

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: Perugia fraz. Ripa (PG), strada di Ripa, 17

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	5
4. Provenienze ventennali e titolarità	7
5. Stato di occupazione del bene	10
6. Gravami e servitù	10
7. Normativa urbanistica	10
8. Titoli e regolarità edilizia	14
9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	14
10. Criteri estimativi adottati	15
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 Perugia (PG) - Frazione Ripa -, identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in STRADA DI RIPA n. 17; (Fraz. Ripa);
- **Dati catastali:** foglio 227, particella 45, subalterno 3.

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

L'immobile si colloca nel comune di Perugia (PG) – Frazione – Riva e dista 16 km dalla città di Perugia ed a soli 6 km dall'aeroporto internazionale dell'Umbria – Perugia “San Francesco D'Assisi”.

Le origini sono fatte risalire alla vicina città umbro-etrusco-romana di Arna, frazione di Castel d'Arno, legata alla città, fin dai secoli V-IV, localizzata nel territorio compreso tra i fiumi Tevere e Chiascio.

Il nome deriva probabilmente dal latino "ripa" (riva), in quanto anticamente si affacciava sull'antico lago "Umber", oggi prosciugato.



Figura 1 - Inquadramento territoriale



Figura 2 - Inquadramento urbano

L'immobile in questione è localizzato in Via Lombardia, a Perugia nella frazione di Riva, la quale è distante circa 16 km dalla città capoluogo.

Ubicato al piano terra del corpo di fabbrica, si accede per mezzo di ingresso privato da Via Lombardia n° 17.

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 tre e i quattro piani fuori terra, con prevalenza dell'uso residenziale ai piani superiori e di attività commerciali e locali depositi al piano terra.

Le aree verdi si concentrano sui bordi esterni del centro abitato, intervallati da caseggiati a destinazione residenziale, evidenziando la prevalenza di aree a destinazione agricola rispetto al contesto urbanizzato.

L'U.I. è un immobile posto, catastalmente, al civico 17 di Strada di Ripa e si sviluppa al piano terra su un unico livello a pianta quasi rettangolare.

L'edificio, realizzato con struttura in mattoni, risulta composto da tre livelli fuori terra, e copertura a falde inclinate.

Il prospetto principale presenta al piano terra e primo mattoni originari della costruzione e le aperture con infissi in legno, per l'ultimo piano risulta la presenza di mattoni in laterizio . Il tutto risulta in discreto stato di conservazione.

L'ingresso all'immobile è al piano terreno, con accesso da Via Lombardia n°17 mediante un portone in legno.

L' interno è costituito da un piccolo ingresso che porta ad unico ambiente, i soffitti sono a volta con mattoni a vista ed appare in buone condizioni.

Sull'U.I. è stato possibile accedere fisicamente per eseguire rilievi metrici e visivi, pertanto, si sono potute accertare le caratteristiche principali che denotano lo stato di conservazione dell'immobile, e che di seguito si elencano:

pavimentazioni: discreto stato di conservazione.

finestrature e porte: in legno

pareti interne: non presenti

bagno: non presente

impianto elettrico: a vista

impianto idrico/termico: non presente

Impianto gas: non presente

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	ufficio		
Totale immobile	-	27,00	0,00

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 4	documentazione fotografica
➤ Allegato 5	estratto mappa catastale - foglio 227 particella 45

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data 09.02.2018, l'unità immobiliare risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice G478).

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 1987 esiste in atti la planimetria catastale dell'immobile di impianto del 16.10.1964.

Dalla planimetria di impianto si evincono alcune modifiche rispetto allo stato attuale:

- La demolizione di un tramezzo.
- L'assenza della finestra.
- La via dove ove è sito il bene risulterebbe attualmente Via Lombardia n° 17 anziché Strada di Ripa

Nel mod. 1 con la scheda 38511 registrata al n°10147 per accertamento generale della proprietà immobiliare urbana viene riportata una destinazione d'uso Bottega in data ottobre 1964.

