

**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: CASTEL RITALDI (PG), STRADA  
COM LE PER CASTEL RITALDI n. 10B;

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> .....	5
<b>4. Provenienze ventennali e titolarità</b> .....	7
<b>5 Stato di occupazione del bene</b> .....	9
<b>6 Gravami e servitù</b> .....	9
<b>7 Normativa urbanistica</b> .....	9
<b>8 Titoli e regolarità edilizia</b> .....	12
<b>9 Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità</b> .....	12
<b>10 Criteri estimativi adottati</b> .....	12
<b>11 Stima dell'immobile</b> .....	19
<b>12 Attività del Consulente</b> .....	20
<b>Allegati</b> .....	21

## **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 Castel Ritaldi (PG), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in strada Com.le per Castel Ritaldi 10B piano S1-T-1;
- **Dati catastali:** foglio 16, particella 47, subalterno 4.

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**

Il borgo di Castel Ritaldi è situato a meno di un Km dalla strada provinciale n. 451 e n°457, 24 dalla strada statale Flaminia. Il comune, fa parte dell'unione dei comuni terre e del sagrantino e dipende da Perugia per le necessità burocratico-amministrative.

Il centro in questione fu costruito con origini risalenti all'anno 1161 e si presenta ancora oggi come una importante fortificazione medievale, cinta da mura possenti.



*Figura 1 - Inquadramento territoriale*



*Figura 2 - Inquadramento urbano*

L'immobile si colloca nella zona centrale del Borgo, in Via Roma, nelle vicinanze dalla sede del Comune di Castel Ritaldi (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 ai piani superiori e di attività commerciali ai piani terra.

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

L'U.I. è un immobile posto al civico 1 di Via Roma e si sviluppa su più livelli con una conformazione planimetrica prevalentemente quadrata.

Il prospetto sul fronte principale, è costituito in mattoni pieni, pietra e intonaco di differente colore. Le finestre sono attrezzate con persiane in legno, il tutto appare in mediocre stato di conservazione.

L'ingresso all'immobile oggetto di stima è al piano primo con accesso da Via Roma 1 mediante un cancello in ferro che porta ad un ingresso comune ad altre uu.ii..

È stato possibile accedere fisicamente all'U.I. per eseguire rilievi metrici e visivi, e si è riscontrato un mediocre stato di conservazione e l'abbandono da lungo tempo.

L'U.I., da planimetria catastale allegata, risulta composta da tre livelli, al piano S1, al quale si accede dalla strada, è situato un locale a servizio destinato a legnaia, al piano terra si accede alla u.i. dall'ingresso comune, e al piano terra del bene è posto un ingresso al quale insiste la una scala in metallo e legno, di pertinenza esclusiva, che porta al primo piano; a tale livello si trovano tre camere e un bagno il tutto in mediocre stato di conservazione.

Le caratteristiche principali che denotano lo stato di conservazione dell'immobile, e in particolare quindi risulta:

**pavimentazioni:** mediocre stato di conservazione.

**finestrature e porte:** mediocre stato di conservazione.

**pareti interne:** mediocre stato di conservazione.

**bagno:** mediocre stato di conservazione.

**impianto elettrico:** mediocre stato di conservazione.

**impianto idrico/termico:** dismesso.

**Impianto gas:** non rilevato.

Le misure e le superfici dell'immobile, che ha un'altezza interna media pari a metri 3,10, sono state desunte dal rilievo e dalla planimetria catastale e sono risultate le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano Primo	abitazione	80	
Piano Terra		20	
Piano S1	legnaia	7	
<b>Totale immobile</b>	-	<b>107</b>	<b>0,00</b>

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 4</b>	Documentazione fotografica
---------------------	----------------------------

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

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta nella data 09/02/2018, l'unità immobiliare risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice C252).

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

Oltre alla planimetria derivante dall'Accertamento del 1988 esiste in atti un accertamento generale della proprietà immobiliare urbana del 30.12.1939.

Nell'u.i. è presente un camino che non è riportato sulla planimetria catastale.



Nel mod. 1 con la scheda 7534444 registrata alla scheda n°236 per accertamento generale della proprietà immobiliare urbana viene riportata una destinazione d'uso ad abitazione in data Dicembre 1939.

