

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: Montefalco (PG), Via Melanzio n. 22 n.
20 piano: S1-T;

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	3
3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale	6
4. Provenienze ventennali e titolarità	7
5. Stato di occupazione del bene	10
6. Gravami e servitù	10
8. Normativa urbanistica	10
9. Titoli e regolarità edilizia	10
10. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	11
11. Criteri estimativi adottati	12
12. Stima dell'immobile	18
13. Attività del Consulente	19
Allegati	20

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.

La presente Relazione di stima, *in considerazione della circostanza che i beni di tutto il fallimento in questione sono molto numerosi e sono ubicati in tutte le regioni di Italia, incluse le isole, in località spesso difficilmente raggiungibili*, a seguito di Istanza del Curatore del Fallimento in epigrafe del 25.10.2024, avv. Andrea Morsillo, autorizzata dal Giudice, dott.ssa Vitale, in data 12.11.2024, è stata predisposta in base a un metodo di stima che prevede *l'analisi su pianta, le informazioni acquisite presso i comandi locali della GdF e le immagini ricavate dall'applicazione google-earth, indicando espressamente nell'elaborato peritale, per ciascun bene, il criterio di stima adottato, evidenziando che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che l'esistenza di eventuali vizi, difformità ed oneri di qualsiasi genere, derivanti da ulteriore degrado delle attuali condizioni degli immobili, per qualsiasi motivo non considerati o non evidenziati in perizia, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.*

In particolare, il sottoscritto, sulla base dei precedenti presupposti è stato incaricato, nel caso di specie, di predisporre la stima dell'immobile oggetto della presente relazione, sito nel Comune di **MONTEFALCO** (PG), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in VIA MELANZIO n. 22 n. 20 piano: S1-T;

- **Dati catastali:** Foglio: 22 Particella: 264 Sub.: 6

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegati 1.a., 1.b.	Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare
➤ Allegato 1.c.	Autorizzazione del Giudice alla stima dei beni con metodo semplificato
➤ 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

Montefalco è posta ai bordi della Valle Umbra su un colle di 473 metri d'altezza nel cuore della Regione. Il centro storico ha origine trecentesca e il paese ha il suo fulcro nella piazza centrale di forma quasi circolare, da cui dipartono a raggiera le varie arterie radiali.

