

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: Castiglione del lago fraz. Petrignano del Lago (PG), strada Comunale per VIA CAVOUR n. 59;

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

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

Allegati alla Relazione

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 Castiglione del Lago (PG), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in Via Cavour n. 59 piano: 1;
- **Dati catastali:** foglio 9, particella 22, subalterno 10.

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 consistenze

L'immobile si colloca nel comune Castiglione del lago fraz. Petrignano del Lago (PG), nelle adiacenze del centro della frazione di Petrignano del lago.

La frazione di Petrignano del Lago si trova in una collina a nord ovest del capoluogo, tra Pozzuolo e Valiano, a 337 metri s.l.m. con una distanza di dodici Km da Castiglione del Lago e quarantotto Km da Perugia.

Fonti documentali riportano l'esistenza di una Chiesa con un centro abitato dal 1014.

Petrignano era una delle 14 poste del Chiugi Perugino e la sua storia è stata sempre legata alla vicina e potente Cortona, con numerosi signori e curati provenienti dalla città aretina che si sono succeduti nel controllo del piccolo borgo fino alla conquista da parte dello Stato Pontificio.

Petrignano, insieme a Piana, costituivano due piccoli borghi inseriti nell'antica foresta che divideva il territorio del Chiugi Perugino da quello di Cortona.

Ad oggi Petrignano conta 498 abitanti, l'abitato si è sviluppato lungo la strada che lo collega a Pozzuolo e Valiano.

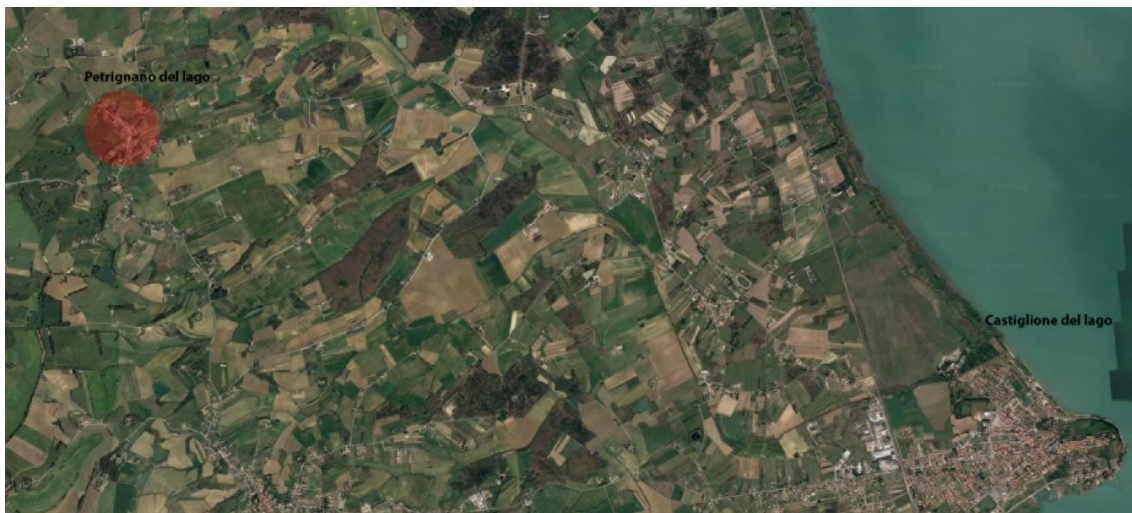


Figura 1 - Inquadramento territoriale



Figura 2 - Inquadramento territoriale (Petignano del lago)



Figura 3 - Inquadramento territoriale (Petignano del lago)

In tale contesto gli edifici posti sulle vie limitrofe a quella ove risulta ubicato il bene in oggetto di stima formano uno spazio urbano a bassa densità abitativa concentra soprattutto sulla via principale, generalmente con altezza di due piani, con prevalenza dell'uso residenziale.

Le aree sui bordi esterni del centro abitato, prevale il contesto del settore primario.

L'U.I. è un immobile posto al civico 59 di Via Cavour e si sviluppa al piano rialzato su un unico livello a pianta quadrata, quest'ultimo offre un fronte lineari di sviluppo, che risulta prospiciente Via Cavour.

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

Il prospetto principale, composto da un rivestimento in intonaco sbruffato su paramento in mattoni.