Nel mod. 5 con la scheda n°10147 c'è un accertamento e classamento eseguito in data giugno 1965 con destinazione ed uso bottega e una consistenza catastale di 18 metri quadrati.

L'ultima planimetria d'impianto depositata è stata protocollata al numero 1290/87 con data di presentazione il giorno 5 Marzo del 1987, con destinazione d'uso ad A/10 uffici e studi privati.

L'indirizzo indicato in visura è Strada di Ripa n.17 ma in realtà è sito in Via Lombardia n° 17, Ripa, Perugia (PG)

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

foglio 227 particella 45

Subalterno 3

zona censuaria:	2
microzona:	non riportato
categoria:	A/10, uffici e studi privati
classe:	1
consistenza:	1 vani
superficie catastale:	27 mq
rendita:	€ 229,82
indirizzo:	Strada di Ripa n.17
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:

- incongruenze a livello interno (distributivo e mancanza dell'inserimento della finestra) sull'unità immobiliare tra lo stato catastale (planimetria di impianto e accertamento della proprietà immobiliare urbana recanti data 1964) e lo stato di fatto riportato nell'elaborato grafico catastale (del 1987);
- la destinazione d'uso dell'unità immobiliare originaria (Negozi e botteghe categ. cat. C/1) è stata mutata a livello catastale con (categ. cat. attualmente in atti A/10) in atti dal 05/03/1987 il mutamento è stato eseguito senza autorizzazione.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 5	estratto mappa catastale - foglio 227 particella 45
➤ Allegato 6	visura storica catastale - foglio 227 particella 45 subalterno 3
➤ Allegato 7	plan. cat. di impianto del 05.03.1987 - foglio 227 particella 45 subalterno 3
➤ Allegato 8	Documenti_Catastali_Precedenti_fgl 227 part45 sub 3

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia (PG) in data 16.11.2023 è risultato quanto di seguito riportato per il Foglio : 227 - Particella 45 - Subalterno 3:

1. TRASCRIZIONE del 15/11/2002 - Registro Particolare 19547 Registro Generale 28981 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229332 del 14/11/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2454 del 01/07/2019 (INEFFICACIA PARZIALE)

2. TRASCRIZIONE del 05/12/2002 - Registro Particolare 20834 Registro Generale 31008 - 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 14627 Registro Generale 23048 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2453 del 01/07/2019 (INEFFICACIA PARZIALE)

4. TRASCRIZIONE del 03/10/2008 - Registro Particolare 16154 Registro Generale 27522 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13701 del 21/04/2006

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2385 del 24/06/2021 (CANCELLAZIONE)

5. TRASCRIZIONE del 03/10/2008 - Registro Particolare 16156 Registro Generale 27524 -Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139 del 28/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2387 del 24/06/2021 (CANCELLAZIONE)

6. ISCRIZIONE del 20/11/2009 - Registro Particolare 7383 Registro Generale 31774 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 114208/122 del 28/10/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3718 del 10/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

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 delle Trascrizioni del 15.11.2002 (Registro Generale n. 28981 - Registro Particolare n. 19547) e del 13.08.2003 (Registro Generale n. 23048 - Registro Particolare n. 14627) sono state trascritte con 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 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 Perugia (PG), 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, in data 01/07/2019 a cura del sottoscritto, sono state trascritte, 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. 28981, Registro Particolare. n. 19547; Inefficacia Parziale Atto di Compravendita.
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 13/08/2003** – Registro Generale n. 23048, Registro Particolare. n. 14627; 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 ipotecaria n. T 182776 del 16.11.2023 elenco sintetico formalità U.I.U foglio 227 particella 45 subalterno 3
---------------------	---

