

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 nel: Comune di ALANNO, provincia di PESCARA (PE), VIA RAFFAELE DE NOVELLIS n. 19

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.....	5
4. Provenienze ventennali e titolarità	6
5. Stato di occupazione del bene.....	9
6. Gravami e servitù	9
8. Normativa urbanistica	10
9. Titoli e regolarità edilizia	11
10. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	11
11. Criteri estimativi adottati	12
12. Stima dell'immobile	19
13. Attività del Consulente.....	20
Allegati	21

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 ALANNO (PE), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in VIA RAFFAELE DE NOVELLIS n. 19;
- **Dati catastali:** Foglio: 15 Particella: 158 Sub.: 3

- 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

L'immobile si colloca nel Comune di ALANNO (PE), da cui si trova nel centro storico.



Figura 1 - Inquadramento territoriale

L'u.i. di nostro interesse è localizzata nel Comune di ALANNO (PE), VIA RAFFAELE DE NOVELLIS n. 19 .

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 i due e i tre piani fuori terra, con prevalenza dell'uso residenziale.

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

I prospetti del fabbricato sono in maggior parte con blocchi non geometrici di tufo e mattoni a vista.

L'ingresso della u.i., è ubicato al piano terra del fabbricato, al quale si accede tramite una porta di accesso con ingresso VIA RAFFAELE DE NOVELLIS n. 19.

L'u.i. è composta da un unico vano cantina e dalla planimetria catastale, sembrerebbe essere in comunicazione con l'u.i. limitrofa attraverso una scala e un varco.

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 2.70 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	Cantina	25,00	00,00
Totale immobile	-	25,00	0,00

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 4	documentazione fotografica
➤ Allegato 5	estratto mappa catastale - foglio 15 particella 157

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 **A120**).

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

Non sono emerse altre planimetrie oltre quella derivante dall'Accertamento del 1991 e dalla stessa l'u.i. risulta comunicante con la u.i. adiacente e non è chiaro se, quindi, sia servente, per garantire il passaggio per l'accesso a quest'ultima.

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

foglio 15 particella 158, Subalterno 3

zona censuaria:	non riportato
microzona:	non riportato
categoria:	C/2, cantina
classe:	1
consistenza:	28 mq
superficie catastale:	25 mq

rendita: € 40,90

indirizzo: VIA RAFFAELE DE NOVELLIS n. 19 piano: T;

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

- L'unità immobiliare in planimetria presenta una scala interna che porta ad un maggiore immobile.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 5	estratto mappa catastale -
➤ Allegato 6	visura storica catastale -
➤ Allegato 7	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 della Direzione Provinciale di (PE) in data 07/02/2020 è risultato quanto di seguito riportato per il Foglio : 15 - Particella 158 - Subalterno 3.

1. TRASCRIZIONE del 05/07/1991 - Registro Particolare 5434 Registro Generale 7245 - Pubblico ufficiale BULFERI GIOVANNI Repertorio 117231 del 01/07/1991 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 16/11/2002 - Registro Particolare 12447 Registro Generale 17298 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229332 del 14/11/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 29/11/2002 - Registro Particolare 12921 Registro Generale 18022 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 82042/2002 del 12/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

4. TRASCRIZIONE del 13/08/2003 - Registro Particolare 8748 Registro Generale 12751 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. TRASCRIZIONE del 05/07/2004 - Registro Particolare 7476 Registro Generale 10969 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7410 del 11/06/2004
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO

6. TRASCRIZIONE del 29/09/2008 - Registro Particolare 9910 Registro Generale 15870 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13701 del 21/04/2006 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

7. TRASCRIZIONE del 29/09/2008 - Registro Particolare 9911 Registro Generale 15871 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139 del 28/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

8. ISCRIZIONE del 20/02/2009 - Registro Particolare 600 Registro Generale 2912 - 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

9. ISCRIZIONE del 04/12/2009 - Registro Particolare 5478 Registro Generale 20612 Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 115967/122 del

23/11/2009 - 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 13/08/2003 (RP 8748, RG 12751) e della Trascrizione del 14/11/2002 (RP 12447, RG 17298) 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 PESCARA (PE), 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 04/04/2020 a cura del sottoscritto, è stata trascritta a debito, presso la Conservatoria dei RR.II. di competenza, l'Annotazione di Inefficacia Parziale degli atti di trasferimento di cui sopra riguardanti l'immobile in oggetto:

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 16/11/2002** Registro Particolare 12447 Registro Generale 17298; Nullità Parziale Atto di Compravendita.