Nel mod. 1 con la scheda 7534445 registrata alla scheda n°237 per accertamento generale della proprietà immobiliare urbana viene riportata una destinazione d'uso ad abitazione in data Dicembre 1939.

Nel mod. 5 con la scheda n°237-236 è documentato un accertamento con classamento eseguito il giorno 26.12.1942 con una categoria A/4, abitazioni di tipo popolare, e una consistenza catastale di 6 vani utili.

Nel giorno 06 aprile 1988 avviene una variazione con protocollo n.22743 in atti dal 24 gennaio 2003 in risulta la nuova categoria A10, tale variazione non è legittimata da titolo edilizio.

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

**foglio 16, particella 47, subalterno 4**

zona censuaria:	non riportato
microzona:	non riportato
categoria:	A/10 uffici
classe:	1°
consistenza:	4,5 vani
superficie catastale:	115 mq
rendita:	euro 918,00
indirizzo:	STRADA COM LE PER CASTEL RITALDI n.10B

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

L'indirizzo presente in visura con coincide con quello dell' immobile posto al civico 1 di Via Roma invece della Strada Com le per Castel Ritaldi n.10B

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 5</b>	Estratto di mappa catastale – Fg16_Plla47
➤ <b>Allegato 6</b>	Visura_Storica_Catastale_Fg16_Plla47_Sub4
➤ <b>Allegato 7</b>	Planimetria_Catastale_Fg16_Plla47_Sub4
➤ <b>Allegato 8</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 Perugia nella data 31/01/2019 è risultato quanto di seguito riportato:

**1. TRASCRIZIONE del 23/11/2002** - Registro Particolare 3725 Registro Generale 5033 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229385 del 22/11/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**2. TRASCRIZIONE del 05/12/2002** - Registro Particolare 3860 Registro Generale 5227 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 85132/2002 del 21/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 621 del 07/10/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)

**3. TRASCRIZIONE del 12/08/2003** - Registro Particolare 2706 Registro Generale 3878 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**4. TRASCRIZIONE del 26/09/2008** - Registro Particolare 3347 Registro Generale 5197 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 54743 del 28/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

**5. TRASCRIZIONE del 26/09/2008** - Registro Particolare 3348 Registro Generale 5198 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 16654 del 18/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

**6. ISCRIZIONE del 23/11/2009** - Registro Particolare 1331 Registro Generale 5680 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 114207/122 del 28/10/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73

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 12/08/2003 (RP 2706, RG 3878) e della Trascrizione del 23/11/2002 (RP 3725, RG 5033) 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 23/11/2002 (Rep.229385) 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 12/08/2003 (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 Perugia, 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 16/03/2020 a cura del sottoscritto, è stata trascritta, presso la Conservatoria dei RR.II. di competenza, l' Annotazione di Inefficacia Parziale e Nullità degli atti di trasferimento di cui sopra riguardanti l'immobile in oggetto:



- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 23/11/2002** –Registro Particolare. n. 3725; Nullità Atto di Compravendita.
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 12/08/2003** –Registro Particolare. n. 2706; Inefficacia Parziale Atto di Compravendita.

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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 9</b>	Visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità con correlazione delle inefficacie degli atti di compravendita
➤ <b>Allegato 10a</b>	Annotazione_ RG 1072_ RP 147
➤ <b>Allegato 10b</b>	Annotazione_ RG 1073_ RP 148

## **5 Stato di occupazione del bene**

Dal sopralluogo effettuato si evince uno stato di inutilizzo 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.

## **7 Normativa urbanistica**

Il Comune di Castel Ritaldi è dotato di Piano Regolatore Generale e la Parte Strutturale è stata approvata con atto del Consiglio Comunale n. 33 del 07.08.1998 e sue successive varianti.

