

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: Marsciano (PG), Piazza San Giovanni
n.1

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

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

1. Premessa

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

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

- **Dati toponomastici:** bene sito in Piazza San Giovanni 1, piano primo, scala unica;
- **Dati catastali:** foglio 144, particella 46, subalterno 12.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

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

2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza

Il comune di Marsciano, situato sul versante destro della bassa valle del fiume Nestore, sorge alla confluenza delle strade statali n. 317 Marscianese, che la collega a Perugia, e n. 397 di monte Molino, che s'innesta sull'importante tracciato della n. 3 bis Tiberina (E45) all'altezza di Todi. Servita, a 1 km, dalla linea ferroviaria Perugia-Terni, dista 22 km dal casello di Ponte San Giovanni

del raccordo Perugia-Bettolle dell'A1, per il nord, 50 da quello di Orvieto dell'autostrada A1 del Sole (Milano-Roma-Napoli), per il sud, e 30 dall'aeroporto regionale. Il comune, che fa parte del comprensorio della Comunità montana Monti del Trasimeno, dipende da Perugia per le necessità burocratico-amministrative e per i consumi; a sua volta, tuttavia, rappresenta per i comuni limitrofi un discreto polo di attrazione commerciale.

L'immobile si colloca nel quartiere centrale della città, nella Piazza San Giovanni 1, nelle vicinanze della chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista (30 metri), dal museo dinamico del laterizio e delle terrecotte di Marsciano (15 metri), dalla sede del Comune di Marsciano (30 metri). La zona è a destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di edifici storici di notevole interesse.

