

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: **Comune di TERRE ROVERESCHE**
(PU), PIAZZA MAZZINI n. 4 piano: S1-T;

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

1. Premessa	2
2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza	3
3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale	6
4. Provenienze ventennali e titolarità	8
5. Stato di occupazione del bene	11
6. Gravami e servitù	11
8. Normativa urbanistica	11
9. Titoli e regolarità edilizia	12
10. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	12
11. Criteri estimativi adottati	13
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 **TERRE ROVERESCHE (PU)**, identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in PIAZZA MAZZINI n. 4 piano: S1-T;
- **Dati catastali:** Foglio: 22 Particella: 351 Sub.: 1

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 **TERRE ROVERESCHE** (PU).

L'u.i. di nostro interesse è localizzata nel comune di **Terre Roveresche**, un comune italiano di 5 208 abitanti della provincia di Pesaro e Urbino nelle Marche. È un comune, istituito il 1 gennaio 2017, che nasce dalla fusione dei comuni di Barchi, **Orciano di Pesaro**, Piagge e San Giorgio di Pesaro.

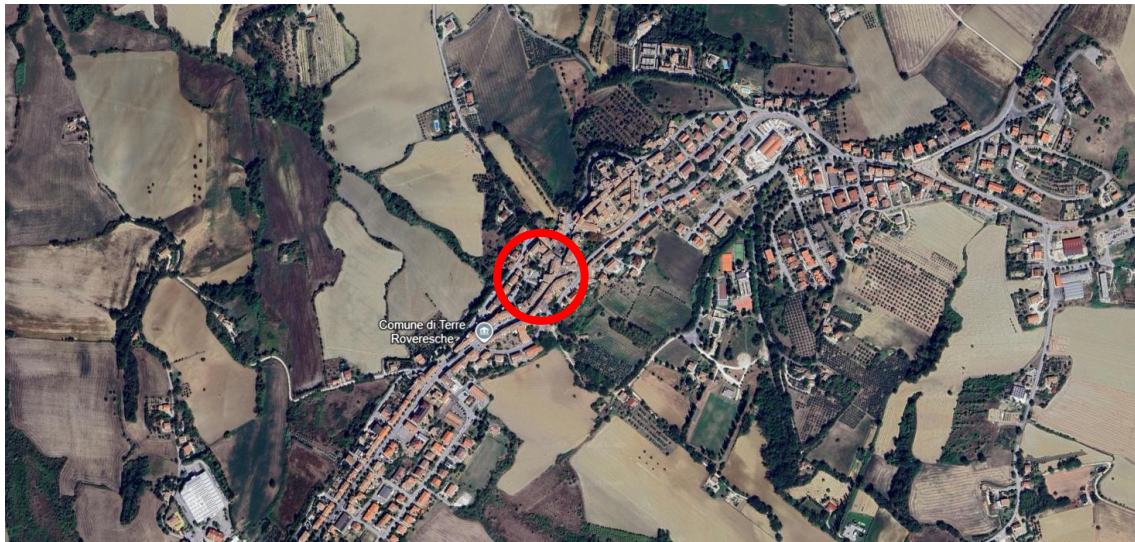


Figura 1 - Inquadramento territoriale



Figura 2 - Inquadramento territoriale

L'edificio è posto nel centro di Orciano di Pesaro, in tale contesto gli edifici posti sulle vie limitrofe a quella ove risulta ubicato il bene oggetto di stima formano uno spazio urbano a media densità abitativa, generalmente di altezza compresa tra i tre e i quattro piani fuori terra.

L'U.I. di nostro interesse è un immobile ubicato in un fabbricato a destinazione prevalente mista ed è prospiciente la PIAZZA MAZZINI n. 4 piano: S1-T;

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

I prospetti del fabbricato sono intonacati di color ocre chiaro a vista ed il tutto in buono stato di conservazione.

L'ingresso della u.i., è ubicato al piano terra del fabbricato, si accede tramite una portafinestra in alluminio e vetro con accesso esclusivo al fabbricato locata al piano terra con ingresso da PIAZZA MAZZINI n. 4.

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 3.80 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	A/10	57,00	00,00
Totale immobile	-	57,00	0,00

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

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

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data **02/10/2025**, l'unità immobiliare risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice **M379B**).

I dati catastali, reperiti dall'ultima visura in ordine cronologico, non coincidono con quelli forniti dalla documentazione allegata alle Sentenze, in particolare il Comune di ORCIANO DI PESARO (PU) è ora identificato catastalmente Comune di **TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS)** Sezione **ORCIANO**.