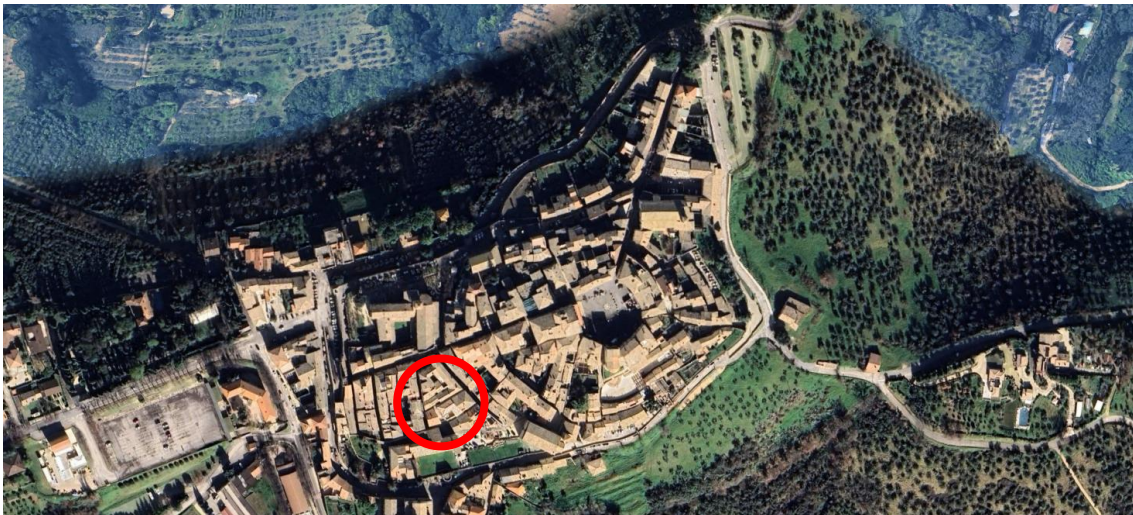


Figura 1 - Inquadramento territoriale

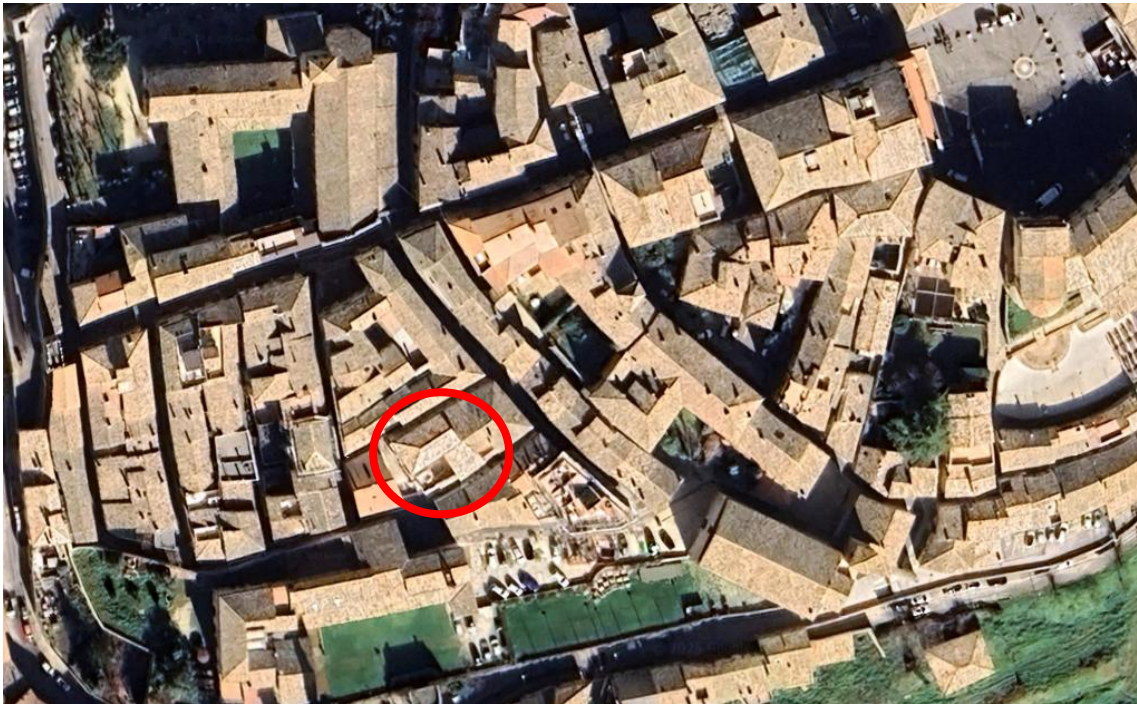


Figura 2 - Inquadramento territoriale

In tale contesto di carattere storico 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 due e i tre piani.

L'U.I. è un immobile posto al civico 20 e 22 di Via Melanzio e si sviluppa al piano terra, con annessa cantina posta al piano seminterrato dell'edificio principale; quest'ultimo offre due fronti lineari di sviluppo, e che risultano prospicienti Via Melanzio e Via Clarignano.

L'edificio, realizzato con struttura in muratura; lo stesso risulta composto da un livello entro terra, tre livelli fuori terra, e copertura a falde inclinate.

Il prospetto sul fronte principale è rivestito prevalentemente da intonaco con inserti di mattoni ove erano presenti alcune oggi murate, il tutto appare in discreto stato di conservazione.

L'ingresso all'immobile oggetto di stima è al piano terreno con accesso da Via Melanzio mediante un portone in alluminio, ed appare in buone condizioni.

Sull'U.I. non è stato possibile accedere fisicamente per eseguire rilievi metrici e visivi; pertanto, da esterno sembrerebbe accessibile; al contempo non è dato conoscere l'attività principale svolta nell'unità immobiliare in oggetto.

La stessa, da planimetria catastale, risulta composta da tre vani, e nel piano seminterrato, un servizio igienico e tre vani ripostiglio, magazzino.

Consegue, inoltre, che, in carenza di accesso non si sono potute accertare le caratteristiche principali che denotano lo stato di conservazione dell'immobile, e in particolare quindi risulta il seguente stato:

pavimentazioni: non noto.

finestrature e porte: non note

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 a 3.50 metri, sono state desunte dalla visura storica catastale e sono risultate le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano Terra-S1	A/10	127,00	00,00
Totale immobile	-	127,00	00,00

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 4	documentazione fotografica
➤ Allegato 5	estratto mappa catastale -

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data **26/11/2025**, l'unità immobiliare risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice **F348**).

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

Oltre la planimetria derivante dall'Accertamento del 1986 è stata reperita una ulteriore planimetria catastale dell'immobile del 16 agosto 1978 con prot n° 6034 poi annullata.