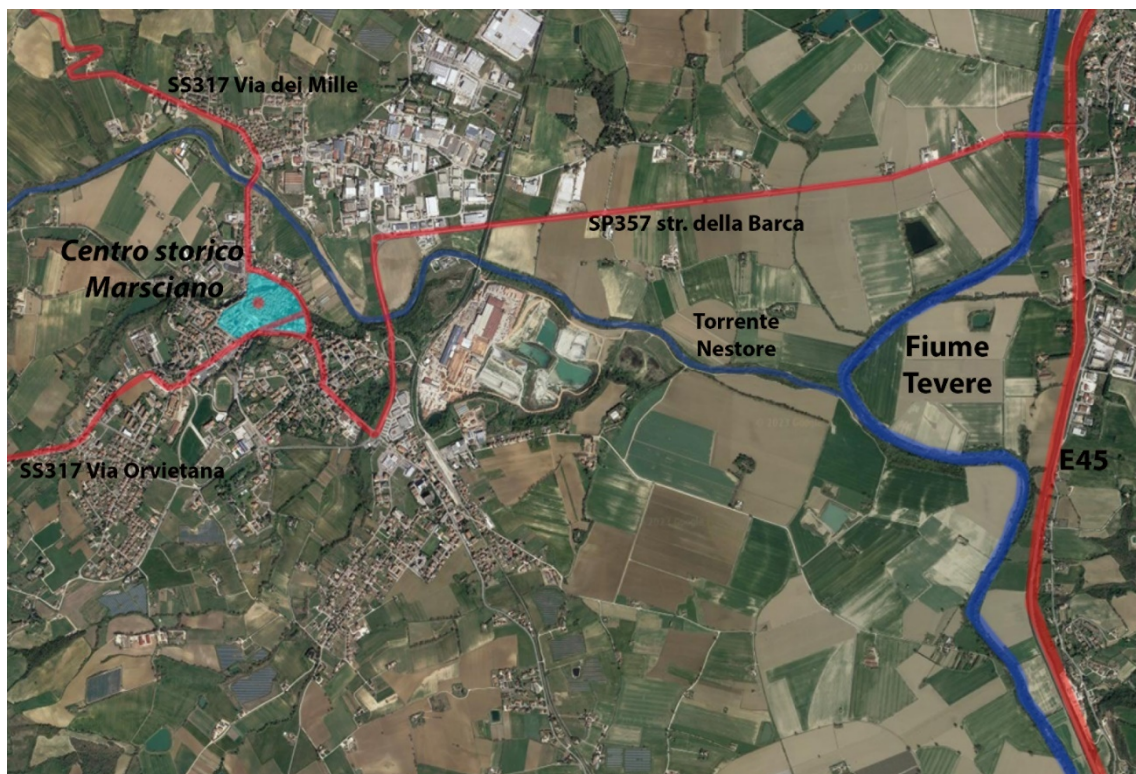


Figura 1 - Inquadramento territoriale



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.

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

L'U.I. è un immobile posto al civico 1 di Piazza San Giovanni e si sviluppa al primo piano su un unico livello a pianta con sviluppo trapezoidale; quest'ultima offre un fronte lineare di sviluppo e risulta prospiciente su Via Roma e Piazza San Giovanni.

L'immobile ricade in due diversi corpi di fabbrica affiancati a schiera, Uno di quattro piani fuori terra (verso piazza San Giovanni) e uno di tre piani (su via Roma). Gli edifici, con copertura a falde inclinate, presumibilmente sono stati

realizzati con struttura in pietra e ricorsi orizzontali in mattoni o in mattoni come i limitrofi coevi.

Il prospetto sul fronte principale, è costituito da paramento in intonaco e caratterizzato da una parasta in mattoni, marcapiano in cotto, che unisce i due fabbricati, e ingresso ad arco con imbotte in mattoni. La tinteggiatura delle facciate è di colore ocre appare e in buono stato di conservazione per l'edificio su via Roma, mentre quella della porzione adiacente, di colore grigio, presenta un livello di degrado abbastanza alto. Alcune finestre sono attrezzate con persiane in legno, altre non presentano sistemi di oscuramento. L'ingresso all'immobile oggetto di stima è al piano primo con accesso da Piazza San Giovanni 1 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, risulta composta da quattro camere, due corridoi, ingresso, un servizio igienico 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: sono presenti sistemi oscuranti in una sala con due finestre (veneziane per interni) e negli altri ambienti si è riscontrata dall'esterno la presenza di persiane in legno in mediocre stato di conservazione come le finestrature in legno.

pareti interne: non noto.

bagno: non noto.

impianto elettrico: non noto.

impianto idrico/termico: non noto.

Impianto gas: non noto.

Le misure e le superfici dell'immobile, che ha un'altezza interna media pari ml 3,00, sono state desunte dalla visura catastale e sono risultate le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano Terra/S1	ufficio		
Totale immobile	-	129	0,00

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

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

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta nella data 09/02/2018, l'unità immobiliare risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice E975).

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 1967 esiste in atti la planimetria catastale dell'immobile di impianto del 26.02.1940.

Dalle planimetrie dei diversi accatastamenti si evince:

- il frazionamento di un ambiente verso un'unità limitrofa,
- l'accorpamento di una secondo ambiente sempre verso u.i. limitrofa
- una diversa distribuzione interna.

Nel mod. 1 con la scheda 544692 registrata alla scheda n°466 per accertamento generale della proprietà immobiliare urbana viene riportata una destinazione d'uso a magazzini in data Agosto 1960.

Nel mod. 5 con la scheda n°466 c'è un accertamento e classamento eseguito il giorno 11.11.1966 con una categoria C/2, magazzino, e una consistenza catastale di 32 mq.

L'ultima planimetria d'impianto depositata è stata protocollata al numero 737 con data di presentazione il giorno 5 gennaio del 1967, se segue un accertamento generale della proprietà immobiliare urbana con mod.1 e scheda n°677978 registra al n°737 in data 03.01.1967 con destinazione d'uso a studio tecnico con la seguente suddivisione compilata nel prospetto A :

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

Nel mod. 5 della scheda 737 eseguito il 19.02.1968 viene individuata una superficie di 5.50 vani utili: tre camere, cucina, bagno e ripostiglio, con un classamento di categoria A/10, uffici.

