	129	€ 98.000	€ 759,69	10	€ 683,72
2	Abitazione	V. A. Volta, 1	1	168	€ 120.000	€ 714,28	10	€ 642,85
3	Abitazione	V.le C. Battisti	1	85	€ 112.000	€1.317,65	10	€ 1.185,88
4	Abitazione	Via G. Ferraris, 5	3	140	€ 135.000	€ 964,28	10	€ 867,85
5	Abitazione	V. A. Pacinotti, 23	T	84	€ 139.000	€ 1.654,76	10	€ 1.489,28
6	Abitazione	Via G. Ferraris	3	114	€ 100.000	€ 877,19	10	€ 789,47
7	Abitazione	V. F. Cesi	7	142	€ 315.000	€ 2.218,31	10	€ 1.996,48
8	Abitazione	V. A. Volta	Rialz.	100	€ 89.000	€ 890,00	10	€ 801,00
9	Abitazione	V. A. Pacinotti, 36	1	149	€ 200.000	€ 1.342,28	10	€ 1.208,05
10	Abitazione	V.le della Stazione, 58	5	119	€ 135.000	€ 1.134,45	10	€ 1.021,00
11	Abitazione	V.le C. Battisti	1	80	€ 120.000	€ 1.500,00	10	€ 1.350,00
12	Abitazione	V. A. Pacinotti, 36	1	84	€ 140.000	€ 1.666,67	10	€ 1.500,00
13	Abitazione	V. A. Pacinotti, 36	1	60	€ 80.000	€ 1.333,33	10	€ 1.200,00

14	Abitazione	V. Luigi Galvani	2	129	€ 109.000	€ 844,96	10	€ 760,46
15	Abitazione	V. G. Galilei	3	110	€ 110.000	€ 1.000,00	10	€ 900,00
	<b>Valore medio</b>							<b>€ 1.093,07</b>
	<b>Valore medio esclusi gli estremi</b>							<b>€ 1.139,41</b>

### Valore unitario rilevato dal mercato:

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

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

Destinazione d'uso: **RESIDENZIALE**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

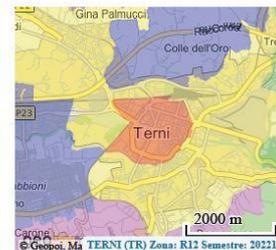
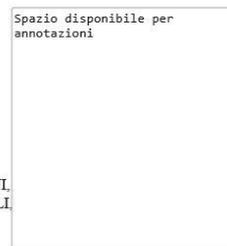
Fascia/zona: Centrale/SAN MARTINO - CONFINI : V.LE STADIO, V.LE BORZACCHINI, FERROVIA, P.DANTE, V.DENTATO, V.BRIN, V.RINASCITA, V.GIANNELLI, V.CASSERO

Microzona: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	450	900	L			
Abitazioni civili	Normale	800	1100	L	4,5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	900	L	3,5	5,5	L
Box	Normale	800	1500	L	5	7,5	L
Posti auto coperti	Normale	600	900	L	3,5	5,5	L



Pertanto, per la destinazione **RESIDENZIALE**, il valore medio di vendita ricavato da indagine diretta è pari a **€ 1.139,41 €/mq**, contro un valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati O.M.I. pari a **950,00 €/mq**; per cui si prenderà il valore medio fra OMI e indagine diretta pari a **€/mq 1044,70**, arrotondato a **€/mq 1045,00**.

Occorre, inoltre, osservare che le caratteristiche che influenzano il valore di un bene, secondo la bibliografia più affermata e in applicazione di quello che viene denominato *Metodo di stima per valori tipici*, sono:

- a) **Caratteristiche posizionali estrinseche** (accessibilità, collegamenti con mezzi pubblici, presenza di attività terziarie qualificanti e di servizi pubblici, parcheggi, valori ambientali ecc.);
- b) **Caratteristiche posizionali intrinseche** (la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la quota del piano stradale ecc.);
- c) **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura** (impianti, pavimentazioni, infissi, rivestimenti ecc.);
- d) **Caratteristiche produttive** (regime fiscale, sfitti, inesigibilità, vincoli, oneri di manutenzione straordinaria ecc.).

Fra tali caratteristiche, quelle di tipo a. sono tutte caratteristiche che possiamo considerare già assorbite nei valori del *range* individuato, atteso che, appunto, i valori individuati siano riferiti proprio alla zona in esame, quindi tengono già conto delle "qualità localizzative".

Pertanto, le caratteristiche che hanno rilevanza ai fini della loro influenza sul valore di mercato nel caso in esame solo le caratteristiche di cui alle lettere b., c. e d..

I fattori applicati al caso di specie in cui, generalmente, si possono scomporre le tre caratteristiche intrinseche sopracitate sono:

- **Caratteristiche posizionali intrinseche**, ovvero:
  - Livello di piano (affaccio e panoramicità);

- Esposizione (luminosità);
- Taglio dimensionale;
- **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura, ovvero:**
  - Stato conservativo;
  - Qualità delle finiture;
  - Dotazione e stato degli impianti;
  - Dotazioni accessorie;
  - Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti;
- **Caratteristiche produttive, ovvero:**
  - Regolarità edilizia;
  - Occupazione;
  - Servitù.