5. Stato di occupazione del bene

Nel corso del sopralluogo eseguito è stato individuato un occupante del bene, identificato come la Pro Loco di Ripa, in ogni caso, il bene, 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. di Perugia (PG), sul bene oggetto della presente relazione risulta la seguente formalità pregiudizievole:

6. ISCRIZIONE del 20/11/2009 - Registro Particolare 7383 Registro Generale 31774 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 114208/122 del 28/10/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3718 del 10/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Normativa urbanistica

Il Comune di Perugia (PG) si è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con del C.C. n. 83 del 24.06.2002. Approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Perugia "Parte Strutturale" e "Parte Operativa" ai sensi degli artt.10 e 11 della L.R.31/97 e successive modifiche ed integrazioni.

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

➤ *P.R.G. Parte Strutturale:*

LIMITI E ARTICOLAZIONI PIANIFICATORIE DEL TERRITORIO:

- Limite tra gli insediamenti e territorio extraurbano (art.7)

SISTEMA INSEDIATIVO E DEI SERVIZI:

- Zona "A" (art.24)
- SV-137. Insediamenti di interesse storico e ambientale (art.24)

➤ *P.R.G. Parte Operativa:*

LIMITI E ARTICOLAZIONI PIANIFICATORIE DEL TERRITORIO:

- Limite tra gli insediamenti e territorio extraurbano (art.7)

SISTEMA INSEDIATIVO E ATTIVITA'

- Zona "A" Zone di carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale (art.112)
- SV-137. Insediamenti di interesse storico e ambientale (art.24)

art. 7 Insediamenti urbani e periurbani, centri esterni, insediamenti minori e insediamenti sparsi.

art. 24 Insediamenti di interesse storico-ambientale (Sviluppi Storici) Indirizzi per le zone A, BA ed ER.

art. 112 Zone con carattere storico, artistico e/o di particolare pregio e ambientale - A

ART. 7 INSEDIAMENTI URBANI E PERIURBANI, CENTRI ESTERNI, INSEDIAMENTI MINORI E INSEDIAMENTI SPARSI

Sono le parti di territorio che compongono il sistema "Insediativo e dei servizi" di cui al titolo I della parte seconda delle presenti norme. Gli insediamenti sono inviluppati dal tratto puntinato °°°°°°° che indica il limite tra insediamenti e territorio extraurbano, nonché in linea generale, il confine tra l'ambito di competenza della parte strutturale e quello della parte operativa del PRG. Essi si articolano in: insediamenti urbani e periurbani, centri esterni, insediamenti minori e insediamenti sparsi.

Gli insediamenti urbani e periurbani, centri esterni e gli insediamenti minori sono le parti del territorio su cui insistono insediamenti, esistenti e di previsione, a cui il PRG riconosce i caratteri della complessità urbana, per la presenza di aree significativamente urbanizzate a scopo residenziale, produttivo, ecc., e di servizi pubblici e/o privati.

Gli insediamenti sparsi sono limitate parti di territorio caratterizzate dalla presenza di più manufatti, con funzioni di tipo residenziale o produttive genericamente legate all'agricoltura e localizzate lungo la viabilità pubblica (definite nel PRG approvato nel 2002: insediamenti sparsi).

Per gli Insediamenti del presente articolo, la parte strutturale del PRG detta norme di indirizzo per la parte operativa, a cui è demandata l'articolazione degli insediamenti in zone con la relativa disciplina regolativa.

Nelle tavole del PRG parte strutturale gli Insediamenti sono articolati in: Ambito del centro storico, Insediamenti di interesse storico e ambientale, Ambiti prevalentemente residenziali, Ambiti prevalentemente per attività, Aree per impianti a rischio di incidente rilevante, Ambiti per attrezzature e servizi di

interesse territoriale. Sono rappresentati, a livello strutturale, negli ambiti di cui agli artt.23, 24, 25, 26, 27 e 31.

