

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: Alviano (TR), VIA GARIBALDI n. 22

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

1. Premessa	2
2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza	2
3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale	6
4. Provenienze ventennali e titolarità	8
5. Stato di occupazione del bene	10
6. Gravami e servitù	11
7. Normativa urbanistica	11
8. Titoli e regolarità edilizia	13
9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	13
10. Criteri estimativi adottati	14
11. Stima dell'immobile	21
12. Attività del Consulente	22
Allegati	23

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 Alviano (TR), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in VIA GARIBALDI n. 22 piano: 2;
- **Dati catastali:** foglio 15, particella 132, subalterno 9.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

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

2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza

Il comune di Alviano. Elemento identificativo del borgo è la Rocca, fatta edificare nel 1495 dal condottiero Bartolomeo D'Alviano. Nel 1654 passò alla famiglia Doria Pamphili, i cui discendenti nel 1920 donarono la Rocca al Comune. Nei dintorni merita una visita l'oasi naturalistica del WWF, dove percorrere il sentiero naturale per osservare la flora e la fauna che preserva.

La sua posizione arroccata, militarmente strategica, fu all'origine dei primi insediamenti romani, ma fu anche causa, in epoca medioevale, di aspre contese tra Todi, Orvieto ed Amelia.

Nel XII secolo divenne Feudo della famiglia degli Alviano e raggiunse la sua massima potenza con Bartolomeo d'Alviano, nobile condottiero cui si devono la ricostruzione e l'ampliamento dell'antico castello fortificato che divenne una dimora-fortezza. Nel 1654, all'estinzione della famiglia Alviano, la Rocca fu acquistata da Donna Olimpia Pamphili Maidalchini, cognata di papa Innocenzo X.

Di particolare rilevanza l'Oasi naturalistica del Lago di Alviano: è un'area protetta che copre circa 900 ettari, gestita dal WWF Italia. Il sentiero naturale che la attraversa vi permetterà di osservare da vicino la flora e la fauna del luogo grazie ad appositi capanni per il "birdwatching", a torri, passerelle e a un'aula scolastica all'aperto.

Situato a 15 Km dalla autostrada A1 del Sole (Milano-Roma-Napoli). Il comune, dipende da Terni per le necessità burocratico-amministrative. L'immobile si colloca nel quartiere centrale della città, in Piazza Bartolomeo d'Alviano, nelle vicinanze della sede del Comune di Alviano (50 metri). La zona è a destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di edifici storici di notevole interesse.



Figura 1 - Inquadramento territoriale



Il Comune di Alviano è situato a 15 Km dalla autostrada A1 del Sole (Milano-Roma-Napoli). Il comune, dipende da Terni per le necessità burocratico-amministrative.



Figura 2 - Inquadramento territoriale

Nel comune di Alviano gli elementi identificativi più rilevanti sono il borgo e la Rocca. Quest'ultima fu fatta edificare nel 1495 dal condottiero Bartolomeo D'Alviano e nel 1654 passò alla famiglia Doria Pamphili, i cui discendenti nel 1920 donarono la Rocca al Comune. Il borgo domina la vallata sottostante nella quale è situata anche la rilevanza ambientale costituita dall'oasi naturalistica del WWF, un'area protetta che copre circa 900 ettari, gestita dal WWF Italia.



Figura 2 - Inquadramento territoriale

L'immobile in oggetto si colloca nel borgo medievale del centro, in via Garibaldi 22, nelle vicinanze della sede del Comune di Alviano (50 metri). La zona è a destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di edifici storici di notevole interesse. In tale contesto gli edifici posti sulle vie limitrofe a quella ove risulta ubicato il bene oggetto di stima formano uno spazio urbano a bassa densità abitativa, generalmente di altezza compresa tra i due e i tre piani, con prevalenza dell'uso residenziale.

Le aree di verde urbano si concentrano in genere sui bordi esterni del centro abitato.

L'U.I. è un immobile posto al civico 22 di Via Garibaldi.

