

**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: PORTICO DI CASERTA (CE), VIA LUIGI ANTONIO PICCIRILLO n. 7

La presente relazione di consulenza tecnica è stata articolata secondo il seguente sommario:

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Premessa</b>                                               | <b>1</b>  |
| <b>2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza</b> | <b>3</b>  |
| <b>3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale</b>    | <b>5</b>  |
| <b>4. Provenienze ventennali e titolarità</b>                    | <b>6</b>  |
| <b>5. Stato di occupazione del bene</b>                          | <b>9</b>  |
| <b>6. Gravami e servitù</b>                                      | <b>9</b>  |
| <b>8. Normativa urbanistica</b>                                  | <b>10</b> |
| <b>9. Titoli e regolarità edilizia</b>                           | <b>12</b> |
| <b>10. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità</b>      | <b>13</b> |
| <b>11. Criteri estimativi adottati</b>                           | <b>13</b> |
| <b>12. Stima dell'immobile</b>                                   | <b>20</b> |
| <b>13. Attività del Consulente</b>                               | <b>21</b> |
| <b>Allegati</b>                                                  | <b>22</b> |

**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 PORTICO DI CASERTA, (CE), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in VIA LUIGI ANTONIO PICCIRILLO n. 7 piano: T;
- **Dati catastali:** foglio 3, particella 328, subalterno 2-

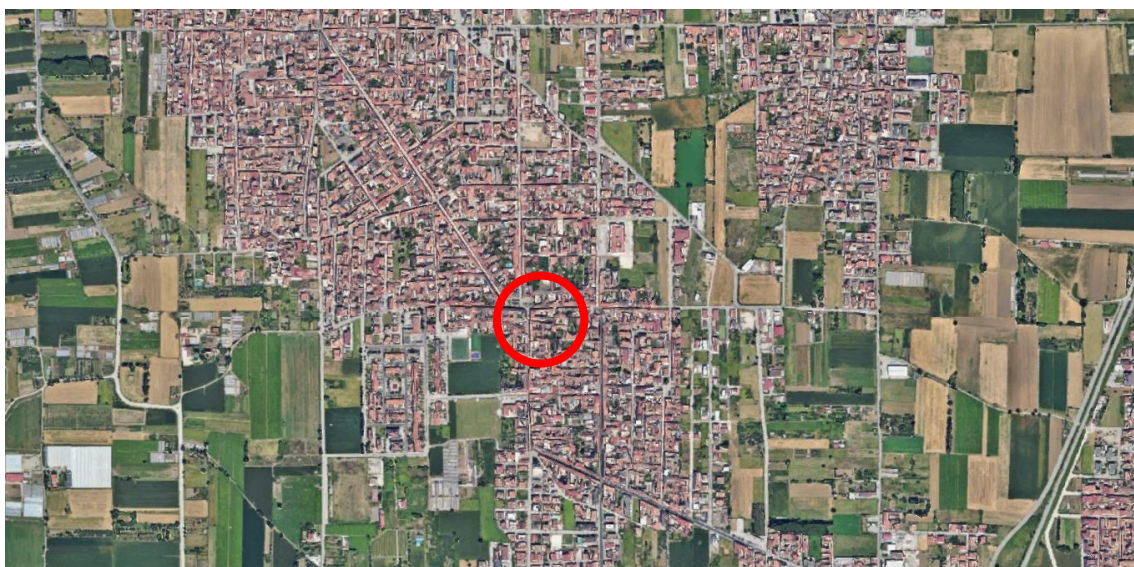
Allegati di riferimento al presente paragrafo:

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

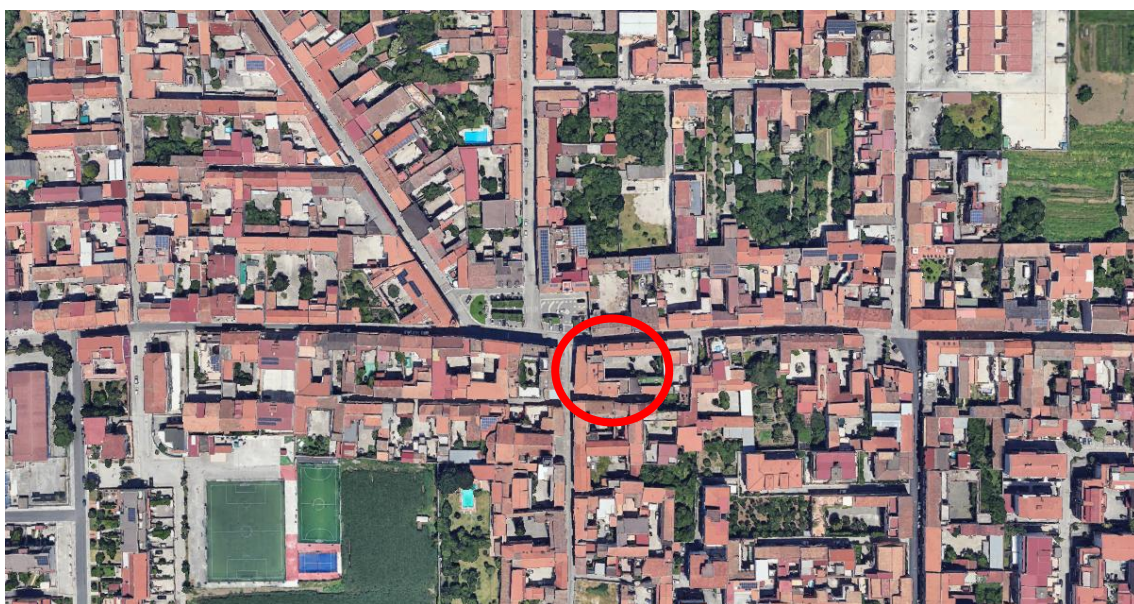
|                     |                                                                               |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| ➤ <b>Allegato 2</b> | Sentenza R.G. n.17235/2011 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare |
| ➤ <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**

L'immobile si colloca nel comune di PORTICO DI CASERTA, (CE), da cui dista circa 50 m dal comune.



*Figura 1 - Inquadramento territoriale*



*Figura 2 - Inquadramento territoriale*

L'u.i. di nostro interesse è localizzata in Via Luigi Antonio Piccirillo n. 7. In tale contesto gli edifici posti sulle vie limitrofe a quella ove risulta ubicato il bene oggetto di stima formano uno spazio urbano a bassa densità abitativa, generalmente di altezza compresa tra uno e due piani fuori terra, con prevalenza dell'uso residenziale.

L'edificio è realizzato con una struttura presumibilmente in muratura, risulta composto da due livelli fuori terra, con una copertura a falde inclinate.

I prospetti del fabbricato hanno una geometria rinascimentale, il tutto in discreto stato di conservazione.

L'ingresso della u.i., è ubicato al piano piano terra del fabbricato, si accede tramite un accesso privato al piano terra con ingresso da Via Luigi Antonio Piccirillo n° 7 mediante un portone in legno.

Sull'U.I., come da premessa, non è si è proceduti ad accedere fisicamente al bene per eseguire i rilievi metrici e visivi. In ogni caso, dalla visione esterna ricavata dal web, l'u.i. sembrerebbe regolarmente accessibile anche se al contempo non è possibile ricavare l'attuale attività svolta nella stessa.

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 4.20 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            | uffici           | 45,00                         | 00,00                    |
| <b>Totale immobile</b> | -                | <b>45,00</b>                  | <b>0,00</b>              |

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

|                     |                                                    |
|---------------------|----------------------------------------------------|
| ➤ <b>Allegato 4</b> | documentazione fotografica                         |
| ➤ <b>Allegato 5</b> | estratto mappa catastale - foglio 3 particella 328 |

### **3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale**

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data 14.11.2019, l'unità immobiliare risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice **G903**).

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

Oltre alla planimetria agli atti presentata nel 18/03/1988 non sono emerse altre planimetrie.