ART. 24 INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE (Sviluppi Storici)

Gli insediamenti di interesse storico-ambientale sono ambiti, indicati nella “Cartografia Generale del territorio comunale” parte strutturale con il simbolo SV. (n) “Sviluppi storici”, caratterizzati dalla presenza di nuclei urbani, centri minori, complessi unitari e aggregati rurali, nonché da aree ed insediamenti ad essi limitrofi.

La classificazione di tali insediamenti, in base alle suddette tipologie, viene riportata nell’elenco seguente:

*Nuclei Urbani: 6.Rancolfo e Burello – 13.Tavernacce – 15.La Bruna – 30.Colle Umberto – 57.Pantano di Parlesca – 67.Chiesa e Castello Ponte Pattoli – 68.Forra Ponte Pattoli – 69.Santa Maria Ponte Pattoli – 70.Braccasca Ponte Pattoli – 75.Villa Pitignano – 78.Casa del Diavolo – 84.Colombella Bassa – 86.Piccione – 88.Fratticiola Selvatica – 94.Olmo – 98.Lacugnano – 100.San Sisto – 104.Montebello – 109.San Faustino – 111.San Manno Ferro di Cavallo – 112.Santa Lucia – 114.Ponte d’Oddi Castagno – 115.San Marco - 116.San Marco – 117.San Marco – 120.Ponte Rio – 128.Stazione Ponte Felcino – 129.Centro Ponte Felcino – 132.Bosco – **137.Ripa** – 138.Pianello – 139.Sant’Egidio – 141.Ponte Valleceppi – 142.Pretola – 143.Villa degli Azzi Casaglia – 149.Collestrada – 152.Via Pontevecchio Ponte San Giovanni – 153.Via Primavera e Manzoni Ponte San Giovanni – 154.Via Volumnia Ponte San Giovanni – 155.Pieve di Campo – 158.Mugnano – 160.Fontignano – 176.Castel del Piano – 178.Pila – 184.Monte Corneo – 186.Colonetta di Montebello – 191.San Fortunato della Collina – 196.San Martino in Campo – 198.Santa Maria Rossa – 199.San Martino in Colle – 200.Sant’Enea – 204.Piaggia Colombata.*

Il perimetro degli “Sviluppi storici” include, nelle cartografie della parte strutturale, la perimetrazione dei centri storici (zone A) e gli ambiti di salvaguardia dei centri storici (SCS).

La parte operativa del PRG:

a) può integrare le norme delle zone A sulla base degli indirizzi del presente articolo;

b) articola gli ambiti Scs in:

- Zone BA (di cui all’art.113), di completamento e riqualificazione degli insediamenti limitrofi alle zone A, la cui definizione cartografica e normativa integra la parte operativa del PRG;

- Zone agricole ER (di cui all'art.114), con funzione di protezione paesaggistico-ambientale delle zone A, la cui definizione cartografica e normativa integra la parte operativa del PRG.

E' altresì ammessa l'individuazione di zone a Parco Pubblico (Ppu, art.172); a Servizi pubblici (Spu, art.171); Parcheggio pubblico (P, art.173); Parco privato (Ppr, art.127).

La viabilità ricadente dentro gli ambiti Sv. (n) riportata nella cartografia generale del territorio comunale ha valore indicativo

1. Indirizzi per le zone A.

Nelle zone "A" sono ammessi gli interventi previsti all'art. 64 della LR 1/2015 ed all'art. 92 del RR.1/2015.

Ai sensi dell'art. 66 comma 2) della LR 1/2015, nei centri storici sono consentite destinazioni d'uso residenziali, nonché quelle di servizio e produttive, compatibili con la residenza stessa, senza limitazioni nei rapporti dimensionali tra le diverse destinazioni d'uso o per piano di edifici.

Il PRG parte operativa:

- può precisare e modificare le perimetrazioni delle zone A medesime senza andare in riduzione;
- può delimitare gli ambiti di rivitalizzazione prioritaria (ARP) di cui all'art. 65 della LR 1/2015;
- può individuare gli edifici di particolare valore storico e architettonico per cui non sono ammesse particolari destinazioni d'uso.