Oltre la planimetria derivante dall'Accertamento del 1988 sono emerse altre planimetrie catastale dell'immobile in particolare quella di primo impianto del 5 febbraio 1940 con scheda n° 6404702.

Tra le due planimetrie di evince:

- una diversa distribuzione interna
- un frazionamento
- unione dei due seminterrati nel precedente piano seminterrato aveva un'altezza di 1.90 contro i 2.50 della nuova planimetria (nel mod.1 del 1939 riporta 2 seminterrati),
- Il piano terra presentava una cucina ora invece è presente una scala a chiocciola che porta al piano seminterrato.
- Non è più presente al piano terra il vano scala che portava ai piani sovrastanti.

Sono inoltre emersi i seguenti documenti:

- Mod.5 del 28/1/1944 elementi del classamento A/3 vani utili 6 per il foglio 22 particella351
- Mod.5 del 6/9/1966 elementi del classamento C/1 con 44 metri quadrati per il foglio 22 particella351

Mod. 1 con scheda n°6404702 riporta una scala unica, 5 piani, destinazione abitazione, costruzione in muratura la scheda è stata presentata il 17 dicembre 1939

La destinazione di abitazione è suddivisa con il piano terra con una stanza e una cucina, vengono riportati 1° e 2° Piani seminterrato con le rispettive legnaia e bucatoio.

- Modulo 44/N del 19/10/1988 con il quale la società S.E.R. fa richiesta di classamento A/10

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 06/04/2017 LEGGE REG. 28 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Orciano Di Pesaro G089; trasferito al comune di Terre Roveresche sezione Orciano M379B. (n. 14/2017).

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

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare originaria (Fabbricato con caratteristiche C/1) è stata mutata rispetto allo stato concessionato (ovvero quello riportato nella planimetria catastale di impianto) con la nuova categoria A/10.

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

Foglio 22 Particella 351 Subalterno 1

zona censuaria:	non riportato
microzona:	non riportato
categoria:	A/10, <i>Uffici</i>
classe:	U
consistenza:	1.5 vani
superficie catastale:	57 mq
rendita:	€ 336,99
indirizzo:	PIAZZA MAZZINI n. 4 Piano S1-T

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 5	estratto mappa catastale -
➤ Allegato 6	visura storica catastale -
➤ Allegato 7	planimetria catastale di impianto

➤ Allegato 8	Doc. catastali precedenti da 8a fino a 8f
---------------------	---

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di PESARO (PU) in data 12.01.2018 è risultato quanto di seguito riportato per il Comune di ORCIANO DI PESARO (PU)

* Comuni collegati

Tipo catasto: Fabbricati

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 22 - Particella 351 - Subalterno 1

1. TRASCRIZIONE del 16/11/2002 - Registro Particolare 8487 Registro Generale 13626 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229332 del 14/11/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 04/12/2002 - Registro Particolare 8926 Registro Generale 14430 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 82042/2002 del 12/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

3. TRASCRIZIONE del 12/08/2003 - Registro Particolare 7204 Registro Generale 11648 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 05/07/2004 - Registro Particolare 5651 Registro Generale 10806 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA SEZIONE G.I.P. Repertorio 7410/2003 del 23/06/2004 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO

5. TRASCRIZIONE del 16/09/2008 - Registro Particolare 7880 Registro Generale 13912 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13701 del 21/04/2006 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

6. TRASCRIZIONE del 16/09/2008 - Registro Particolare 7881 Registro Generale 13913 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139 del 16/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

7. ISCRIZIONE del 23/02/2009 - Registro Particolare 507 Registro Generale 2375 - 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 16/12/2009 - Registro Particolare 4478 Registro Generale 17022 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 115968/122 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 e della Trascrizione del 16/11/2002 - Registro Particolare 8487 Registro Generale 13626 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 PESARO (PU), 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 12/10/2022 a cura del sottoscritto, è stata trascritta a debito, presso la Conservatoria dei RR.II. di competenza, l'Annotazione di Inefficacia Parziale di atto di trasferimento di cui sopra riguardanti l'immobile in oggetto:

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 16/11/2002** – Registro Particolare 8487 Registro Generale 13626; Inefficacia Totale Atto di Compravendita.
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 12/08/2003** – Registro Particolare 7204 Registro Generale 11648; Inefficacia Totale Atto di Compravendita.