L'ingresso all'u.i. non è stato individuato. Infatti, presumibilmente, potrebbe avere accesso sia da via Garibaldi stessa, attraverso un vicolo ad essa ortogonale, sia, più probabilmente, da altra u.i., sempre di proprietà del fallimento SER in Piazza Bartolomeo d'Alviano 5.

A causa dello stato di abbandono e alla impossibilità di accesso, non è stato possibile eseguire il rilievo metrico della U.I., pertanto, non è dato conoscere l'uso svolto nell'unità immobiliare né il suo stato di conservazione.

L'U.I., ha una planimetria catastale depistata in atti nel 1953.

Si rileva dalla visura della planimetria di impianto che l'ingresso da VIA GARIBALDI n. 22 non risulta evidenziato, mentre, probabilmente, l'ingresso è da individuarsi attraverso l'immobile, sempre di proprietà del fallimento SER in piazza Bartolomeo d'Alviano n.5 e censita al NCU al foglio 15 particella 130 sub. 3, Detta ipotesi è stata formulata proprio a seguito dell'esame dell'estratto di mappa e della planimetria catastale dell'immobile in questione, dalla quale si evince che lo stesso risulterebbe comunicante con un vano di proprietà di Micheli Carlo. Nominativo che coincide proprio con quello dell'ex proprietario della u.i. in questione. Inoltre, a seguito del sopralluogo effettuato sull'u.i. in piazza B. D'Alviano, si è potuta constatare la presenza di una scala che porta a

un secondo livello della u.i. che ben si accorderebbe con l'ipotesi di un presunto collegamento fra le due uu.ii..

Come detto, non avendo avuto la possibilità di accedere all'unità immobiliare, non si sono potute accertare le caratteristiche principali che denotano lo stato di conservazione dell'immobile, e in particolare quindi risulta:

pavimentazioni: non noto.

finestrature e porte: non noto.

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, sono state desunte dalla visura catastale e sono risultate le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano Primo	A/5	55 mq	
Totale immobile	-	55mq	0,00

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 4	Documentazione fotografica
---------------------	----------------------------

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta nella data 08/02/2018, l'unità immobiliare risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice A242).

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

Risulta una planimetria in atti con data di presentazione 10 Novembre 1962 .

L'ultima planimetria d'impianto depositata è stata presentata il giorno 10 Novembre del 1962 , se segue un mod. 5 con l' accertamento e classamento eseguito il giorno 10 Novembre del 1962 con una destinazione a categoria A/5, Abitazioni di tipo ultrapopolare, e una consistenza catastale di 2,00 vani utili, sito nel comune di Alviano in Via Garibaldi n.22 piano secondo

L'unità immobiliare è risultata, quindi, accatastata presso l'Agenzia delle Entrate come di seguito:

foglio 15, particella 132, subalterno 9

zona censuaria: non riportato
microzona: non riportato
categoria: A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare
classe: 1°
consistenza: 2 vani
superficie catastale: 55 mq
rendita: euro 69,21
indirizzo: VIA GARIBALDI n. 22 piano: 2;

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

Non essendo potuti accedere all'immobile, la valutazione estimativa si baserà sulla planimetria catastale, che dovrebbe rappresentare con buona approssimazione lo stato dei luoghi.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 5	Estratto di mappa catastale – Fg15_Plla132
➤ Allegato 6	Visura_Storica_Catastale_Fg15_Plla132_Sub9
➤ Allegato 7	Planimetria_Fg15_Plla132_Sub9
➤ Allegato 8	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 Terni nella data 31/01/2019 è risultato quanto di seguito riportato:

- 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:
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:
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:
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
Formalita 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
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 5055 del 2004

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 13/08/2003 (RP 6266, RG 9164) e della Trascrizione del 15/11/2002 (RP 7893, RG 11683) sono stati trascritti gli Atti di Citazione con i 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 Terni alla *Massa dei Creditori*. Le risultanze derivanti dalla visura ipocatastale mettono quindi in evidenza quanto riportato in Catasto, dove il bene risulta, invece, ancora intestato a *Severo s.r.l. per il Commercio* con proprietà 1/1.