Pertanto, ai fini della stima, se si procede con l'attribuzione alle precitate caratteristiche di opportune percentuali di variabilità (che rappresentano il frutto di analisi effettuate sul bene), si potranno apportare, alle quotazioni individuate con l'analisi di mercato, aggiunte o detrazioni percentuali, per tener conto di quei fattori maggiorativi o decrementativi che modificano l'ordinarietà dei valori monitorati.

Applicando tale metodo al caso in esame occorre, allora, individuare il valore di riferimento rispetto al quale operare le variazioni percentuali.

**Il valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **1.045,00 €/mq** per destinazione d'uso **Residenziale**.

Data l'impossibilità di accesso al bene oggetto di stima, non è stato possibile accertare per quest'ultimo lo stato di conservazione (condizione strutturale manutentiva nella quale si trova un immobile sia per quanto riguarda gli elementi materiali della costruzione che per gli impianti); pertanto lo scrivente ha proceduto ipotizzando uno stato conservativo scadente o degradato per l'U.I.U. di riferimento, valutando gli incrementi/decrementi come segue:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
L'U.I. si sviluppa su un piano rialzato, con accesso da scala condominiale senza ascensore direttamente da strada principale	Valore attribuito: - 2%
<b>Esposizione</b>	
L'U.I. ha due affacci (su strada principale e su cortile interno condominiale) e orientamento nord-ovest senza particolari pregi	Valore attribuito: 0%
<b>Taglio dimensionale</b>	
La superficie dell'U.I. ha un taglio dimensionale medio, il che non costituisce né un vantaggio né uno svantaggio	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
L'U.I. è deve essere interamente ristrutturata	Valore attribuito: - 10%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Le finiture risultano vetuste, degradate e da sostituire integralmente	Valore attribuito: - 5%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
Gli impianti sono da rifare completamente ex novo	Valore attribuito: - 10%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
L'U.I. ha pertinenze	Valore attribuito: + 2%
<b>Qualità distributiva</b>	
Indifferente	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Il fabbricato risulta legittimato da licenza edilizia e agibilità regolarmente rilasciate; occorrerà però verificare la modifica al distributivo interno e il mutamento della destinazione d'uso a livello urbanistico e non solo catastale.	Valore attribuito: - 2%
<b>Occupazione</b>	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non sono risultate servitù.	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>- 27%</b>

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

Destinazione: **Residenziale**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€}/\text{mq } 1.045,00 - (1.045,00 \text{ €}/\text{mq} \times 27\%) = 762,85 \text{ €}/\text{mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 760,00 \text{ €}/\text{mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 15</b>	riepilogo calcolo superfici U.I.U.
➤ <b>Allegato 16</b>	valori O.M.I. riferiti al 1° Semestre dell'Anno 2022

### **11. Stima dell'immobile**

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

Destinazione: **RESIDENZIALE**

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima €

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento 760,00 €/mq

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima 95,90 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€}/\text{mq } 760,00 \times 95,90 \text{ mq} = \text{€ } 72.884,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 72.880,00$$

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di  
Terni (TR), Via Luigi Galvani n. 23, piano T/S1, è pari a:**

**€ 72.880,00 (diconsi euro settantaduemilaottocentoottanta/00)**

## **12. Attività del Consulente**

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

- indagini catastali:
  - estratto di mappa
  - reperimento planimetrie e visure storiche catastali presso il catasto di Terni (TR);
- indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni (TR):
  - visura ipocatastale dell'ultimo ventennio sul bene
  - annotazioni a trascrizioni di Inefficacia degli atti di compravendita a rogito del Notaio Avitabile
- attività di ricerca del materiale normativo urbanistico, degli atti di legittimità edilizia del bene mediante accesso agli atti presso il Comune di Terni (TR);
- restituzione grafica per verifica superfici catastali in atti;
- indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona di Terni (TR);
- contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare, gli uffici competenti, addetti del Comune, Catasto di Terni (TR).

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma (RM), 05.01.2023

Ing. Francesco Rubeo



## **Allegati**

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Allegati 1.a., 1.b. Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare
- Allegato 2 Sentenza R.G. n.17235/2011 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare
- Allegato 3 Sentenza R.G. n.15521/2015 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare
- Allegato 4 Documentazione fotografica
- Allegato 5 Estratto Mappa Catastale - foglio 108 particella 276
- Allegato 6 Visura Catastale Storica - foglio 108 particella 276 sub 2
- Allegato 7 Planimetria Catastale di Impianto - foglio 108 particella 276 sub 2
- Allegato 8 Visura Ipotecaria n. T134740 del 04.01.203 - elenco sintetico delle formalità foglio 108 particella 276 sub 2
- Allegato 9 Ispezione Ipotecaria n. T1 140850 del 04.01.2023 - nota di trascrizione
- Allegato 10 Ispezione Ipotecaria n. T1 140850 del 04.01.2023 - domanda di annotazione
- Allegato 11 Stralcio P.R.G. del Comune di Terni (TR)
- Allegato 12 N.T.A. del P.R.G. del Comune di Terni (TR)
- Allegato 13 Licenza Edilizia n. 13412 del 02.07.1956
- Allegato 14 Certificato di Agibilità n. 30055 del 27.11.1957
- Allegato 15 Riepilogo Calcolo superfici U.I.U. - foglio 108 particella 276 sub 2
- Allegato 16 Valori O.M.I. riferiti all'Anno 2022 - Semestre 1