ART. 112 ZONE CON CARATTERE STORICO, ARTISTICO E/O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE A

Tutti gli interventi nelle zone A devono essere attuati secondo gli indirizzi dell'art 24 e nel rispetto di quanto disposto dalla DGR 420/2007 e successive modificazioni.

Prescrizioni particolari

Gli edifici ricadenti in zona A sono destinati a servizi pubblici al servizio degli insediamenti residenziali; quelli ricadenti in zona A** sono destinati ad attrezzature e servizi di interesse generale. Per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità, si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 4 e 92, comma 2 del RR 2/2015.*

Alla luce di quanto sopra esposto, quindi, l'attuale destinazione d'uso catastale (categoria A/10 - Uffici e Studi Privati) e la destinazione d'uso originaria (categoria C/1 - bottega e negozio) non entrano in contrasto con quanto prescritto dagli articoli richiamati delle N.T.A del P.R.G. del Comune di Perugia (PG).

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 10a	Elaborato parte operativa tav.09 del P.R.G vigente del Comune di Perugia (PG)
➤ Allegato 10b	Elaborato parte strutturale tav.09 del P.R.G vigente del Comune di Perugia (PG)
➤ Allegato 11	N.T.A. vigenti del P.R.G. del Comune di Perugia (PG)

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, è risultato che non esistono pratiche edilizie riferite al bene in oggetto, in quanto appartenente al nucleo più antico della città risulta comunque edificato abbondantemente 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.

Gli accatastamenti non sono tutti precedenti alla Legge Ponte n. 765/1967 del 6 agosto 1967 ma quello di primo impianto è datato 1964.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 12	Accesso atti al comune di Perugia
----------------------	-----------------------------------

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;
- mutamento della destinazione d'uso;
- assenza di una finestra.

Difformità Urbanistico-Edilizie: il mutamento della destinazione d'uso (da bottega ad ufficio), il distributivo interno e la apertura di una nuova finestra sono stati variati 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 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 D.P.R. del 23 Marzo 1998 n.138 e dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

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. AD USO RESIDENZIALE (fgl 227 part 45 sub3)

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. Da Rilievo	SUPERFICIE VIRTUALE
3	Piano Terra	A/10	Ufficio	27,30 mq	100%	
Sup. ragguagliata totale:						mq 27,30

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a: $S_b = 27,00 \text{ mq}$

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 Perugia fraz. Ripa (PG), 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.

Il bene in oggetto risulta, da titolo edilizio, avere una destinazione d'uso a negozio. Sul territorio non si rileva un'offerta sufficiente di immobili con tale destinazione. Pertanto, si verificheranno i dati disponibili relativamente alla destinazione residenziale.

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. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	Appartamento	Via Montefaco	*	159	105.000	660,38	10%	594,34
2	Appartamento	Via degli Arnati	P-T	95	125.000	1315,79	10%	1184,21
3	Appartamento	Via degli Arnati	*	263	170.000	646,39	10%	581,75
4	Appartamento	Ripa-Sant'Egidio	*	600	88.000	146,67	10%	132,00
VALORE MEDIO								623,07
VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI								588,04

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 **Negozi**, datata Anno 2023 - Semestre 1, secondo consultazione di Novembre 2023. L'U.I. da valutare si trova nella fascia/zona semicentrale, 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: Negozi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PERUGIA

Comune: PERUGIA

Fascia/zona: Periferica/C.UMBERTO, S.G.PANTANO, RANCOLFO, RESINA, P.PATTOLI

Codice zona: D5 AMAZZANO, FRATTICIOIA, PIANELLO, RIPA, S. EGIDIO

Microzona: 5

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	
Magazzini	Normale	210	315	L	,8	1,2	L
Negozi	Normale	650	1050	L	2,9	4,4	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Pertanto, per la destinazione **Negozi**, il valore medio di vendita ricavato da indagine indiretta è pari a **€ 850 €/mq**; il valore relativo alle unità residenziali ricavato dall'analisi di mercato è risultato pari a € 588,04 €/mq; per cui si prenderà il valore medio fra OMI e indagine diretta pari a **€/mq 719,02**, arrotondato a **€/mq 720,00**.