Infine, in data 12/03/2020 a cura del sottoscritto, è stata trascritta, presso la Conservatoria dei RR.II. di competenza, le Annotazioni di Inefficacia Parziale degli atti di trasferimento di cui sopra riguardanti l'immobile in oggetto:

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 15/11/2002** – Registro Generale n. 11689, Registro Particolare. n. 7893; Inefficacia Parziale Atto di Compravendita.
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 13/08/2003** – Registro Generale n. 9164, Registro Particolare. n. 6266; Inefficacia Parziale Atto di Compravendita.

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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 9	Visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità
➤ Allegato 10a	domanda di annotazione TERNI_RG 2401 RP 391
➤ Allegato 10b	domanda di annotazione TERNI_RG 2402 RP 392

5. Stato di occupazione del bene

In considerazione della impossibilità all'accesso causata dalla mancata individuazione di un custode e/o di un detentore del bene, questo ai fini della stima verrà considerato 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 è risultata la seguente formalità pregiudizievole:

- **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
- **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 Alviano è dotato di Piano Regolatore Generale e la Parte Strutturale è stata approvata dal Consiglio Comunale conformemente alla D.G.R. 9 dicembre 1998, n. 6368, alla D.G.R. 28 luglio 1999, 1066 ed alla D.G.R. 1° agosto 2004, n. 984.

In particolare, l'immobile ricade nella zona centro storico consolidato A1 del PRG parte operativa 1b.

AMBITO DEI CENTRI E NUCLEI STORICI:

Zone omogenee di tipo A

Ai fini della disciplina d'uso del territorio sono considerate zone territoriali omogenee di tipo

- A) le parti del territorio interessate dagli agglomerati insediativi del centro storico e le aree circostanti ad esso che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi e come tali vengono individuate dalle

tavole di progetto del P.R.G. Sono inoltre compresi in tali zone, oltre al nucleo originario, gli ampliamenti ad esso organicamente connessi di particolare interesse ed i nuclei o complessi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. Per tutti gli interventi edilizi e di trasformazione delle zone A è prescritto il rispetto delle modalità e delle caratteristiche contenute nel Regolamento per il Recupero approvato con D. G.R. 420/2007 e s.m.i.

Zona A1 - Centro storico

È il nucleo originario del sistema insediativo che per le caratteristiche morfologiche del tessuto urbano e tipologiche degli edifici assume la valenza di un bene nel suo insieme da tutelare e valorizzare per la sua identità storica e culturale. In coerenza con quanto indicato nella Parte strutturale, in questa zona gli interventi edilizi devono essere finalizzati alla conservazione delle caratteristiche della morfologia insediativa, dell'impianto fondiario, degli elementi tipologici ovvero alla riqualificazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio. In questa zona sono consentiti mediante Piano Attuativo interventi che dovranno prevedere prioritariamente: la ristrutturazione di interi edifici o complessi edilizi per migliorarne la staticità o le condizioni igienico-sanitarie e di abitabilità anche mediante il riequilibrio e la diversa distribuzione della densità abitativa e la creazione di nuovi spazi liberi ad uso pubblico; il miglioramento delle caratteristiche tipologiche e degli elementi dell'apparato decorativo e formale al fine di un migliore inserimento nel contesto urbano storicizzato; la ristrutturazione ad uso collettivo di edifici o complessi di edifici; il rifacimento o la realizzazione delle infrastrutture urbane necessarie alla funzionalità dei complessi risanati. Questi tipi di intervento possono essere attuati nelle forme e nei modi stabiliti dalla normativa vigente. Possono essere perimetrare alcune aree al fine di individuare comprensorio minimo da sottoporre a piano attuativo.

Dunque, la destinazione d'uso attuale del bene in oggetto (A/5 Abitazioni di tipo ultrapolare) non entra in contrasto con alcuna prescrizione nella Normativa Urbanistica vigente.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 11a	All_11a_ P.R.G. del Comune di Alviano (TR)_P01b.pdf
➤ Allegato 11b	All_11b_ P.R.G. del Comune di Alviano (TR) P03b.pdf
➤ Allegato 12	NTA PRG Alviano

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, non si sono avuti riscontri circa l'esistenza di pratiche edilizie riferite al bene in oggetto. In ogni caso, ai fini della sua preesistenza, lo stesso è appartenente al nucleo più antico della città, abbondantemente esistente prima dell'entrata in vigore della legge fondamentale urbanistica del 1942.