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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

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

5. Stato di occupazione del bene

In considerazione del mancato accesso, questo ai fini della stima verrà considerato libero.

6. Gravami e servitù

Per quanto è stato possibile constatare, l'immobile non risulta gravato da Servitù.

Per quanto riguarda invece l'esistenza di gravami di altro genere, dalla visura eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. sul bene oggetto della presente relazione risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

7. ISCRIZIONE del 23/02/2009 - Registro Particolare 507 Registro Generale 2375 - 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 16/12/2009 - Registro Particolare 4478 Registro Generale 17022 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 115968/122 del 23/11/2009 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73

7. Normativa urbanistica

Nel Comune di Terreroveresche non sussiste l'obbligo di pubblicazione del PRG, pertanto, questo non è stato acquisito.

Del resto, comunque, il bene, anche in considerazione della documentazione catastale acquisita, ricade nel Centro Storico, zona A.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 11	Dicitura presente sul sito del P.R.G. vigente del Comune
----------------------	--

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, è risultato che non esistono pratiche edilizie riferite al bene in oggetto, in quanto appartenente al nucleo più antico della città risulta comunque edificato abbondantemente prima dell'entrata in vigore della legge fondamentale urbanistica del 1942 del censimento generale del Catasto del 30-12-1939, in particolare con il mod.1 con scheda presentata il 17/dicembre 1939 viene censito l'immobile.

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 sono tutti precedenti alla Legge Ponte n. 765/1967 del 5 febbraio 1940.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 8	Doc. catastali
---------------------	----------------

9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità

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

Difformità Catastali:

Dal confronto fra le planimetrie catastali (storica e del 1988) di evince:

- una diversa distribuzione interna;
- il frazionamento del piano primo oggi afferente ad altra u.i.;

- l'unione dei due seminterrati in un unico livello aveva un'altezza di 1.90 contro i 2.50 riportati nella planimetria più recente (nel mod.1 del 1939 venivano riportati 2 seminterrati),
- Il piano terra presentava una cucina dove ora, invece, è presente una scala a chiocciola che porta al piano seminterrato.
- Non è più presente al piano terra il vano scala che portava ai piani sovrastanti.
- Il mutamento della destinazione d'uso rispetto alla categoria d'uso originaria da A3 ad A10.

Difformità Urbanistico-Edilizie:

- mutamento della destinazione d'uso rispetto alla categoria d'uso originaria;
- frazionamento;

Certificazioni:

- assenza di agibilità per la nuova destinazione d'uso (A/10 identifica locali adibiti ad attività artigianali), 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 Gennaio 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
	T	C/1	C/1	57 mq		
Totale subalterno:						57.0

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 57,00 \text{ mq}$$

Mercato omogeneo di riferimento:

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

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

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

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

Valore unitario rilevato dal mercato:

Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato che non ha prodotto numeri sufficienti per fare un'analisi. È noto che la Banca Dati O.M.I. suddivide i territori comunali in porzioni, dette *fasce omogenee*, anche molto estese. Risulta attiva la rilevazione dei dati immobiliari con destinazione magazzino, datata Anno 2024 - Semestre 2, secondo consultazione di ottobre 2025. L'U.I. da valutare si trova nella fascia/zona **Centrale/CENTRO%20 ORCIANO**; 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**

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

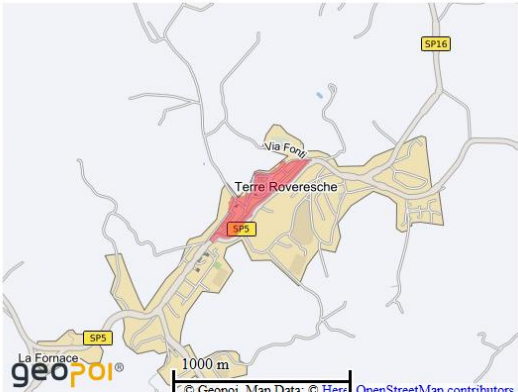
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: PESARO
Comune: TERRE ROVERESCHE
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE%20ORCIANO
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	
Negozi	Normale	580	790	L	3,6	5,1	L

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

Spazio disponibile per annotazioni



Pertanto, per la destinazione magazzino, il valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati O.M.I. per abitazioni civili è pari a **685,00 €/mq**; arrotondato a **€/mq 690,00**.