In particolare, l'immobile ricade nella zona A del PRG parte generale, nuclei originari di antica formazione e di interesse ambientale

## **Art. 21 - TESSUTO DEI NUCLEI ORIGINARI DI ANTICA FORMAZIONE E DI INTERESSE AMBIENTALE**

Sono quei tessuti esistenti di impianto originario di antica formazione, caratterizzati da edifici di norma a due o tre piani allineati lungo stradine irregolari, che presentano complessivi valori urbanistici, architettonici, storici ed ambientali da salvaguardare. Tali tessuti sono ricompresi tra le zone omogenee "A" di cui al D.l. 1444/68.

### a) Normativa funzionale:

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U5/1, U5/2, U5/3, U5/5, U5/8, U6/1.
- Usi regolati: per gli usi U4/1, U4/4, U4/5, U4/7 la superficie massima a tal fine destinata non può superare il 35% della Sul dell'edificio.
- L'uso U4/7 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto Ministero Sanità del 5 settembre 1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T. U. LL. SS."

### b) Parametri urbanistici ed edilizi:

- $U_f$  = pari all'esistente.
- $H_{max}$  = pari all'esistente

### c) Modalità di attuazione:

- Vengono sempre consentite le modalità di intervento M1 e M2.
- Gli interventi del tipo M3 e M4 sono consentiti mediante intervento diretto.
- L'intervento di tipo M5 è soggetto a strumento attuativo quando riguarda interi edifici; l'intervento diretto è consentito nei limiti e con le condizioni previste dall'art. 27 della legge n. 457/78.
- La consistenza degli spazi pubblici connessi alla destinazione residenziale è quantificata in 5 mq/ab. per il verde ( $V_p$ ) e in 3 mq/ab.

per il parcheggio (Pp); per le altre destinazioni ammesse i relativi parametri sono fissati nelle NTA del PRG Parte Operativa.

d) Prescrizioni specifiche:

- Oltre alle prescrizioni specifiche che saranno inserite negli strumenti attuativi, ove previsti, in generale dovranno essere usati solo materiali tradizionali (pietrame, mattoni o intonaco, ferro legno ecc.), coperture a falda con coppi e gronde in rame (escludendo qualsiasi materiale plastico, da cortina e gli infissi anodizzati).

Di seguito si riporta la classificazione d'uso degli edifici:

U1 Uso Residenziale:

- U1/1 Abitazioni
- U1/2 Affittacamere

U4 Uso Terziario:

- U4/1 Commercio al dettaglio
- U4/4 Pubblici esercizi
- U4/5 Uffici e studi professionali
- U4/7 Artigianato di servizio

U5 Uso Servizi

- U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
- U5/2 Sedi istituzionali e amministrative
- U5/3 Attrezzature di interesse comune civili e religiose
- U5/5 Attrezzature per il verde
- U5/8 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali

U6 Uso turistico alberghiero

- U6/1 Attrezzature ricettive

Dunque, la destinazione d'uso attuale del bene in oggetto (A/10 ufficio) non entra in contrasto con alcuna prescrizione nella Normativa Urbanistica vigente.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 11</b>	PRG TAV P_V
➤ <b>Allegato 12</b>	NTA PRG CastelRitaldi

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

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, è risultato che non esistono pratiche edilizie riferite al bene in oggetto.

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.

Gli accatastamenti non sono tutti antecedenti alla Legge Ponte n. 765/1967 del 6 agosto 1967, attestando la preesistenza del bene.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 13</b>	Accesso atti al comune di Castel Ritaldi
----------------------	--

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

Per quanto precedentemente esposto si rilevano, i seguenti disallineamenti:

- l'ultimo accatastamento del 1988 non è presente il camino ;
- mutamento della destinazione d'uso al catasto con variazione ( prot. n. 22743 del 06.04.1988) senza il titolo edilizio.
- si rileva l'assenza del Certificato di Agibilità
- si rileva l'assenza 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 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.

La determinazione delle superficie è stata eseguita sulla base della planimetria catastale, si evidenzia di seguito, in base alla destinazione d'uso, il parametro di virtualizzazione utilizzato:

**CONSISTENZA RAGGUAGLIATA RISPETTO ALL'U.I. Abitazione (foglio 16, part. 47)**

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO ASSENTITO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
4	Primo	A/4	ABITAZIONE	80 mq	100%	80
	Terra	A/4	ABITAZIONE	20 mq	100%	20
	S1		Legnaia	7		7
<b>Totale subalterno:</b>						<b>107</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 107 \text{ mq}$$

**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 Castel Ritaldi 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 Castel Ritaldi, in particolare quella del centro storico.