L'ingresso all'immobile oggetto di stima è al piano primo con accesso da Via Cavour mediante una scala in muratura esterna, con portone d'ingresso in alluminio appare in discrete condizioni.

Sull'U.I., nonostante sia stato effettuato il sopralluogo, 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.

pavimentazioni: non noto.

finestrature e porte: sono presenti sistemi oscuranti (persiane) sulle finestrature riscontrabili dall'esterno, in pessimo stato di conservazione.

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 2,95, sono state desunte dalla visura storica catastale e sono risultate le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano Primo	ufficio		
Totale immobile	-	89,00	15,32

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 4	documentazione fotografica
➤ Allegato 5	estratto mappa catastale - foglio 9 particella 22

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data **28/07/2025**, l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata al NCEU del Comune di CASTIGLIONE DEL LAGO

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

L'unità immobiliare è risultata, quindi, accatastata presso l'Ufficio del Catasto del Comune di CASTIGLIONE DEL LAGO (Codice: C309) come di seguito:

foglio 9, particella 22, subalterno 10

zona censuaria:	non riportata
microzona:	non riportata
categoria:	A/10 "uffici e studi privati"
classe:	1
consistenza:	4 vani
superficie catastale:	89 mq
rendita:	euro 630,08
indirizzo:	VIA CAVOUR n. 59 piano: 1
intestatario attuale:	SEVERO S.R.L. PER IL COMMERCIO con sede in CROAZIA, 03334720236*, Proprietà per 1/1

Si riscontrano alcuni disallineamenti rispetto alla verifica della documentazione in possesso:

- il numero civico posizionato adiacente all'unità immobiliare è il **numero 96**;
- la destinazione d'uso a livello catastale è stata mutata da A/3 rispetto l'impianto meccanografico del 1987 ad A/10 con variazione.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 5	estratto mappa catastale - foglio 9 particella 22
➤ Allegato 6	visura storica catastale - foglio 9 particella 22 sub 10
➤ Allegato 7	planimetria catastale – foglio 9 particella 22 subalterno 10

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia (PG) in data 31.01.2019 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:

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

2. TRASCRIZIONE del 05/12/2002 - Registro Particolare 20834 Registro Generale 31008 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 82042/2002 del 12/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

3. TRASCRIZIONE del 13/08/2003 - Registro Particolare 14627 Registro Generale 23048 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

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

4. TRASCRIZIONE del 03/10/2008 - Registro Particolare 16154 Registro

Generale 27522 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio
13701 del 21/04/2006 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI
SOGGETTI A TRASCRIZIONE

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

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

Documenti successivi correlati:

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

Si evidenzia che esiste continuità ventennale delle trascrizioni, a norma dell'art. n. 2650 del Codice Civile, per il quale ogni trascrizione *contro* un soggetto, per poter essere efficace, deve essere preceduta da una trascrizione in suo *favore* avente ad oggetto il medesimo diritto.

Inoltre, a seguito della Trascrizione del 13.08.2003 (Registro Generale n. 23048 - Registro Particolare n. 14627) è stato trascritto l'Atto di Citazione con il quale si è richiesto di accertare e dichiarare la nullità assoluta e/o relativa, ai sensi degli artt. n.1418 e n. 1325 del Codice Civile, dei seguenti atti di compravendita:

- atto a rogito del Notaio Claudio Avitabile di Bardolino (VR) stipulato in data 14.11.2002 (rep. n. 229332) con il quale la *Società Edilizia Romana S.E.R.* ha venduto alla *Immobiliare Universo s.r.l.* la porzione immobiliare oggetto della presente relazione;
- atto a rogito dello stesso Notaio stipulato in data 02.08.2003 (Rep. n. 231520) con il quale la Società *Immobiliare Universo s.r.l.* ha venduto la medesima porzione immobiliare alla *Severo s.r.l. per il Commercio*.

Dunque, in visura l'immobile è intestato, presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia (TR), alla *Massa dei Creditori*. Le risultanze derivanti dalla visura

ipocatastale mettono quindi in evidenza quanto riportato in Catasto, dove il bene risulta intestato a *Severo s.r.l. per il Commercio* con proprietà 1/1.

Infine, a cura del sottoscritto, è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di competenza, l'Annotazione di Inefficacia degli atti di trasferimento di cui sopra riguardanti l'immobile in oggetto:

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 15/11/2003** – Registro Generale n. 28981, Registro Particolare. n. 19547; Inefficacia Parziale Atto di Compravendita.
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 13/08/2003** – Registro Generale n. 23048, Registro Particolare. n. 14627; Inefficacia Parziale Atto di Compravendita.