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

- Caratteristiche posizionali estrinseche** (accessibilità, collegamenti con mezzi pubblici, presenza di attività terziarie qualificanti e di servizi pubblici, parcheggi, valori ambientali ecc.);

- b) **Caratteristiche posizionali intrinseche** (la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la quota del piano stradale ecc.);
- c) **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura** (impianti, pavimentazioni, infissi, rivestimenti ecc.);
- d) **Caratteristiche produttive** (regime fiscale, sfitti, inesigibilità, vincoli, oneri di manutenzione straordinaria ecc.).

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

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

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

- **Caratteristiche posizionali intrinseche**, ovvero:
 - Livello di piano (affaccio e panoramicità);
 - Esposizione (luminosità);
 - Taglio dimensionale;
- **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura**, ovvero:
 - Stato conservativo;
 - Qualità delle finiture;
 - Dotazione e stato degli impianti;
 - Dotazioni accessorie;
 - Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti;
- **Caratteristiche produttive**, ovvero:
 - Regolarità edilizia;
 - Occupazione;
 - Servitù.

Pertanto, ai fini della stima, se si procede con l'attribuzione alle precitate caratteristiche, ove ricavabili, di opportune percentuali di variabilità (che rappresentano il frutto di analisi effettuate sul bene), si potranno apportare, alle quotazioni individuate con l'analisi di mercato, aggiunte o detrazioni percentuali, per tener conto di quei fattori maggiorativi o decrementativi che modificano l'ordinarietà dei valori monitorati.

Applicando tale metodo al caso in esame occorre, allora, individuare il valore di riferimento rispetto al quale operare le variazioni percentuali.

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **690,00 €/mq** per destinazione d'uso **negozio**.

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 più piani	Valore attribuito: 0%
Esposizione	
L'U.I. affaccio su zona centrale	Valore attribuito: +3%
Taglio dimensionale	
La superficie dell'U.I. ha un taglio dimensionale 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 risultano vetuste, degradate e da sostituire integralmente	Valore attribuito: - 3%
Dotazione e stato degli impianti	
Gli impianti sono da rifare completamente ex novo	Valore attribuito: 0%
Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
L'U.I. non ha pertinenze	Valore attribuito: +0%
Qualità distributiva	
Indifferente	Valore attribuito: +0%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
Il fabbricato risulta legittimato da planimetria storica catastale occorrerà però regolarizzare il mutamento della destinazione e il frazionamento	Valore attribuito: - 3%
Occupazione	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: 0%
Servitù	
L'u.i non sono risultate servitù	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	- 6%

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

Destinazione: magazzino

$$V_{\text{unitario}} = \text{€/mq } 690,00 - (690,00 \text{ €/mq} \times 6\%) = 648,60 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 650,00 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

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

11. Stima dell'immobile

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

Destinazione: **NEGOZIO**

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b Valore di mercato del bene oggetto della stima €

V_0 Valore unitario di mercato preso a riferimento 650,00 €/mq

S_b Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima 57,00 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 650,00 \times 57,00 \text{ mq} = \text{€ } 37.050,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 37.000,00$$

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di
TERRE ROVERESCHE (M379B) (PS) Sezione ORCIANO**

in PIAZZA MAZZINI n. 4 Piano S1-T

è pari a: € 37.000,00

(diconsi euro trentasettemila/00)

12. Attività del Consulente

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

- indagini catastali:
 - estratto di mappa
 - reperimento planimetrie e visure storiche catastali presso il catasto
- indagini presso la Conservatoria dei RR.II.
 - visura ipocatastale dell'ultimo ventennio sul bene
 - annotazioni a trascrizioni di Inefficacia degli atti di compravendita a rogito del Notaio Avitabile
- attività di ricerca del materiale normativo urbanistico, degli atti di legittimità edilizia del bene mediante accesso agli atti presso il Comune
- indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona

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

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma (RM), 19.01.2026

Ing. Francesco Rubeo



Allegati

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

Allegati 1.a., 1.b. Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare

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

Allegato 2 Sentenza R.G. n.17235/2011 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare

Allegato 3 Sentenza R.G. n.15521/2015 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare

Allegato 4 Documentazione fotografica

Allegato 5 Estratto di Mappa Catastale -

Allegato 6 Visura Catastale Storica -

Allegato 7 Planimetria Catastale di Impianto –

Allegato 8 Doc. reperiti al catasto -

Allegato 9 Visura ipotecaria

Allegato 10 Note di trascrizione.

Allegato 11 Stralci degli elaborati del P.R.G. vigente del Comune

Allegato 12 Valori O.M.I. riferiti all'Anno 2024 - Semestre 2