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



**Residenziale**

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	Appartamento	Viale Martiri		134	125.000	932,84	10%	839,55
2	Appartamento	Via del Cantante	T	102	120.000	1176,47	10%	1058,82
3	Appartamento	Via Roma		784	2.200.000	2806,12	10%	2525,51
4	Appartamento	loc. Rotabella		80	29.000	362,50	10%	326,25
5	Appartamento	centro	-	220	200.000	909,09	10%	818,18
6	Appartamento	centro	T	120	110.000	916,67	10%	825,00
<b>VALORE MEDIO</b>								<b>1065,55</b>
<b>VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI</b>								<b>885,39</b>

**Valore unitario rilevato dal mercato:**

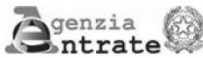
Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla ricerca del più probabile valore di mercato attraverso una comparazione con unità immobiliari simili per condizioni estrinseche ed intrinseche.

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

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

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 – (Valori OMI – Residenziale)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PERUGIA

Comune: CASTEL RITALDI

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

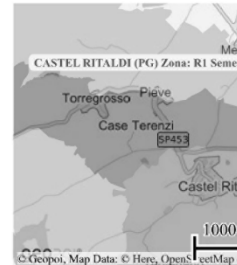
Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Cascia, Cerreto di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant'Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano e Vallo di Nera, nei quali il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	430	620	L	1,7	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	355	520	L	1,3	1,9	L
Box	Normale	295	430	L	1	1,4	L
Ville e Villini	Normale	540	780	L	2,1	2,8	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



**Pertanto, per la destinazione Abitazioni civili, il valore medio di vendita ricavato da indagine diretta è pari a 885,35 €/mq, contro un valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati OMI pari a 525 €/mq.**

Visto quanto sopra, il valore unitario assunto come base dal sottoscritto per la definizione del valore di mercato del bene è pari alla media fra quello ricavato dall'indagine diretta e quello medio OMI, ovvero pari a €/mq 705,18, arrotondato a **€/mq 700**.

In generale, ai fini della stima, occorre evidenziare che l'immobile appare in stato di abbandono da diverso tempo.

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 **700 €/mq** per destinazione d'uso **Abitazione**.

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

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
L'U.I. si sviluppa su due livelli	Valore attribuito: -1%
<b>Esposizione</b>	
L'U.I. ha esposizione su n.4 lati	Valore attribuito: +4%
<b>Taglio dimensionale</b>	
La superficie è nella media.	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. non ha pertinenze	Valore attribuito: +0%
<b>Qualità distributiva</b>	
indifferente	Valore attribuito: +0%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Assenza delle certificazioni e piccoli disallineamenti da regolarizzare	Valore attribuito: -2%
<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>-24%</b>

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

Destinazione: **Abitazione**

$$V_{\text{unitario}} = 700 \text{ €/mq} - (700 \text{ €/mq} \times 24\%) = 532 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario arrotondato}} = 530 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 13</b>	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 *530 €/mq*

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima *107 mq*

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = 530 \text{ €/mq} \times 107 \text{ mq} = \text{€ } 56.710,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 56.000,00$$

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Castel Ritaldi, è pari a:**

**€ 56.000,00 (diconsi euro cinquantaseimila/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 e individuazione nuovi identificativi
- Indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia:
  - 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 Fg42\_Plla1318

Allegato 6: Visura catastale storica Fg42\_Plla1318\_Sub9

Allegato 7: Planimetria catastale Fg42\_Plla1318\_Sub9

Allegato 8: Documenti catastali precedenti

Allegato 9: Visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità

Allegato 10a: Annotazione \_ RG 1072\_ RP 147

Allegato 10b: Annotazione \_ RG 1073\_ RP 148

Allegato 11: PRG Castel Ritaldi

Allegato 12: NTA Castel Ritaldi

Allegato 13: Risultati accesso agli atti comune

Allegato 14: Valori OMI riferiti al 1° semestre 2023

Allegato 15: Rilievo