

**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: Piegaro (PG), VIA ROMA;

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> .....	15
<b>9 Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità</b> .....	16
<b>10 Criteri estimativi adottati</b> .....	16
<b>11 Stima dell'immobile</b> .....	23
<b>12 Attività del Consulente</b> .....	23
<b>Allegati</b> .....	24

## **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 Marsciano (PG), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in Via Roma 19, piano primo, scala unica;
- **Dati catastali:** foglio 42, particella 32, subalterno 9.

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 centro storico di Piegaro è situato a 1 Km dalla strada regionale n. 220 Pievaiola, che la collega a Perugia, e Città della Pieve, 16 da quello di Fabro dell'autostrada A1 del Sole (Milano-Roma-Napoli). Il comune, che fa parte del comprensorio della Comunità montana Monti del Trasimeno, dipende da Perugia per le necessità burocratico-amministrative.

Il territorio comunale è prevalentemente collinare con la presenza di due catene collinari che lo contraddistinguono e che delimitano il corso del fiume Nestore.

L'immobile si colloca nel quartiere centrale della città, in Via Roma, uno degli assi principali del centro storico, nelle vicinanze della sede del Comune di Piegaro (30 metri). La zona è a destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di edifici storici di notevole interesse.



*Figura 1 - Inquadramento territoriale*



*Figura 2 - Inquadramento territoriale*

In tale contesto gli edifici posti sulle vie limitrofe a quella ove risulta ubicato il bene oggetto di stima formano uno spazio urbano a media densità abitativa,

generalmente di altezza compresa tra i tre e i quattro piani, con prevalenza dell'uso residenziale ai piani superiori e di attività commerciali ai piani terra.

Il borgo è contornato dal paesaggio agricolo collinare e le aree di verde sono tutte poste sui bordi esterni del centro abitato.

L'U.I. è un immobile posto al civico 19 di Via Roma e si sviluppa al primo piano su un unico livello a pianta con sviluppo prevalentemente quadrata; risulta prospiciente su Via Roma e Via Soferino.

Il prospetto sul fronte principale, è costituito da paramento in mattoni e pietre. Le finestre sono attrezzate con persiane in legno il tutto in mediocre stato di conservazione. L'ingresso all'immobile oggetto di stima è al piano primo con accesso da Via Roma 19 mediante un portone in legno in buone condizioni.

Non è stato possibile accedere fisicamente all'U.I. per eseguire rilievi metrici e visivi, pertanto non è dato conoscere l'uso svolto nell'unità immobiliare né il suo stato di conservazione.

L'U.I., da planimetria catastale allegata, mostra una composizione interna di quattro camere, ed un ripostiglio.

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:** si è riscontrata dall'esterno la presenza di persiane in legno in mediocre stato di conservazione.

**pareti interne:** non noto.

**bagno:** non presente in planimetria.

**impianto elettrico:** non noto.

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

**Impianto gas:** non noto.

Le misure e le superfici dell'immobile, che ha un'altezza interna media pari a metri 3,30, sono state desunte dalla visura catastale e sono risultate le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano Primo	abitazione	97	
<b>Totale immobile</b>	-	<b>97</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 G601).

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

Oltre alla planimetria derivante dall'Accertamento del 1981 esiste in atti la planimetria catastale dell'immobile di impianto del 13.05.1960.

Dalle planimetrie dei diversi accatastamenti si evince:

- il frazionamento di due vani verso un'unità limitrofa.

Nel mod. 1 con la scheda 547020 registrata alla scheda n°222 per accertamento generale della proprietà immobiliare urbana viene riportata una destinazione d'uso ad abitazione in data Maggio 1960.

Nel mod. 5 con la scheda n°222 è testimoniato un accertamento con classamento eseguito il giorno 16.09.1960 con categoria A/4, abitazioni di tipo popolare, e consistenza catastale di 7 vani utili.