Sempre in catasto sono stati inoltre reperiti i seguenti documenti:

- Mod.5 con denuncia di variazione 1787/78 con una destinazione d'uso a Magazzino, poi annullata.
- Mod.1/n registrata al n.317 ed asseverando che non è presente un impianto d'acqua potabile, impianto elettrico, impianto gas, per una superficie utile di 48 mq.
- VARIAZIONE del 23/05/1986 in atti dal 19/09/1991 ALTRE VAR, (n. 21/1986) con la quale la società S.E.R. cambia da categoria C/2 ad una categoria A/10 senza titolo edilizio.

L'attuale intestatario catastale risulta **SEVERO S.R.L. PER IL COMMERCIO**

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

Comune di MONTEFALCO (Codice: F492)

Provincia di PERUGIA

Catasto Fabbricati Foglio: 22 Particella: 264 Sub.: 6

zona censuaria:	non riportato
microzona:	non riportato
categoria:	A/10,uffucu
classe:	U

consistenza: 5,5 vani
superficie catastale: 127 mq
rendita: € 994,18
indirizzo: VIA MELANZIO n. 22 n. 20 piano: S1-T;

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 5	estratto mappa catastale -
➤ Allegato 6	visura storica catastale -
➤ Allegato 7	planimetria catastale di impianto
➤ Allegato 8	Doc. catastali precedenti

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di **SPOLETO** (PG) in data 31/01/2019 è risultato quanto di seguito riportato

Comune di MONTEFALCO (PG)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 22 - Particella 264 - Subalterno 6

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

2. TRASCRIZIONE del 05/12/2002 - Registro Particolare 3860 Registro Generale 5227 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 85132/2002 del 21/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 621 del 07/10/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)

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

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

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

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

Si evidenzia che esiste continuità ventennale delle trascrizioni, a norma dell'art. 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 della Trascrizione del 12/08/2003 (RP 2706, RG 3878) e della Trascrizione del 23/11/2002 (RP 3725, RG 5033) sono stati trascritti gli Atti di Citazione con i quali si è richiesto di accertare e dichiarare la nullità assoluta e/o relativa, ai sensi degli artt. 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 23/11/2002 (Rep.229385) con il quale la *Società Edilizia Romana S.E.R.* ha venduto alla *Immobiliare Universo s.r.l.* la porzione immobiliare oggetto della presente relazione;
- atto a rogito dello stesso Notaio stipulato in data 12/08/2003 (Rep.231520) con il quale la Società *Immobiliare Universo s.r.l.* ha venduto la medesima porzione immobiliare alla *Società Severo s.r.l. per il commercio.*

Dunque, in visura l'immobile è intestato, presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto (PG). 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 16/03/2020 a cura del sottoscritto, sono state trascritte a debito, presso la Conservatoria dei RR.II. di competenza, l'Annotazione di Inefficacia Parziale e Nullità degli atti di trasferimento di cui sopra riguardanti l'immobile in oggetto:

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

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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 9	visura ipotecaria elenco sintetico formalità U.I.U
➤ Allegato 10	Note di trascrizione

5. Stato di occupazione del bene

In considerazione del mancato accesso, 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 oggetto della presente relazione risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

7. Normativa urbanistica

Nel Comune di Mondolfo Il PRG non ha pubblicato il PRG e le NTA sul sito istituzionale.

Alla luce di quanto sopra esposto, quindi, l'attuale destinazione d'uso catastale non è possibile determinare la contraddizione con il PRG.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 11	Email richiesta P.R.G. vigente del Comune
➤ Allegato 12	Email richiesta NTA

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, è risultato che esistono le seguenti pratiche edilizie riferite al bene in oggetto:

- Presentazione in data 09 dicembre 1985 prot. 9552 una istanza di condono, ma il comune richiede delle integrazioni per il completamento dell'istanza entro tre mesi dalla richiesta di integrazione avvenuta il 13 febbraio 1998.
- Presentato un mod 47/85-r con una reversale pagata di lire 3.175.000,00 divisa per il coefficiente di L/€ 1936,27 vengono circa € 1.640,00.
- Destinazione d'uso oggetto della richiesta è attività culturale, la planimetria in allegato corrisponde a quanto reperito in catasto.

Il Comune ha richiesto più volte a SER integrazione documentale della pratica di condono, con termine perentorio, senza ottenere risposta. Non si è a conoscenza, quindi, se la pratica può ancora essere perfezionata alla data odierna.

L'u.i. appartenente al nucleo più antico della città.

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

Tramite indagine foto aerea effettuata tramite IGM si rileva che l'immobile in questione era presente alla data del 1952, quindi, antecedente alla Legge Ponte n. 765/1967.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 13a/b	IGM
-------------------------	-----

9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità

Si riportano qui di seguito le difformità riscontrate per il bene in esame:

Difformità Catastali:

- Non individuate

Certificazioni:

- assenza di tutte le certificazioni richieste dalla normativa vigente.