Quindi nel mod. 5 scheda 466 di accertamento e classamento eseguito il 11 Novembre del 1966, superato dall'accertamento prot. 737 del 19.02.1968, relativo al foglio 144 particella 46 sub. 12, la categoria di classamento è A/10, studi e uffici privati, mentre, nella versione precedente del 1966 la destinazione risultava C/2, depositi e magazzini così come in quella del 1960.

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

foglio 144, particella 46, subalterno 12

zona censuaria:	non riportato
microzona:	non riportato
categoria:	A/10 uffici e studi privati
classe:	2°
consistenza:	5,5 vani
superficie catastale:	129 mq
rendita:	euro 1.193,02
indirizzo:	Piazza San Giovanni n.1, 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:

➤ Allegato 5	Estratto di mappa catastale – Fg144_Plla46
➤ Allegato 6	Visura_Storica_Catastale_Fg144_Plla46_Sub12
➤ Allegato 7	Planimetria_Catastale_Fg144_Plla46_Sub12
➤ Allegato 8	Documenti catastali precedenti

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia nella data 08/03/2023 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 dei 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 16154, Registro Generale 27524; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139 del 28/07/2008 - Domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione (Tribunale di Roma del 28/07/2008 Rep.15139)

Documenti successivi correlati:

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:

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

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:

➤ Allegato 9	Visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità
➤ Allegato 10	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.

Per quanto riguarda, invece, l'esistenza di gravami di altro genere, dalla visura eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. sul bene è risultata la seguente formalità pregiudizievole:

- **ISCRIZIONE del 20/11/2009** – 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:

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

7. Normativa urbanistica

Il Comune di Marsciano è dotato di Piano Regolatore Generale e la Parte Strutturale è stata approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.87 del 17/10/2011 .

In particolare, l'immobile ricade nella zona A del PRG parte operativa, aree di valore storico, architettonico e ambientale, e nella sottozona AB che individuano gli edifici d'epoca con elementi autentici alterati da sottoporre ad interventi di ristrutturazione edilizia mirati al recupero, al mantenimento ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri originari dei singoli manufatti ed in particolare del relativo contesto architettonico-ambientale.

Art. 10 delle NTA Disciplina delle sottozone AB

1. Nelle sottozone AB, così come classificate al precedente art. 6, sono ammessi i seguenti interventi: a) Manutenzione ordinaria b) Manutenzione straordinaria c) Restauro e risanamento conservativo d) Ristrutturazione edilizia Tali interventi sono da intendersi nelle definizioni di cui al comma 1, art.7, delle presenti norme. La ristrutturazione edilizia ammessa per tali sottozone dovrà essere realizzata con criteri di restauro conservativo evitando interventi volti a modificare radicalmente l'organizzazione interna degli edifici.

2. Gli interventi avvengono tramite strumento edilizio diretto, nei limiti stabiliti dalla vigente normativa regionale. In tutti gli altri casi gli interventi sono subordinati alla presentazione di un Piano Attuativo.

3. Gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere effettuati secondo quanto disposto all'art 13 delle presenti NTA e nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dell'articolazione originaria e del contesto storico-architettonico di appartenenza.

Nel PRG parte strutturale, tavola A ricade nel CUr, nella conservazione e valorizzazione prevalentemente residenziale.

Nel PRG parte strutturale, tavola 5 (sistema degli insediamenti di valore storico culturale) rientra degli ambiti vincolati ai sensi del d. lgs n. 42/2004 ed in particolare ricade nel vincolo paesistico-ambientale dei complessi caratteristici art.136 lett. c (i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici); e nella trasformazione parziale punto di vista.