L'ultima planimetria d'impianto depositata è stata protocollata al numero 569 con data di presentazione il giorno 4 Novembre del 1981, se segue un accertamento generale della proprietà immobiliare urbana con mod.1 e prot. n°555 registra al n°569 in data 04.11.1981 con destinazione d'uso ad abitazione civile con la seguente suddivisione compilata nel prospetto A :

- piano primo, 3 stanze, 1 cucina, 1 ripostiglio.

Nel giorno 16 settembre 2011 è stata eseguita una variazione d'identificativo per allineamento delle mappe catastali e l'identificazione è passata dal Foglio 42 Particella 32 Sub 9 a Foglio 42 Particella 1318 Sub 9

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

**foglio 42, particella 1318, subalterno 9**

zona censuaria:	non riportato
microzona:	non riportato
categoria:	A/4 abitazioni di tipo popolare
classe:	3°
consistenza:	4,5 vani
superficie catastale:	97 mq
rendita:	euro 230,08
indirizzo:	Via Roma, piano primo

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:

➤ <b>Allegato 5</b>	Estratto di mappa catastale – Fg42_Plla1318
---------------------	---

➤ <b>Allegato 6</b>	Visura_Storica_Catastale_Fg42_Plla1318_Sub9
➤ <b>Allegato 7</b>	Planimetria_Catastale_Fg42_Plla1318_Sub9
➤ <b>Allegato 7a</b>	Documenti_Catastali_1981_Mod.1 prot. 569
➤ <b>Allegato 8</b>	Documenti_Catastali_precedenti_1960_ prot. 222

#### **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 13/11/2023 è risultato quanto di seguito riportato:

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

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 14627, RG 23048) e della Trascrizione del 15/11/2002 (RP 19547, RG 28981) 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 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 01/07/2019 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. 28981, Registro Particolare. n. 19547; Inefficacia Parziale Atto di Compravendita.



- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 13/08/2003** – Registro Generale n. 14627, Registro Particolare. n. 23048; 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
---------------------	--

## **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.

## **7 Normativa urbanistica**

Il Comune di Piegaro è dotato di Piano Regolatore Generale e la Parte Strutturale è stata approvata dal Consiglio Comunale con D.P.G.R. n. 302 del 02.08.1973 e sue successive varianti.

In particolare, l'immobile ricade nella zona A1 del PRG parte operativa, centri storici, e nella tipologia macroaree Ma insediamenti a prevalente destinazione residenziale

### **Art. 27 delle NTA Disciplina della zona omogenea A**

#### **- ZONA OMOGENEA A:**

Nelle zone omogenee A e A1 sono contemplate le seguenti destinazioni:

**- Residenziali;**

- servizi pubblici e collettivi;
- terziarie (direzionali, ricettive e commerciali);
- produttive (artigianato non molesto).

Nello specifico sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Destinazioni residenziali quali: abitazioni di ogni tipo e locali accessori;
- b) Destinazioni per servizi pubblici e collettivi quali:
  - Uffici pubblici, biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, sale per esposizioni e similari e relativi locali accessori;
  - Teatri, cinema, sale per concerti, sale per convegni, auditorium e similari;
  - Uffici, attività ed esercizi, di uso pubblico e/o di pubblica utilità e relativi locali accessori;
  - Edifici di culto, conventi e similari e relativi locali accessori;
  - Collegi, convitti, orfanotrofi, ospizi, case per anziani, caserme, etc. e relativi locali accessori;
  - Autorimesse pubbliche o private;
- c) Destinazioni Terziarie quali:
  - Uffici e studi privati e relativi locali accessori;
  - Banche, uffici e sportelli finanziari e direzionali in genere e relativi locali accessori;
  - Esercizi commerciali al dettaglio, negozi e botteghe, magazzini e relativi locali accessori;
  - Attività ricettive, alberghiere ed extralberghiere, pensioni, residenze d'epoca, attività di ristorazione in genere e relativi locali accessori;
- d) Destinazioni Produttive quali:
  - Botteghe artigianali e relativi locali accessori;
  - Laboratori per arti e mestieri non nocivi, laboratori per la lavorazione di prodotti agricoli, e relativi locali accessori;
  - Magazzini;

È consentita altresì la ristrutturazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti, già esistenti alla data del 7/4/2004, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 102 delle NTA del PRG Parte Strutturale.