Edilizia:

- incompletezza dalla istanza di condono, da verificare la possibile riapertura e conclusione della pratica presso il comune competente.

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 Dicembre 2025.

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 RISPETTO ALL'U.I.

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO ASSENTITO	SUPERFICIE	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
	T -S1	A/10	C/2	127	100%	127 mq
Totale subalterno:						127.0

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 127,00 \text{ mq}$$

Mercato omogeneo di riferimento:

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente l'unità immobiliare e, precisamente, il **MONTEFALCO** (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 magazzino.

Valore unitario rilevato dal mercato:

Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato che non ha prodotto numeri sufficienti per fare un'analisi. 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 magazzino, datata Anno 2025 - Semestre 1, secondo consultazione di dicembre 2025. L'U.I. da valutare si trova nella zona **Centrale**; 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: **Magazzini**

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: PERUGIA
Comune: MONTEFALCO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Nei 1° semestre 2025 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	325	465	L	1,1	1,5	L
Negozi	Normale	620	800	L	3,3	4,2	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Pertanto, per la destinazione **Magazzini**, il valore medio di vendita ricavato da indagine indiretta non è stato possibile ricavarlo per mancanza di immobili, di contro il valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati O.M.I. per Magazzini è pari a **395,00 €/mq**; per cui si prenderà il valore medio fra OMI pari a **€/mq 395,00**, arrotondato a **€/mq 400,00**.

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:

- 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, ove ricavabili, 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 **400,00 €/mq** per destinazione d'uso **Magazzini**.

Data l'impossibilità di accesso al bene oggetto di stima, non è stato possibile accertare per quest'ultimo lo stato di conservazione (condizione strutturale manutentiva nella quale si trova un immobile sia per quanto riguarda gli elementi materiali della costruzione che per gli impianti); pertanto, a tutela del futuro acquirente e in considerazione anche dello stato medio degli immobili fin qui visionati afferenti al medesimo fallimento, lo scrivente ha proceduto ipotizzando uno stato conservativo scadente o degradato per l'U.I.U. di riferimento, valutando gli incrementi/decrementi come segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	
Livello di piano	
L'U.I. si sviluppa su un due livelli	Valore attribuito: 0%
Esposizione	
L'U.I. affaccio su zona centrale	Valore attribuito: +3%
Taglio dimensionale	
La superficie dell'U.I. ha un taglio dimensionale alto	Valore attribuito: -3%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
L'U.I. è deve essere interamente ristrutturata	Valore attribuito: 0%
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: 0%
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	
Il fabbricato risulta nella foto aere IGM del 1955 oltreché in centro storico, occorrerà verificare l'istanza di condono in comune che potrebbe consentire di ottenere un cambio di destinazione d'uso che valorizzerebbe il bene.	Valore attribuito: - 1%
Occupazione	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: 0%
Servitù	
L'u.i non sono risultate servitù	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	- 6%

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

Destinazione: **Magazzini**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€/mq } 400,00 - (400,00 \text{ €/mq} \times 6\%) = 376,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 380,00 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 12	valori O.M.I. riferiti al 2° Semestre dell'Anno 2024
----------------------	--

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: **Magazzini**

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b Valore di mercato del bene oggetto della stima €

V_0 Valore unitario di mercato preso a riferimento 380,00 €/mq

S_b Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima 127,00 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 380,00 \times 127,00 \text{ mq} = \text{€ } 48.260,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 48.000,00$$

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di
MONTEFALCO (Codice: F492)**

VIA MELANZIO n. 22 n. 20 piano: S1-T;

è pari a: € 48.000,00

(diconsi euro quarantottomila/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
- indagini presso la Conservatoria dei RR.II.
 - visura ipocatastale dell'ultimo ventennio sul bene
 - annotazioni a trascrizioni di Inefficacia 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
- indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona

- contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare, gli uffici competenti, addetti del Comune.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.



Roma (RM), 15.12.2025

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 1.c. Autorizzazione del Giudice alla stima dei beni con metodo semplificato

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 -

Allegato 6 Visura Catastale Storica -

Allegato 7 Planimetria Catastale di Impianto –

Allegato 8 Doc. reperiti al catasto -

Allegato 9 Visura ipotecaria

Allegato 10 Note di trascrizione.

Allegato 11 richiesta elaborati del P.R.G. vigente del Comune

Allegato 12 richiesta NTA. vigente del Comune

Allegato 13 elaborati reperiti in Comune

Allegato 14 IGM

Allegato 15 Valori O.M.I.