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 **720,00 €/mq** per destinazione d'uso **Negozi**.

Pertanto lo scrivente ha proceduto, valutando gli incrementi/decrementi come segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	
Livello di piano	
L'U.I. si sviluppa su un piano terra	Valore attribuito: 0%
Esposizione	
L'U.I. a due affacci	Valore attribuito: 0%
Taglio dimensionale	
La superficie dell'U.I. ha un taglio dimensionale medio-basso	Valore attribuito: 0%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
L'U.I. è in discrete condizioni di manutenzione in quanto in uso	Valore attribuito: 0%
Qualità delle finiture	
Le finiture risultano vetuste e sono necessari adeguamenti	Valore attribuito: - 5%
Dotazione e stato degli impianti	
Gli impianti sono da rifare	Valore attribuito: - 10%
Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
L'U.I. non ha pertinenze	Valore attribuito: 0%
Qualità distributiva	

Non è presente il bagno	Valore attribuito: -5%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
L'immobile risulta invece accatastato con destinazione A/10, studi, con cambio di destinazione d'uso da negozio senza titolo edilizio situazione che andrà regolarizzata assieme alle problematiche edilizie relative alla finestra.	Valore attribuito: - 6%
Occupazione	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: 0%
Servitù	
Non sono risultate servitù.	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	- 26%

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

Destinazione: **Negozi**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€}/\text{mq } 720,00 - (720,00 \text{ €}/\text{mq} \times 26\%) = 532,00 \text{ €}/\text{mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 530,00 \text{ €}/\text{mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 13	valori O.M.I. riferiti al 1° Semestre dell'Anno 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: **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 530,00 €/mq

S_b Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima 27,00 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 530,00 \times 27,00 \text{ mq} = \text{€ } 14.310,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 14.300,00$$

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Perugia (PG) in Via Lombardia n° 17 (Frazione Riva)

Piano Terra, è pari a: € 14.300,00

(diconsi euro quattordicimilatrecento/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 Perugia (PG);
- indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia (PG):
 - 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 mediante accesso agli atti presso il Comune di Assisi (PG);
- restituzione grafica per verifica superfici catastali in atti;
- indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona di Perugia fraz. Riva (PG);
- Sopralluogo presso l'immobile nella data 13/06/2023

- contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare, gli uffici competenti, addetti del Comune di Perugia (PG), Catasto di Perugia (PG).

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma (RM), 15.01.2024

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 di Mappa Catastale - foglio 227 particella 45
- Allegato 6 Visura Catastale Storica - foglio 227 particella 45 sub 3
- Allegato 7 Planimetria Catastale di Impianto - foglio 227 particella 45 sub 3
- Allegato 8 Documenti Catastale in atti - foglio 227 particella 45 sub 3
- Allegato 9 Visura ipotecaria n. T182776 del 16.11.2023 - elenco sintetico formalità U.I.U foglio 227 particella 45 sub 3
- Allegato 10a° Piano Operativo 09 elaborato del P.R.G. vigente del Comune di Perugia (PG)

Allegato 10b° Piano Strutturale 09 elaborato del P.R.G. vigente del Comune di
Perugia (PG)

Allegato 11 N.T.A. vigenti del P.R.G. del Comune di Perugia (PG)

Allegato 12 Risultati accesso atti comune

Allegato 13 Valori O.M.I. riferiti all'Anno 2023 - Semestre 1

Allegato 14 Rilievo