Pertanto, ad oggi, l'immobile risulta essere nelle disponibilità del Tribunale Civile di Roma.

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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 9	ispezione Ipotecaria
---------------------	----------------------

5. Stato di occupazione del bene

Non è stato fatto effettuato il sopralluogo presso l'immobile, per quanto precedentemente esposto, e anche considerato l'attuale stato, il bene è da considerarsi apparentemente libero ma senza possibilità di accesso.

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 sono risultate la seguente formalità pregiudizievoli:

8. 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

7. Normativa urbanistica

La frazione di Petrignano del Lago è dotata di Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglione del lago che recepisce e specifica le previsioni e i vincoli contenuti negli strumenti urbanistici sovraordinati e disciplina le destinazioni d'uso relative all'intero territorio comunale, gli interventi pubblici e privati.

Con Deliberazione del Consiglio n° 2 del 2 febbraio 2009 l'Amministrazione Comunale ha approvato il Documento Programmatico del nuovo Piano Regolatore Generale. Il D.P. è poi stato pubblicato in data 9 dicembre 2009 sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria, oltre che all'Albo Pretorio.

Edifici di valore testimoniale prevalentemente integri (corrispondenti alla classe a) art.3 DGR 420/2007), a cui appartengono gli edifici tipici dello spazio rurale castiglione:

i casolari, le case coloniche, ed in generale gli edifici ad uso agricolo-residenziale con i 25 rispettivi annessi che in queste zone si presentano di dimensioni relativamente modeste, due piani di forma planimetrica rettangolare allungata, con murature in mattoni a vista o miste mattone-pietra e intonacate, con tetti in coppi a capanna e corpi scala esterni affiancati al lato lungo degli edifici.

ART. 54 – Insediamenti esistenti che rivestono valore storico culturale

1. Le parti di insediamento esistente che rivestono valore storico culturale sono quelle individuate

nell'elaborato PS. 2 del PRG-PS 2012. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle definite all'articolo 9

delle presenti norme. Gli interventi e le loro modalità attuative sono quelli definiti dalla Tabella 11 del

comma 4 dell'articolo 156 delle n.t.a. del PRG-PS 2012.

3. Componente dei Centri Storici minori. Si tratta del sistema policentrico degli insediamenti di valore storico

culturale individuati dall'elaborato PS. 2 del PRG-PS 2012 ad esclusione del Centro Storico di

Castiglione del Lago. Il PRG-PO individua tale componente come fondamentale vettore per esprimere

il radicamento sociale della comunità al consolidato policentrismo del territorio, altresì riconosce che la

morfotipologia e l'immagine urbana di tali insediamenti è di evidente estrazione urban-rurale e ha subito profonde alterazioni che hanno prevalentemente sostituito i caratteri edilizi originari.

Conseguentemente alla consapevolezza sopra menzionata oltre a quelli richiamati al precedente comma 1 si consentono i seguenti interventi edilizi, anche per effetto della disapplicazione del D.M. 1444/1968 contenuta nel comma 1 dell'articolo 243 della L.R. n. 1/2015:

- nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica con cambio di sagoma degli annessi alla residenza, delle superfetazioni e degli edifici paesaggisticamente incongrui con S.U.C. interessata minore di 100 mq, la procedura è quella diretta condizionata

- è consentita la realizzazione di spazi sussidiari straordinari alla residenza nel rispetto delle distanze dai confini stabilite dal R.R. n. 2/2015 per un massimo di 30 mq. ad unità immobiliare, ai fini del perseguimento della riqualificazione definita dai criteri di cui all'elaborato P.O.G. n.2

L'attuale destinazione catastale (categoria A/10 uffici) non entra in contrasto con quanto prescritto precedentemente.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 10	Estratto NTA del RU vigente del Comune di Petrignano (PG)
➤ Allegato 11	Estratto Elaborato grafico zonizzazione Tavola P4 del Comune di Petrignano (PG)

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, è risultato che non esistono pratiche edilizie riferite al bene in oggetto, in quanto appartenente al nucleo più antico del piccolo centro ed è stato realizzato molto probabilmente in epoca remota, abbondantemente prima dell'entrata in vigore della legge fondamentale urbanistica del 1942.