#### **Art. 29 delle NTA Disciplina la – Zonizzazione**

Il territorio comunale è diviso in zone territoriali omogenee in conformità al D.M. 2/4/68 n. 1444 art. 2.

La zonizzazione del Piano Regolatore Parte Operativa comprende:

- Zone A comprendenti le parti di territorio comunale con agglomerati di importanza storica, centri abitati di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale;

#### **Art. 30 – delle NTA Disciplina le Zone di importanza storica e monumentale e centri abitati di interesse storico.**

Le zone omogenee A del territorio comunale così come definite dal precedente art. 28, sono distinte nelle seguenti sottozone: A ed A1.

Per le aree di cui al presente articolo, si applica quanto previsto all'articolo 44 delle presenti norme relativo alle "Aree sensibili".

#### **Art. 30 .2 - Zona A1 – centri di valore storico e ambientale**

Sono le zone indicate in cartografia con il simbolo **A1** e delimitate da apposito retino grafico.

Le zone A interessano agglomerati urbani che rivestono valore storico ambientale.

In tali zone le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art. 27 delle presenti Norme; le destinazioni sono ammissibili purché non comportino modifiche ed alterazioni incompatibili con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli immobili e purché non venga alterato il carattere dell'insediamento in cui l'edificio è collocato. Gli edifici restaurati possono avere diversa destinazione d'uso rispetto a quelle d'origine, nel rispetto di quanto consentito dalle presenti Norme.

Nelle zone A1, oltre alle prescrizioni degli eventuali decreti di vincolo, sono consentiti i seguenti interventi edilizi ad attuazione diretta previo rilascio di titolo abilitativo, ove richiesto, nello specifico:

- Manutenzione ordinaria – MO;
- Manutenzione straordinaria – MS;
- Restauro e risanamento conservativo – RC;
  - ristrutturazione edilizia RE limitatamente alle opere interne di singoli edifici o parti di esso;
  - opere interne- OI;
  - mutamento delle destinazioni d'uso – DS con o senza opere all'interno della stessa categoria d'uso funzionale, o che integrino la categoria d'uso prevalente, come esplicitata dall'art. 33 della L.R. 1/04;
  - eliminazione di barriere architettoniche – BA senza variazione di tipologia e di sagoma;
  - opere pertinenziali - OP;
- Interventi diversi di cui ai commi precedenti possono essere attuati previa approvazione di Piano Attuativo di iniziativa pubblica, mista o privata di cui alla L.R. 11/05, nello specifico:
  - Interventi di ristrutturazione edilizia RE, con l'esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, a meno delle eventuali demolizioni di superfetazioni presenti o di parti aggiunte non coerenti con le caratteristiche tipologiche e storiche degli edifici esistenti;
  - Interventi di cambio di destinazione d'uso DS con o senza opere tra diverse categorie funzionali nel rispetto delle destinazioni ammesse di cui al presente articolo;
  - Ristrutturazione urbanistica – RU, limitatamente ai casi di edifici ritenuti estranei al tessuto storico presente della Zona A1.

Negli interventi previsti debbono essere mantenute le consistenze edilizie esistenti, oltre alle altezze e alle distanze preesistenti.

Sono altresì consentiti gli interventi di cui all'art. 34 della L.R. 1/2004 ferma restando la non variazione delle altezze dei fabbricati, a meno degli interventi strutturali di prevenzione sismica di cui all'art. 41, lettera b) della L.R. 1/2004.

Per tali interventi è consentita l'apertura di nuove finestre e/o di lucernai, al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aero illuminazione a condizione che siano particolarmente curate le possibili soluzioni progettuali in funzione dell'aspetto e della qualità architettonica e tipologica degli edifici. Gli interventi di cui al presente punto sono consentiti a condizione che i medesimi siano compatibili con le caratteristiche architettoniche e storiche degli edifici, nonché con le limitazioni imposte da eventuali decreti di vincolo monumentale e/o paesistico.