Non è stato, quindi, reperito il Certificato di Agibilità del fabbricato, né alcuna Certificazione di conformità degli impianti, né l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

L'accertamento presso l'archivio storico del catasto evidenzia la preesistenza del bene antecedentemente alla entrata in vigore della Legge Ponte n. 765/1967 del 6 agosto 1967.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato	
-------------------	--

9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità

Per quanto precedentemente esposto, non è stato possibile rilevare lo stato dei luoghi, si rilevano, però i seguenti disallineamenti:

- l'ingresso da via Garibaldi non è identificabile
- assenza del Certificato di Agibilità
- 'assenza delle certificazioni richieste dalla normativa vigente
- assenza della cucina sulla planimetria
- assenza del bagno sulla planimetria

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 avvenuto presso esterno dell'unità immobiliare nella data 20/10/2023 e da indagini di mercato svolte nel mese di novembre 2023.

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.

Non essendo potuti accedere all'immobile, la determinazione delle superficie è stata eseguita sulla base dell' accertamento catastale, 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 15, part. 132)

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO ASSENTITO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
9	Primo	A/5	abitazione	55 mq	100%	55
Totale subalterno:						55

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 55 \text{ mq}$$

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 Alviano 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 Alviano, in particolare quella del centro storico.

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

Residenziale

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	Appartamento	Via delle Chiese	nd	80	28.000	350,00	10%	315,00
2	Appartamento	Via Vittorio Emanuele III	P-2	45	15.000	333,33	10%	300,00
3	Appartamento	Centro	nd	110	54.000	490,91	10%	441,82
4	Appartamento	Via XXIV Maggio	nd	173	58.000	335,26	10%	301,73
5	Appartamento	Via San Giovanni	P-1	55	39.000	709,09	10%	638,18
6	Appartamento	Centro	nd	82	35.000	426,83	10%	384,15
7	Appartamento	Centro	P-2	60	27.000	450,00	10%	405,00
VALORE MEDIO								397,98
VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI								369,54

Valore unitario rilevato dal mercato:

Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla ricerca del più probabile valore di mercato attraverso una comparazione con unità immobiliari simili per condizioni estrinseche ed intrinseche.

I prezzi individuati nella precedente tabella, trattandosi di valori di offerta, sono stati ribassati del 10% in quanto si suppone che, al termine della trattativa con un potenziale acquirente, il proprietario abbia ribassato il prezzo di tale quota.

I valori risultanti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI riferite al dato più recente (1° semestre del 2023) per la categoria Abitazioni poiché, per la zona centrale del Comune di Alviano

È noto che la Banca Dati OMI suddivide i territori comunali in porzioni, dette *fasce omogenee*, anche molto estese. L'U.I. da valutare si trova nel centro storico, 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:

ZONA CENTRALE – CENTRO STORICO (Valori OMI – Abitazioni)

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: TERNI

Comune: ALVIANO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona: 1

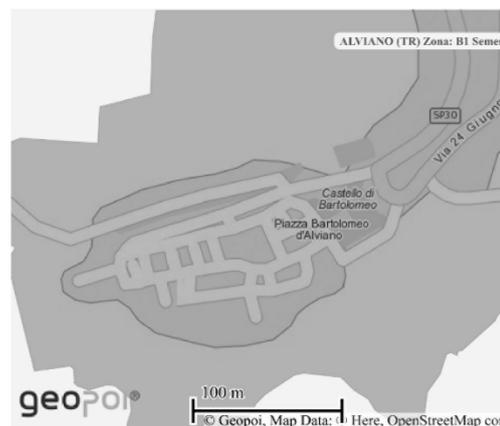
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	500	800	L	2,5	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	700	L	2,3	3,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Pertanto, per la destinazione abitazione, il valore medio di vendita ricavato da indagine diretta è pari a 369,54 €/mq, contro un valore medio di vendita

fornito dalla Banca Dati OMI pari a 650 €/mq, riferito però ad una zona omogenea limitrofa ma differente rispetto a quella in cui si colloca l'U.I. in esame.