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

#### **foglio 3 particella 328, Subalterno 2**

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| zona censuaria:       | non riportato |
| microzona:            | non riportato |
| categoria:            | A/10, Uffici  |
| classe:               | 2             |
| consistenza:          | 1,5 vani      |
| superficie catastale: | 45 mq         |
| rendita:              | € 406,71      |

indirizzo: VIA LUIGI ANTONIO PICCIRILLO n. 7 piano:  
T;

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

- la destinazione d'uso dell'unità immobiliare originaria (Negozi e botteghe categ. cat. C/1) è stata mutata a livello catastale con (categ. cat. attualmente in atti A/10) del 18/03/1988 in atti dal 24/02/1999 il mutamento è stato eseguito senza autorizzazione.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

|                     |                                     |
|---------------------|-------------------------------------|
| ➤ <b>Allegato 5</b> | estratto mappa catastale -          |
| ➤ <b>Allegato 6</b> | visura storica catastale -          |
| ➤ <b>Allegato 7</b> | planimetria catastale di impianto - |

#### **4. Provenienze ventennali e titolarità**

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di CASERTA (CE) in data 14.02.2019 è risultato quanto di seguito riportato per il Foglio: 3 Particella 328 Subalterno 2

**1. TRASCRIZIONE del 21/11/2002** - Registro Particolare 28047 Registro Generale 35193 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229332 del 14/11/2002 -ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**2. TRASCRIZIONE del 02/12/2002** - Registro Particolare 28819 Registro Generale 36303 -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 18957 Registro Generale 25080- Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003 -ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**4. TRASCRIZIONE del 05/07/2004** - Registro Particolare 18710 Registro Generale 26268 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA GIP Repertorio 7410 del 23/06/2004 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO

**5. TRASCRIZIONE del 23/09/2008** - Registro Particolare 29129 Registro Generale 42371 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139 del 16/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

**6. TRASCRIZIONE del 23/09/2008** - Registro Particolare 29130 Registro Generale 42372 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13701 del 21/04/2006 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

**7. ISCRIZIONE del 23/02/2009** - Registro Particolare 2499 Registro Generale 9964 - Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE VERONA - SEZ.2 Repertorio 155/2008 del 12/12/2008 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS. 472/97

**8. ISCRIZIONE del 19/11/2009** - Registro Particolare 10821 Registro Generale 49801 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 114216/122 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.

Si evidenzia che esistono alcune incongruenze nelle trascrizioni e, in particolare: risulta una trascrizione **del 02/12/2002** - Registro Particolare 28819 Registro Generale 36303 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 82042/2002 del 12/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI a favore del **PARTITO POPOLARE ITALIANO EX D.C.**

Inoltre, a seguito della Trascrizione del 02/08/2003 (Registro Particolare 18957 Registro Generale 25080) e della Trascrizione del 14/11/2002 (Registro Particolare 28047 Registro Generale 35193) 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 CASERTA (CE), alla Massa dei Creditori.** Le risultanze derivanti dalla visura ipocatastale mettono quindi in evidenza quanto riportato in Catasto, dove il bene risulta intestato a *Severo s.r.l. per il Commercio* con proprietà 1/1.

Infine, in data 17/06/2020 a cura del sottoscritto, è stata trascritta, presso la Conservatoria dei RR.II. di competenza, l'Annotazione di Inefficacia Relativa e Totale degli atti di trasferimento di cui sopra riguardanti l'immobile in oggetto:



- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 15/11/2002** – (Registro Particolare 28047 Registro Generale 35193); Inefficacia Totale Atto di Compravendita.
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 13/08/2003** – (Registro Particolare 18957 Registro Generale 25080); Inefficacia Relativa Atto di Compravendita.