Gli interventi ammessi nelle zone A1 dovranno essere eseguiti, per materiali e tecniche costruttive, tenendo conto dei valori esistenti ed operando la conservazione degli elementi strutturali, tipologici e architettonici presenti; eventuali interventi di rinnovamento e/o sostituzione di elementi strutturali e di opere di finitura debbono essere realizzati con forme, e tecniche costruttive artigianali derivanti dalla tradizione locale, utilizzando materiali e cromie proprie degli edifici oggetto di intervento e tipiche dei luoghi.

Gli interventi attuabili con strumento attuativo, possono essere assentiti previa approvazione dei seguenti Piani Attuativi:

- Piani particolareggiati di cui alla Legge n. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni
- Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge n. 167/1962
- Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 Legge n.457/1978.

Oltre a quanto già previsto nei commi precedenti, previa approvazione di Piano Attuativo, possono essere assentiti i seguenti interventi:

- il restauro ed il consolidamento di interi complessi edilizi;
- la ristrutturazione, in casi eccezionali, di interi complessi edilizi per migliorare la staticità e le condizioni igienico sanitarie, anche

equilibrando e distribuendo le densità abitative e creando nuovi spazi liberi ad uso pubblico;

- il restauro e la destinazione ad uso collettivo di edifici o complessi di particolare valore architettonico, monumentale, urbanistico;
- il rifacimento o la costruzione delle infrastrutture urbane necessarie alla funzionalità dei complessi risanati.

I Piani Attuativi possono altresì individuare i volumi o gli elementi architettonici storici dalle quali si possano desumere le caratteristiche e la consistenza originaria, per i quali è possibile il loro ripristino. L'originaria esistenza di tali elementi dovrà essere dimostrata mediante appropriata e documentata ricerca storica.

Disposizioni particolari:

Al fine di incentivare il recupero ed il riuso per le zone A1 è possibile il cambio di destinazione d'uso degli edifici per attività economiche pertinenti ai luoghi, in particolare per quelle che riguardano attività turistico-ricettive e ricreative, purché trattasi di attività non moleste e nocive; tali interventi dovranno tenere conto dello stato dei luoghi, e le modalità di intervento sulle parti edilizie, seppure non vincolate, devono conformarsi alle regole di restauro tipiche delle opere storiche.

**Nella zona A1 individuata in località Piegaro**, oltre a quanto già previsto nelle presenti Norme, gli interventi ammissibili dovranno tenere conto della morfologia e dell'assetto dell'edificazione presente nel tessuto storico; pertanto i progetti proposti dovranno tenere conto del contesto circostante l'edificio oggetto di intervento, con particolare riferimento alle tipologie edilizie, ai materiali ed alle tecniche costruttive tipiche dei tessuti storici; anche negli interventi sia di manutenzione che di trasformazione su edifici di recente costruzione, dovranno prevedersi l'uso di materiali e tecniche costruttive consone con il tessuto storico e con l'ambiente circostante. Eventuali interventi che prevedano l'inserimento di nuovi elementi, e sia per interventi di nuova edificazione che demolizione e ricostruzione di edifici, qualora consentiti, il

progetto dovrà contenere la lettura delle facciate e degli elementi esterni di rifinitura quali: ringhiere, infissi, serrande, ecc... degli edifici circostanti.

Standard urbanistici:

All'interno delle Zone A1 gli interventi che attuano nuove destinazioni, e/o ampliamenti di quelle esistenti, sono ammissibili solo nel rispetto degli standard di cui alla L.R. n. 27/2000. Qualora le suddette aree per standard non fosse possibile reperirle all'interno del centro storico, potranno essere individuate anche all'esterno in prossimità agli stessi. Resta ferma la possibilità della loro monetizzazione, stabilendone il valore e le modalità di pagamento, o della loro sostituzione con adeguati servizi ed infrastrutture che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche.

Per i soli esercizi di vicinato è prevista la possibilità di esenzione totale degli standard di legge, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Gli oneri derivanti dalla monetizzazione andranno a costituire un "fondo comunale" da destinare alla realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, nonché al miglioramento e all'adeguamento di quelle esistenti.