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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 11	Stralcio PRG TAV A
➤ Allegato 12	Stralcio PRG TAV 1B

➤ **Allegato 13**

NTA PRG Marsciano

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, 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.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ **Allegato 14**

Accesso atti al comune di Marciano

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 1942 e l'ultimo accatastamento del 1967 è stato eseguito un cambio di destinazione d'uso da C/2, magazzini, ad A10, uffici studi privati - per altro attualmente non è noto l'effettivo uso del bene – per il quale non si è rintracciato il relativo 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 12/01/2023 e da indagini di mercato svolte nel mese di Marzo 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 144, part. 46)

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO ASSENTITO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
12	Primo	A/10	UFFICI	124,6 mq	100%	124,6
Totale subalterno:						124,6

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 125 \text{ mq}$$

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 Marsciano 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 Marsciano, in particolare quella del centro storico.

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

Residenziale

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	Appartamento	Largo Carlo Goldoni	P-3	120	80.000	666,67	10%	600,00
2	Appartamento	Via 1Maggio	P-4	110	75.000	681,82	10%	613,64
3	Appartamento	Viale 24 Maggio	P-4	130	165.000	1269,23	10%	1142,31
4	Appartamento	Centro	P-3	113	149.000	1318,58	10%	1186,73
5	Appartamento	Via XXIV Maggio 14	P-2	115	41.000	356,52	10%	320,87
6	Appartamento	Centro	-	110	145.000	1318,18	10%	1186,36
7	Appartamento	Centro	P-2	117	60.000	512,82	10%	461,54
VALORE MEDIO								787,35
VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI								800,77

Ufficio

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	ufficio	via Vittorio Veneto	PT	400	289.000	722,50	10%	650,25
2	ufficio	via Marabini	PT	76	69.000	907,89	10%	817,11
VALORE MEDIO								733,68

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 (2° semestre del 2022) per la categoria UFFICI poiché, per la zona centrale del Comune di Marsciano.

È noto che la Banca Dati OMI suddivide i territori comunali in porzioni, dette *fasce omogenee*, anche molto estese. L'U.I. da valutare si trova nel centro storico, pertanto si ritiene opportuno prendere in considerazione i valori OMI riferiti a tale zona, che dovranno essere adeguatamente ponderati e comparati a quelli derivanti dall'indagine diretta:

ZONA CENTRALE – CENTRO STORICO (Valori OMI – Uffici)

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PERUGIA

Comune: MARSCIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice zona: B2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

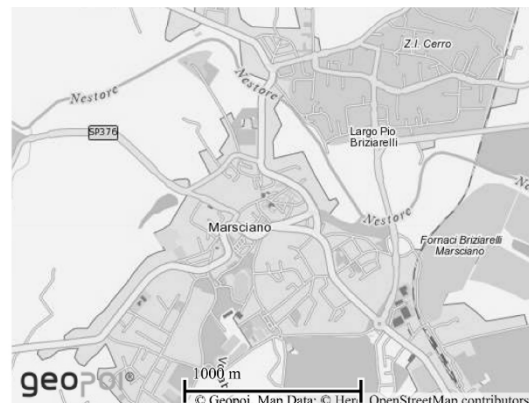
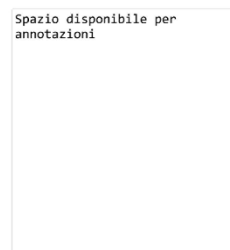
Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2022 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	
Uffici	Normale	750	1050	L	3,8	5,2	L

Stampa

Legenda



Pertanto, per la destinazione uffici, il valore medio di vendita ricavato da indagine diretta è pari a 733,68 €/mq, contro un valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati OMI pari a 900 €/mq, riferito però ad una zona omogenea limitrofa ma differente rispetto a quella in cui si colloca l'U.I. in esame.

Visto quanto sopra, il valore unitario assunto come base dal sottoscritto per la definizione del valore di mercato del bene è pari alla media fra quello ricavato dall'indagine diretta e quello medio OMI, ovvero pari a €/mq 816,84, arrotondato a **€/mq 820**.