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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

|                           |                                                    |
|---------------------------|----------------------------------------------------|
| ➤ <b>Allegato 8</b>       | visura ipotecaria elenco sintetico formalità U.I.U |
| ➤ <b>Allegato 9°a_9°b</b> | 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 risulta la seguente formalità pregiudizievole:

**7. ISCRIZIONE del 23/02/2009** - Registro Particolare 2499 Registro Generale 9964 - Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE VERONA - SEZ.2 Repertorio 155/2008 del 12/12/2008 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS. 472/97

**8. ISCRIZIONE del 19/11/2009** - Registro Particolare 10821 Registro Generale 49801 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 114216/122 del 28/10/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73

## **7. Normativa urbanistica**

La PORTICO DI CASERTA è dotata della seguente strumentazione urbanistica generale: – P.R.G. vigente approvato con deliberazione n. 70 del 30 novembre 2005.

Da visura presso il comune è stato ricavato quanto di seguito relativo al tessuto in cui ricade l'immobile in esame.

### **Articolo 21 Classificazione dei locali**

*Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza e l'attività delle persone.*

#### **A.1**

- a) Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;*
- b) aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;*

#### **A.2**

- a) Uffici, studi, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;*
- b) laboratori scientifici-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;*
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;*
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, controlli, lavaggi, vendite;*
- e) magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;***  
***Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.***

#### **S.1**

***Servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici o di lavoro;***

#### **S.2**

- a) scale che collegano più di due piani;***
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i mq.12,00 di superficie o, mt.8,00 di lunghezza;***

- c) magazzini e depositi in genere;
  - d) autorimesse di solo posteggio;
  - e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;
  - f) lavanderia, stenditoi e legnaie;
- S.3
- a) disimpegni inferiori a 10 mq;
  - b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
  - c) vani scala colleganti solo due piani;
  - d) salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

*I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.*

## **Articolo 22**

### **Caratteristiche dei locali**

**Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente.**

*I locali di categoria A.1 avranno l'altezza minima non inferiore a mt. 2,70 netti e mt. 3,00 lordi, anche in presenza di controsoffittature.*

*Quelli di categoria A.2 devono avere altezza minima netta non inferiore a mt. 3,00, anche in presenza di controsoffittature o altezza maggiore se previsto da norme specifiche in funzione della destinazione d'uso.*

## **Articolo 33**

### **Piani interrati**

*I piani risultanti al di sotto del livello stradale possono essere destinati solo ai locali di categoria S.2 ed S.3.*

*Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Il deflusso delle acque di scarico del fabbricato deve avvenire tramite un opportuno sistema di pompaggio e nel rispetto delle norme.*

*L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio d'aria.*

*Sono assimilati ai piani interrati i piani di cui l'intradosso del solaio di copertura sia a quota non superiore a mt. 1,20 della quota stradale o marciapiede.*

#### **Articolo 34** **Piani seminterrati**

*I piani risultanti, parzialmente al di sotto del livello delle strade, possono essere utilizzati per destinazione di categoria A.2, soltanto se: in nessun punto il soffitto di ogni locale è a quota inferiore a mt. 1,20 rispetto alla quota più alta delle strade;  
l'altezza utile netta interna è almeno di mt. 3,00.*

*Il deflusso delle acque di scarico deve avvenire come descritto all'art.*

28

#### **Articolo 35** **Piano terra**

*Nei locali ubicati al piano terreno e al piano rialzato con pavimento a quota inferiore a mt. 0,30 dal piano delle strade non sono consentite destinazioni ad uso abitativo.*

Alla luce di quanto sopra esposto, quindi, l'attuale destinazione d'uso catastale (A/10Uffici) è in contrasto con quanto prescritto dagli articoli richiamati delle N.T.A secondo **Articolo 22**

***...Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente..***

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| ➤ <b>Allegato 10</b> | N.T.A. vigenti del P.R.G. |
|----------------------|---------------------------|

## **8. Titoli e regolarità edilizia**

Dalle ricerche effettuate 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.

Il primo accatastamento non è antecedente alla Legge Ponte n. 765/1967 .

La titolarità è data dalla foto aerea IGM del 1966 nel quale si evince la presenza di tale immobile

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| ➤ <b>Allegati 11</b> | Accesso atti comune |
| ➤ <b>Allegati 12</b> | Foto aerea          |

### **9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità**

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

#### **Difformità Catastali:**

- mutamento della destinazione d'uso rispetto alla categoria d'uso originaria.