Dall'esame della foto IGM risulta antecedente al 1941 (vd. allegato) si ritrova traccia del fabbricato.

Dall'esame della visura storica catastale, l'immobile in oggetto risulta regolarmente censito (come da impianto meccanografico del 30.06.1987) con destinazione d'uso *Abitazione* (cat. A/3), mutata successivamente in *Ufficio* (cat. A/10) a seguito di variazione presentata in data 06.04.1988 (in atti dal 10.11.1999) con classamento – Prog. Fin.98/99 (n. 194.1/1988).

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 8	IGM 1941
---------------------	----------

9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità

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

Difformità Catastali:

- Errata numerazione del numero civico;
- mutamento della destinazione d'uso rispetto alla categoria d'uso originaria dell'immobile.

Difformità Urbanistico-Edilizie: il mutamento della destinazione d'uso (da residenziale ad ufficio) e il distributivo interno sono state variate senza richiesta di titolo abilitativo.

Certificazioni: Assenza di agibilità per la nuova destinazione d'uso (ufficio), e di tutte le 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 l'unità immobiliare in data 20/03/2023 e con analisi di mercato 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 precedentemente indicate (vd. paragrafo 2) dei coefficienti di omogeneizzazione, dettati dal DPR del 23 marzo 1998 n.138 e dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

Si evidenzia di seguito, in base alla destinazione d'uso, il parametro di virtualizzazione utilizzato:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta e scoperta (mq)	Parametro di virtualizzazione (%)	Superficie virtualizzata (mq)
Piano Terra Unità immobiliare	A/10 uffici	89	100%	93
Totale immobile	---	89 mq	---	93 mq

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 91 \text{ mq}$$

Mercato omogeneo di riferimento:

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente all'unità immobiliare e, precisamente, il Comune di Petrignano del Lago nella zona del centro storico, riferendosi a immobili con caratteristiche estrinseche simili al bene oggetto della valutazione.

Inoltre, si è proceduto ad analizzare il mercato immobiliare relativo alle recenti compravendite di locali destinati ad uffici o studi privati.

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 Petignano, in particolare quella denominata più in generale "Periferica - FRAZIONI". Quindi, per quanto possibile, immobili aventi tipologia dimensionale simile a quello in oggetto e, soprattutto, con destinazione abitativo.

Nella successiva tabella si riporta l'esito di tale indagine:

Residenziale

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	Appartamento	Petrignano	P-T	90	79.000	877,78	10%	790,00
2	Appartamento	Vi della Vittoria	nd	234	140.000	598,29	10%	538,46
3	Appartamento	Petrignano	nd	170	137.000	805,88	10%	725,29
4	Appartamento	via Camillo Benso di Cavour	P-T	175	89.000	508,57	10%	457,71
5	Appartamento	Petrignano	nd	165	89.000	539,39	10%	485,45
6	Appartamento	Petrignano	nd	120	89.000	741,67	10%	667,50
7	Appartamento	via Camillo Benso di Cavour	nd	165	79.000	478,79	10%	430,91
8	Appartamento	via Camillo Benso di Cavour	nd	90	79.000	877,78	10%	790,00

VALORE MEDIO	610,67
VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI	574.88

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.

In realtà, non si ha disponibile un'adeguata serie di valori di mercato noti derivanti da recenti contrattazioni, pertanto, l'analisi è stata eseguita sui valori di offerta di immobili simili a quello in oggetto utilizzando gli esiti come verifica delle altre fonti.

Il prezzo individuato nella precedente tabella, trattandosi di un valore di offerta, è stato ribassato del 10% in quanto si suppone che, al termine della trattativa con un potenziale acquirente, il proprietario abbia ribassato il prezzo di tale quota.

Dunque, la suddetta analisi è stata utilizzata per verificare quanto, invece, risultante dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI riferite al dato disponibile al momento della redazione della presente perizia che si riferisce al secondo semestre 2022.

In dettaglio tale fonte riporta i seguenti valori, per la zona periferica, codice D1:

Banca dati delle quotazioni immobiliari- Risultato	
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2	
Provincia: PERUGIA	
Comune: CASTIGLIONE DEL LAGO	
Fascia/zona: Periferica/FRAZIONI	
Codice di zona: D1	

Microzona catastale n.: 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	
Abitazioni civili	NORMALE	780	1100	L	2,7	3,4	L

Innanzitutto, bisogna notare che vi è una considerevole differenza tra il valore medio desunto da indagine diretta rispetto alle quotazioni OMI.