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 13/08/2003** – Registro Particolare 8748 Registro Generale 12751; 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°a_°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 trascritte ma, dalla planimetria catastale risulta comunicante con la u.i. adiacente e, quindi, potrebbe essere proprietà servente, per garantire il passaggio per l'accesso a quest'ultima.

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:

8. ISCRIZIONE del 20/02/2009 - Registro Particolare 600 Registro Generale 2912 - 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

9. ISCRIZIONE del 04/12/2009 - Registro Particolare 5478 Registro Generale 20612 Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 115967/122 del 23/11/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73

7. Normativa urbanistica

Il comune di Comune di ALANNO (PE) è dotata della seguente strumentazione urbanistica generale: – P.R.G.C. vigente approvato con deliberazione di consiglio Comunale n. 19 del 26.04.2022;

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

*Strumenti urbanistici
Piano Regolatore Generale Comunale
Zonizzazione località Alanno Capoluogo*

Capo III. ZONE RESIDENZIALI

Art.39 - Zona di Centro Storico 'A'.

Art.40 - Modalità di presentazione dei progetti in zona di Centro Storico 'A'.

Art.42 - Commissione per il Centro Storico.

Destinazioni urbanistiche

Z.T.O. A Centro Storico

a) Z.T.O. di tipo "A": parti di territorio interessate da agglomerati insediativi dal carattere storico

ovvero dalla natura consolidata dell'edificato;

Alla luce di quanto sopra esposto, quindi, l'attuale destinazione d'uso catastale (magazzino/deposito) non entrano in contrasto con quanto prescritto dagli articoli richiamati delle N.T.A.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 12	P.R.G. vigente
➤ Allegato 13	N.T.A. vigenti del P.R.G.

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, non sono risultate pratiche edilizie riferite al bene in oggetto:

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

Gli accatastamenti non sono precedenti alla Legge Ponte n. 765/1967 .

L'immobile è stato rilevato sulla cartografia IGM basata su foto aerea del 1954.

Tale foto rende consente di datare l'immobile antecedente all'anno 1954 e ne attesta l'esistenza prima della Legge Ponte n. 765/1967.

Il primo piano regolatore del comune di Alanno è del 1982.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegati dal 11	Accesso atti comune
➤ Allegati dal 8	Foto IGM

9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità

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

Difformità Catastali:

- distributivo interno incompleto presente solo la cucina
- frazionamento

Difformità Urbanistico-Edilizie:

- Non reperito alcun titolo
- E' stato invidiato l'immobile attraverso IGM con foto aerea del 1954

Certificazioni:

- assenza di certificazione energetica.

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 giugno 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 LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
		C/2	Cantina	25.0 mq		
Totale subalterno:						25.0

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 25,00 \text{ mq}$$

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 **ALANNO** (PE), 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, non avendo una serie di dati relativi a tale destinazione si partirà per la determinazione del valore unitario del bene da quello per il residenziale.

Residenziale:

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	Abitazione	Vico Serpente	PT	191	59.000	308,90	10%	278,01
2	Abitazione	Viale Rona	U	450	65.000	144,44	10%	130,00
3	Abitazione	Vico del Perito	U	70	55.000	785,71	10%	707,14
4	Abitazione	Via Collecarrado	PT	84	53.000	630,95	10%	567,86
5	Abitazione	Piazza Trieste	P2	75	54.000	720,00	10%	648,00
6	Abitazione	Viale Rona	U	140	63.000	450,00	10%	405,00
7	Abitazione	Via Dante Alighieri	P1	169	55.000	325,44	10%	292,90
8	Abitazione	Via Errico Ruggieri	P1	150	110.000	733,33	10%	660,00
9	Abitazione	Piazza Trieste	PT	60	50.000	833,33	10%	750,00
10	Abitazione	Via Dante Alighieri	P1	400	170.000	425,00	10%	382,50
11	Abitazione	Via Giovanni Marzoli	U	180	40.000	222,22	10%	200,00
VALORE MEDIO								456,49
VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI								460,16

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:

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 **Residenziale**, datata Anno 2024 - Semestre 2, secondo consultazione di gennaio 2025. L'U.I. da valutare si trova nella fascia/zona:Centrale/20CENTRO%20URBANO%20E%20ZONE%20LIMITROF E, che dovranno essere adeguatamente ponderati e comparati a quelli derivanti dall'indagine diretta:

Destinazione d'uso: **Residenziale**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PESCARA