Dunque, la destinazione d'uso attuale del bene in oggetto (A/4 abitazioni di tipo popolare) non entra in contrasto con alcuna prescrizione nella Normativa Urbanistica vigente.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 10</b>	PRG TAV 02
➤ <b>Allegato 11</b>	NTA PRG Piegaro

## **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 precedenti alla Legge Ponte n. 765/1967 del 6 agosto 1967.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 12</b>	Accesso atti al comune di Piegaro
----------------------	-----------------------------------

### **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:

- fra il primo accatastamento del 1960 e l'ultimo accatastamento del 1981 è stato eseguito un frazionamento del quale non si è in possesso del relativo titolo edilizio - per altro attualmente non è noto l'effettivo uso del bene ;
- 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.

Non essendo potuti accedere all'immobile, 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. UFFICI E STUDIO PRIVATO (foglio 42, part. 1318)**

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO ASSENTITO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
9	Primo	A/4	ABITAZIONE	95,7 mq	100%	95,7
<b>Totale subalterno:</b>						<b>95,7</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 96 \text{ mq}$$

**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 Piegaro 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 Piegaro, in particolare quella del centro storico.

Quindi, per quanto possibile, immobili aventi tipologia dimensionale simile 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	Via Camillo Benso di Cavour	P-2	60	75.000	1250,00	10%	1125,00
2	Appartamento	Via del Chiostro	P-1	80	60.000	750,00	10%	675,00
3	Appartamento	Centro	P-2	100	105.000	1050,00	10%	945,00
4	Appartamento	Centro	P-1	100	145.000	1450,00	10%	1305,00
5	Appartamento	Via Roma	P-1	65	59.000	907,69	10%	816,92
6	Appartamento	Via Roma 39	T	54	54.000	1000,00	10%	900,00
7	Appartamento	Centro	...	300	270.000	900,00	10%	810,00
<b>VALORE MEDIO</b>							<b>939,56</b>	
<b>VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI</b>							<b>891,00</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.

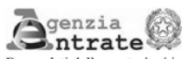
I valori risultanti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI riferite al dato più recente (1° semestre del 2023) per la categoria Residenziale poiché, per la zona centrale del Comune di Piegaro.

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)**

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: PERUGIA

Comune: PIEGARO

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	510	650	L	1,9	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	430	550	L	1,7	2,1	L
Box	Normale	230	325	L	,8	1,1	L
Ville e Villini	Normale	550	720	L	2,1	2,5	L



**Pertanto, per la destinazione Abitazioni civili, il valore medio di vendita ricavato da indagine diretta è pari a 891,00 €/mq, contro un valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati OMI pari a 580 €/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 735,50, arrotondato a **€/mq 736**.

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 **736 €/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, con accesso da scala condominiale senza ascensore direttamente da strada principale	Valore attribuito: -2%
<b>Esposizione</b>	
L'U.I. ha esposizione su n.3 lati	Valore attribuito: +0%
<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>	
Mancanza bagno	Valore attribuito: -5%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
L'immobile non è stato visionato, pertanto non è possibile conoscere se esistano difformità, inoltre è stato eseguito un frazionamento apparentemente privo di titolo e la situazione dovrà essere regolarizzata.	Valore attribuito: -6%
<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>-38%</b>

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

Destinazione: **Abitazione**

$$V_{\text{unitario}} = 736 \text{ €/mq} - (736 \text{ €/mq} \times 38\%) = 456,32 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 460 \text{ €/mq}$$

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	460 €/mq
$S_b$	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	96 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = 460 \text{ €/mq} \times 96 \text{ mq} = \text{€ } 44.160,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 44.000,00$$

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Piegaro, Via Roma 19, piano primo, è pari a:**

**€ 44.000,00 (diconsi euro quarantaquattromila/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 7a: Documenti\_Catastali\_1981\_Mod.1 prot. 569

Allegato 8: Documenti catastali precedenti

Allegato 9: Visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità

Allegato 10: PRG della tavola 02

Allegato 11: NTA

Allegato 12: Risultati accesso agli atti comune

Allegato 13: Valori OMI riferiti al 1° semestre 2023