Si nota che il mercato immobiliare relativo alla destinazione terziaria è, in generale, meno florido rispetto a quello presentato dall'Agenzia delle Entrate; infatti la quotazione media derivante da indagine diretta riporta un valore pari a **574.88 €/mq** contro un valore medio OMI di **940 €/mq**.

È presumibile ritenere che il valore derivante da indagine diretta sia maggiormente aderente alla situazione attuale del mercato immobiliare, anche in relazione alla perdurante crisi dell'intero comparto. Tuttavia, l'immobile in esame si colloca in una posizione estremamente centrale rispetto al centro abitato.

Visto quanto sopra, il valore assunto come base dal sottoscritto per la definizione del valore di mercato è pari a **757.44 €/mq**, ovvero il valore ottenuto come media tra il valore medio desunto da indagine diretta e il valore minimo OMI per la destinazione abitativa.

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 **757 €/mq**.

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

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	
Livello di piano	
L'U.I. si sviluppa su un piano rialzato, con accesso da scala esterna senza ascensore direttamente da strada principale	Valore attribuito: -3%
Esposizione	
L'U.I. presenta due affacci.	Valore attribuito: +0%

Taglio dimensionale	
La superficie dell'U.I. ha un taglio dimensionale medio, il che non costituisce né un vantaggio né uno svantaggio	Valore attribuito: +0%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
L'immobile risulta abbandonato, è ragionevole ipotizzare che le condizioni manutentive ne abbiano risentito	Valore attribuito: -15%
Qualità delle finiture	
Le finiture risultano vetuste, degradate e da sostituire integralmente	Valore attribuito: -5%
Dotazione e stato degli impianti	
Non è stato possibile constatare lo stato e la dotazione degli impianti	Valore attribuito: -10%
Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
L'U.I. ha pertinenze	Valore attribuito: +2%
Qualità distributiva	
Indifferente	Valore attribuito: +0%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
Nel bene non sono presenti irregolarità urbanistiche ed edilizie ma la sua datazione è stata mediante foto aeree del 1941, occorrerà procedere ad una regolarizzazione del bene	Valore attribuito: -5%
Occupazione	
L'U.I. risulta apparentemente libera da occupanti	Valore attribuito: 0%
Servitù	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	-36%

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

$$V_{\text{unitario}} = 757 \text{ €/mq} - (757 \text{ €/mq} \times 0,36) = 484.5 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 500 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ **Allegato 12** Valori OMI

11. Stima dell'immobile

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

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	500 €/mq
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	93 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = 500 \text{ €/mq} \times 93 \text{ mq} = \text{€ } 46.500$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 47.000,00$$

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Castiglione del lago, frazione Petrignano del lago (PG), Via Cavour n. 59, piano P1, è pari a:

€ 47.000,00 (diconsi euro quarantasettemila/00)

12. Attività del Consulente

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

- indagini catastali:

- estratto di mappa
- reperimento planimetrie e visure storiche catastali presso il catasto di Perugia (PG);
- indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia (PG):
 - visura ipocatastale dell'ultimo ventennio sul bene
 - annotazioni a trascrizioni di Inefficacia degli atti di compravendita a rogito del Notaio Avitabile
- attività di ricerca del materiale normativo urbanistico, degli atti di legittimità edilizia del bene mediante accesso agli atti presso il Comune di Castiglione del lago (PG);
- restituzione grafica per verifica superfici catastali in atti;
- indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona di Petrignano del lago (PG);
- contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare, gli uffici competenti, addetti del Comune, Catasto di Perugia (PG).

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma, 28/07/2025



Allegati

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Allegati 1.a., 1.b. Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare
- Allegato 2 Sentenza R.G. n.17235/2011 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare
- Allegato 3 Sentenza R.G. n.15521/2015 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare
- Allegato 4 Documentazione fotografica
- Allegato 5 Estratto Mappa Catastale -
- Allegato 6 Visura Catastale Storica -
- Allegato 7 Planimetria Catastale di Impianto -
- Allegato 8 Foto IGM 1941
- Allegato 9 Ispezione Ipotecaria
- Allegato 10 Stralcio P.R.G.
- Allegato 11 N.T.A. del P.R.G.
- Allegato 12 Valori O.M.I. riferiti all'Anno 2022 - Semestre 1