#### **Difformità Urbanistico-Edilizie:**

- cambio di destinazione d'uso senza titolo

#### **Certificazioni:**

- assenza di agibilità per la nuova destinazione d'uso, 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 dell'analisi della documentazione in possesso dello scrivente e da indagini di mercato svolte nel mese di aprile 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. UFFICI E STUDIO PRIVATO**

| SUB                | PIANO | CATEGORIA | USO ASSENTITO | SUPERFICIE LORDA | PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE | SUPERFICIE VIRTUALE |
|--------------------|-------|-----------|---------------|------------------|----------------------------|---------------------|
|                    |       | A/10      | Abitazione    | 45 mq            |                            |                     |
| Totale subalterno: |       |           |               |                  |                            | <b>45.0</b>         |

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 45,00 \text{ mq}$$

**Mercato omogeneo di riferimento:**

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente l'unità immobiliare e, precisamente, il Comune di **PORTICO DI CASERTA** (CE), riferendosi, per quanto possibile, ad immobili con caratteristiche estrinseche simili al bene oggetto della valutazione.

**Beni affini a quello da valutare sia per caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento:**

Al fine della valutazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si è cercato di prendere in considerazione beni affini il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione che, generalmente, costituiscono l'elemento comparativo fondamentale per la valutazione.

Il bene in oggetto risulta, da titolo edilizio, avere una destinazione d'uso a negozio.

Nella successiva tabella, dove i prezzi individuati, trattandosi di valori di offerta, sono stati ribassati del 10% in quanto si suppone che, al termine della trattativa con un potenziale acquirente, il proprietario abbia ribassato il prezzo di tale quota, si riporta l'esito dell'indagine riferita alle destinazioni d'uso di riferimento:

Negozi:

| Tipologia                               |         | Localizzazione | Piano | Sup. (mq) | Prezzo Offerta € | Val. unitario €/mq | Coeff. Rid. Tratt. % | Val. unitario SCONTATO €/mq |
|-----------------------------------------|---------|----------------|-------|-----------|------------------|--------------------|----------------------|-----------------------------|
| 1                                       | negozio | nd             | P-T   | 150       | 136.512          | 910,08             | 10%                  | 819,07                      |
| 2                                       | negozio | nd             | P-T   | 280       | 465.606          | 1662,88            | 10%                  | 1496,59                     |
| 3                                       | negozio | nd             | P-T   | 180       | 216.796          | 1204,42            | 10%                  | 1083,98                     |
| 4                                       | negozio | nd             | P-T   | 350       | 139.000          | 397,14             | 10%                  | 357,43                      |
| <b>VALORE MEDIO</b>                     |         |                |       |           |                  |                    |                      | <b>939,27</b>               |
| <b>VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI</b> |         |                |       |           |                  |                    |                      | <b>951,53</b>               |

### Valore unitario rilevato dal mercato:

Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso, anche, una comparazione degli esiti dell'indagine di mercato con la banca dati O.M.I.

È noto che la Banca Dati O.M.I. suddivide i territori comunali in porzioni, dette *fasce omogenee*, anche molto estese. Risulta attiva la rilevazione dei dati immobiliari con destinazione **Negozi**, datata Anno 2024 - Semestre 2, secondo consultazione di aprile 2025. L'U.I. da valutare si trova nella fascia/zona Centrale/CENTRO%20URBANO; pertanto, si ritiene opportuno prendere in considerazione i valori O.M.I. riferiti a tale zona, che dovranno essere adeguatamente ponderati e comparati a quelli derivanti dall'indagine diretta:

Destinazione d'uso: **Negozi**



# Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: PORTICO DI CASERTA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B2

Microzona: 0

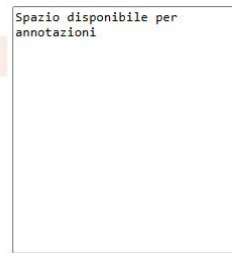
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