Comune: ALANNO

Fascia/zona: Centrale/--%20CENTRO%20URBANO%20E%20ZONE%20LIMITROF E

Codice zona: B1

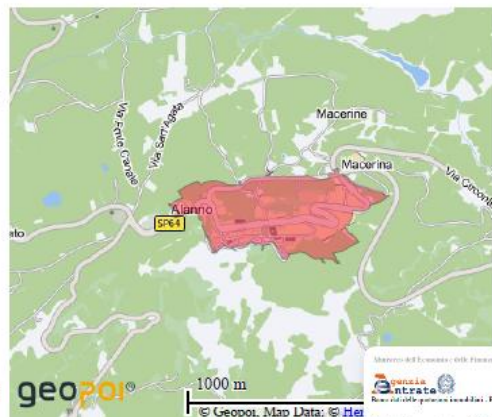
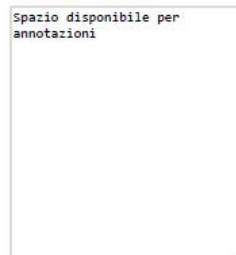
Microzona: 0

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	
Abitazioni civili	Normale	560	840	L	2,3	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	520	770	L	2,2	3,2	L
Box	Normale	450	670	L	2,1	3,1	L
Ville e Villini	Normale	700	1050	L	2,8	4,2	L

Stampa



Pertanto, per la destinazione **Abitazione**, il valore medio di vendita ricavato da indagine indiretta è pari a **460,16 €/mq**, Di contro il valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati O.M.I. per abitazioni civili è pari a **700,00 €/mq**; per cui si

prenderà il valore medio fra OMI e indagine diretta pari a **€/mq 580,08**, arrotondato a Pertanto, per la destinazione **Abitazione**, il valore medio di vendita ricavato da indagine indiretta è pari a **460,16 €/mq**, Di contro il valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati O.M.I. per abitazioni civili è pari a **700,00 €/mq**; per cui si prenderà il valore medio fra OMI e indagine diretta pari a **€/mq 580,08**, arrotondato a **€/mq 580,00**.

L'immobile in questione, come detto, è una Cantina, pertanto, come da manualistica, si utilizzerà, rispetto ai valori del residenziale, un coefficiente di ragguaglio pari al 50%.

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, 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 **580,00 €/mq** per destinazione d'uso **Residenziale**.

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 piano terra	Valore attribuito: 0%
Esposizione	
indifferente	Valore attribuito: 0%
Taglio dimensionale	
La superficie dell'U.I. ha un taglio dimensionale medio	Valore attribuito: 0%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
L'U.I. è deve essere interamente ristrutturata	Valore attribuito: -3%
Qualità delle finiture	
Le finiture vengono considerate vetuste, degradate e da sostituire integralmente	Valore attribuito: - 5%
Dotazione e stato degli impianti	
Gli impianti vengono considerati da rifare completamente ex novo	Valore attribuito: -3%
Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
L'U.I. non ha pertinenze	Valore attribuito: 0%
Qualità distributiva	
L'immobile risulta in comunicazione con altra u.i. adiacente e passante per l'accesso alla stessa	Valore attribuito: -15%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
Il fabbricato risulta legittimato da IGM occorreranno verifiche rispetto alla sua contiguità con l'u.i. adiacente	Valore attribuito: - 3%
Occupazione	
L'U.I. viene considerata libera	Valore attribuito: 0%
Servitù	

Non sono risultate servitù.	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	- 29%

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

Destinazione: **Residenziale**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€/mq } 580,00 - (580,00 \text{ €/mq} \times 29\%) = 412,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 410,00 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 14	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: **CANTINA/MAGAZZINO**

$$V_b = V_0 \times S_b \times Cr$$

Dove:

V_b Valore di mercato del bene oggetto della stima €

V_0 Valore unitario di mercato preso a riferimento 200,00 €/mq

S_b Superficie del bene oggetto della stima 25,00 mq

Cr Coefficiente di ragguaglio per passaggio sa residenziale a cantina/magazzino = 50%

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 410,00 \times 25,00 \text{ mq} \times 50\% = \text{€ } 5.125,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 5.100,00$$

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di
ALANNO, provincia di PESCARA (PE), VIA RAFFAELE DE NOVELLIS n. 19
piano: T;, è pari a: € 5.100,00
(diconsi euro cinquemilacento/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 PESCARA (PE),
- indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di PESCARA (PE),
 - 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 ALANNO
indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona di ALANNO
- contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare, gli uffici competenti, addetti del Comune di ALANNO

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma (RM), 18.06.2025



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 IGM

Allegato 9 Visura ipotecaria

Allegato 10°_10b Note di Trascrizione

Allegato 12 Stralci degli elaborati del P.R.G. vigente del Comune di ALANNO;

Allegato 13 N.T.A. vigenti del P.R.G. del Comune di ALANNO

Allegato 11 Accesso atti comune di ALANNO

Allegato 14 Valori O.M.I. riferiti all'Anno 2024 - Semestre 2