Visto quanto sopra, il valore unitario assunto come base dal sottoscritto per la definizione del valore di mercato del bene è pari alla media fra quello ricavato dall'indagine diretta e quello medio OMI, ovvero pari a €/mq 509,77, arrotondato a **€/mq 510**.

Infine, bisogna evidenziare che l'immobile non è stato recentemente ricostruito ed è stato di inutilizzo.

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 **510 €/mq** per destinazione d'uso **Abitazione**.

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

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE
Livello di piano

L'U.I. si sviluppa sul piano primo,	Valore attribuito: 0%
Esposizione	
L'U.I. si sviluppa sul piano primo,	Valore attribuito: +0%
Taglio dimensionale	
La superficie è leggermente inferiore alla media, ma non dissimile dal range offerto dal mercato	Valore attribuito: +0%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
L'U.I. è inutilizzata e in stato di abbandono da diverso tempo e, probabilmente, dovrà essere oggetto di una bonifica sanitaria e deve essere ristrutturata integralmente	Valore attribuito: -15%
Qualità delle finiture	
Le finiture risultano vetuste, degradate e da sostituire integralmente	Valore attribuito: -5%
Dotazione e stato degli impianti	
L'U.I. è in stato di abbandono e gli impianti da rifare integralmente, inoltre sono assenti bagno a cucina	Valore attribuito: -15%
Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
L'U.I. non ha pertinenze	Valore attribuito: +0%
Qualità distributiva	
Indifferente	Valore attribuito: +0%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
Occorrerà sanare le problematiche catastali ed edilizie, nonché regolarizzare la problematica relativa all'accesso alla u.i. nonché acquisire le necessarie autorizzazioni per la ristrutturazione della u.i.	Valore attribuito: -10%
Occupazione	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: +0%
Servitù	
Non vi sono servitù da riportare.	Valore attribuito: +0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	-45%

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

Destinazione: **Abitazione**

$$V_{\text{unitario}} = 510 \text{ €/mq} - (510 \text{ €/mq} \times 45\%) = 280,50 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 280 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 15	Valori OMI riferiti al 1° semestre 2023
----------------------	-----------------------------------------

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: **Abitazione**

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	280 €/mq
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	55 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = 280 \text{ €/mq} \times 55 \text{ mq} = \text{€ } 15.400,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 15.400,00$$

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Alviano, VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 22 piano: 2, è pari a:

€ 15.400,00 (diconsi euro quindicimilaquattrocento/00)

Si è scelto di effettuare il calcolo mediante il solo valore di mercato riferito alla destinazione d'uso abitativo.

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 e individuazione nuovi identificativi
- Indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni:
 - Visura ipocatastale dell'ultimo ventennio sul bene
 - Annotazioni a trascrizioni di Inefficacia Parziale 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 nella data 20/10/2023
- Indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web
- Contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma, 15/01/2024

Ing. Francesco Rubeo



Allegati

Allegato 1: Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare

Allegato 2: Sentenza R.G. n.5002/2014 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare

Allegato 3: Provvedimento di Rettifica della Sentenza R.G. n.5002/2014

Allegato 4: Fotografie aeree di inquadramento

Allegato 5: Estratto di mappa catastale Fg15_Plla132

Allegato 6: Visura catastale storica Fg15_Plla132_Sub9

Allegato 7: Planimetria catastale non presente Fg15_Plla132_Sub9

Allegato 8: Documenti catastali precedenti

Allegato 9: Visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità

Allegato 10a: Domanda di annotazione

Allegato 10b: Domanda di annotazione

Allegato 11a: PRG

Allegato 11b: PRG

Allegato 12: NTA

Allegato 14: Valori OMI riferiti al 1° semestre 2023