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

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

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

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

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

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

- **Caratteristiche posizionali intrinseche**, ovvero:
 - o Livello di piano (affaccio e panoramicità);
 - o Esposizione (luminosità);
 - o Taglio dimensionale;
- **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura**, ovvero:
 - o Stato conservativo;
 - o Qualità delle finiture;
 - o Dotazione e stato degli impianti;
 - o Dotazioni accessorie;
 - o Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti;
- **Caratteristiche produttive**, ovvero:
 - o Regolarità edilizia;
 - o Occupazione;
 - o 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 **820 €/mq** per destinazione d'uso **UFFICI**.

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%
Esposizione	
L'U.I. ha esposizione su n.1 lati	Valore attribuito: +0%
Taglio dimensionale	
La superficie è leggermente superiore alla media, ma non dissimile dal range offerto dal mercato.	Valore attribuito: +0%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
L'U.I. è deve essere interamente ristrutturata	Valore attribuito: -10%
Qualità delle finiture	
Le finiture risultano vetuste, degradate e da sostituire integralmente	Valore attribuito: -5%
Dotazione e stato degli impianti	
Gli impianti sono da rifare completamente ex novo	Valore attribuito: -10%
Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
L'U.I. non ha pertinenze	Valore attribuito: +0%
Qualità distributiva	
Indifferente	Valore attribuito: +0%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
L'immobile non è stato visionato, pertanto non è possibile conoscere se esistano difformità. L'immobile risulta invece accatastato con destinazione A/10, studi, con cambio di destinazione d'uso da magazzino senza titolo edilizio situazione che andrà regolarizzata.	Valore attribuito: -5%
Occupazione	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: +0%
Servitù	
Non vi sono servitù da riportare.	Valore attribuito: +0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	-32%

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

Destinazione: **Uffici**

$$V_{\text{unitario}} = 820 \text{ €/mq} - (820 \text{ €/mq} \times 32\%) = 557,60 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 560 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 15	Riepilogo del calcolo delle superfici UIU.
➤ Allegato 16	Valori OMI riferiti al 2° semestre 2022

11. Stima dell'immobile

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

Destinazione: **UFFICI**

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	560 €/mq
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	125 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = 560 \text{ €/mq} \times 125 \text{ mq} = \text{€ } 70.000$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 70.000$$

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Marsciano, Piazza San Giovanni 1, piano primo, è pari a:

€ 70.000,00 (diconsi euro settantamila/00)

Si è scelto di effettuare il calcolo mediante il solo valore di mercato riferito alla destinazione d'uso **UFFICI** in quanto il valore per la destinazione d'uso **RESIDENZIALE** è risultato molto simile al primo, inoltre andrebbe considerato già in questa sede un valore addizionale negativo per il cambio di destinazione d'uso e per le predisposizioni mancanti per un uso abitativo.

12. Attività del Consulente

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

- Indagini catastali:
 - o Estratto di mappa
 - o Reperimento planimetrie e visure storiche catastali e individuazione nuovi identificativi
- Indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia:
 - o Visura ipocatastale dell'ultimo ventennio sul bene
 - o 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 06/06/2023
- 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, 08/09/2023

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 Fg144_Plla46

Allegato 6: Visura catastale storica Fg144_Plla46_Sub12

Allegato 7: Planimetria catastale Fg144_Plla46_Sub12

Allegato 8: Documenti catastali precedenti

Allegato 9: Visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità

Allegato 10: Visura ipocatastale recente, elenco sintetico delle formalità

Allegato 11: Stralcio PRG della tavola A

Allegato 12: Stralcio PRG della tavola B

Allegato 13: NTA

Allegato 14: Risultati accesso agli atti comune

Allegato 15: Riepilogo calcolo delle superficie

Allegato 16: Valori OMI riferiti al 2° semestre 2022