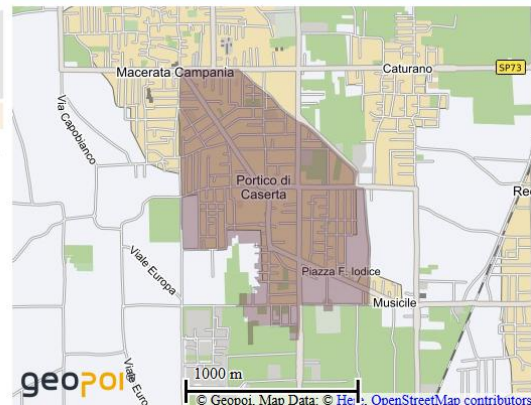
| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Negozi    | Normale            | 800                   | 1600 | L                | 4                              | 8   | L                |

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



Considerato che la serie derivante dall'indagine diretta è molto limitata, ci si riferirà a quello fornito dalla Banca Dati O.M.I. pari a un minimo di €/mq 800 un massimo di 1600,00 €/mq; per cui si prenderà il valore medio OMI pari a **€/mq 1.200,00.**

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.);
- Caratteristiche posizionali intrinseche** (la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la quota del piano stradale ecc.);
- 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 **1.200,00 €/mq** per destinazione d'uso **Negozi**.

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:

| <b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>                         |                         |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Livello di piano</b>                                                |                         |
| L'U.I. si sviluppa su un piano terra                                   | Valore attribuito: 0%   |
| <b>Esposizione</b>                                                     |                         |
| indifferente                                                           | Valore attribuito: +0%  |
| <b>Taglio dimensionale</b>                                             |                         |
| La superficie dell'U.I. ha un taglio dimensionale medio                | Valore attribuito: 0%   |
| <b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>                |                         |
| <b>Stato conservativo</b>                                              |                         |
| L'U.I. deve essere interamente ristrutturata                           | Valore attribuito: - 5% |
| <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: - 5% |
| <b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>          |                         |
| L'U.I. non ha pertinenze                                               | Valore attribuito: +0%  |



|                                                               |                        |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Qualità distributiva</b>                                   |                        |
| Indifferente                                                  | Valore attribuito: +0% |
| <b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>                             |                        |
| <b>Regolarità edilizia</b>                                    |                        |
| Il fabbricato sembrerebbe legittimato da foto aerea ante 1967 | Valore attribuito: 0%  |
| <b>Occupazione</b>                                            |                        |
| L'U.I. risulta libera                                         | Valore attribuito: 0%  |
| <b>Servitù</b>                                                |                        |
| Non sono risultate servitù.                                   | Valore attribuito: 0%  |
| <b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>               | <b>- 15%</b>           |

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

Destinazione: **Negozi**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€/mq } 1.200,00 - (1.200,00 \text{ €/mq} \times 15\%) = 1020,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario arrotondato}} = 1000,00 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

|                      |                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------|
| ➤ <b>Allegato 13</b> | 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: **Negozi**

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima €

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento 1000,00 €/mq

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima 45,00 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 1000,00 \times 45,00 \text{ mq} = \text{€ } 45.000,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 45.000,00$$

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di  
PORTICO DI CASERTA (CE) in VIA LUIGI ANTONIO PICCIRILLO n. 7**

**piano: T;;**

**Piano Terra, è pari a: € 45.000,00**

**(diconsi euro quarantacinquemila/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 Cuneo (CN);
- indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Casera (Ce);
  - 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 PORTICO DI CASERTA (CE);
- indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona di PORTICO DI CASERTA (CE);
- contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare, gli uffici competenti, addetti del Comune di PORTICO DI CASERTA (CE);

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.



Roma (RM), 02.04.2025

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 Visura ipotecaria

Allegato 9°\_9b Note di Trascrizione

Allegato 10 N.T.A. vigenti del P.R.G. del Comune

Allegati 11 Foto Aerea

Prof. Ing. Francesco Rubeo  
Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: [f.rubeo@libero.it](mailto:f.rubeo@libero.it)

Allegati 12 Accesso atti comune

Allegato 13 Valori O.M.I. riferiti all'Anno 2024 - Semestre 2