

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 Teramo frazione di Forcella,
provincia di Teramo (TE), Piazza dell'Usignolo n. 18

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	18
13. Attività del Consulente.....	19
Allegati	20

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Francesco Rubeo, nato a Roma il 13/10/1962, C.F. RBUFNC62R13H501B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero 16294 e con studio in Roma, via Nomentana 78, è stato incaricato in data 24/10/2017 dal Tribunale di Roma, su Istanza del Curatore del Fallimento n.667/2003, il Prof. Avv. Andrea Morsillo, di predisporre la stima degli immobili di proprietà della *Società Edilizia Romana S.p.A.*, di cui alla Sentenza R.G. n.17235/2011 del 05/08/2011 e n.15521/2015 del 25/06/2015 del medesimo Tribunale.

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

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

Dati toponomastici: bene sito in Piazza dell'Usignolo n. 18; piano T

- **Dati catastali: Foglio: 140 Particella: 58 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 Teramo frazione di Forcella, provincia di Teramo (TE), Piazza dell'Usignolo n. 18 nel centro storico.

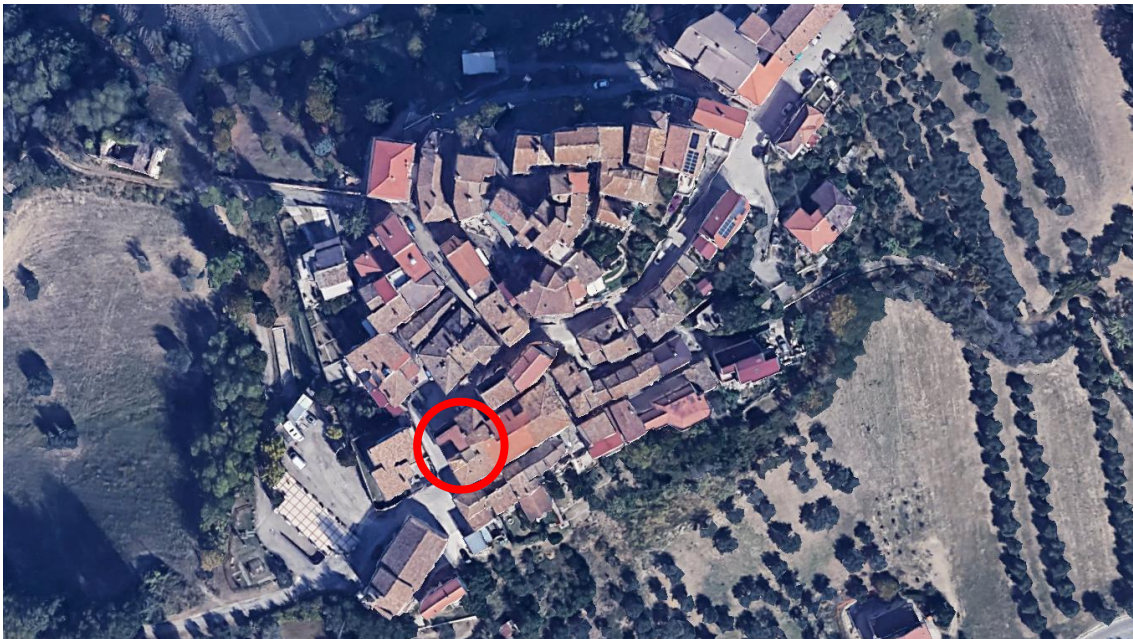


Figura 1 - Inquadramento territoriale

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 a falde inclinare.

I prospetti del fabbricato sono per la maggior parte in blocchi non geometrici di pietra 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 esclusivo al fabbricato stesso posta al piano terra, da foto satellitare risulta una serranda a doghe piene

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 3.70 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	ufficio	1 vano	00,00

Totale immobile	-	1 vano	0,00
------------------------	---	---------------	-------------

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 4	documentazione fotografica
➤ Allegato 5	estratto mappa catastale - foglio 140 particella 58

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data 28/07/2025, l'unità immobiliare risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice **L103**).

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 1987

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

foglio 140 particella 58, Subalterno 3

zona censuaria:	2
microzona:	non riportato
categoria:	A/10, uffici
classe:	U
consistenza:	1 vani
superficie catastale:	31m ²
rendita:	€ 304,71
indirizzo:	Piazza dell'Usignolo n. 18; piano T

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

- L'unità immobiliare da indagini web non risulta provvisto di civico adiacente l'ingresso
- Diverso classamento senza titolo edilizio da A/5 abitazione ad A/10 ufficio
In atti dal 25/06/1998

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 TERAMO (TE) in data 31/58/2019 è risultato quanto di seguito riportato per il Foglio : 140 - Particella 58 - Subalterno 3.

1. TRASCRIZIONE del 15/11/2002 - Registro Particolare 11939 Registro Generale 17164 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229332 del 14/11/2002 -ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 29/11/2002 - Registro Particolare 12385 Registro Generale 17931 - 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 8698 Registro Generale 13020

Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 05/07/2004 - Registro Particolare 8256 Registro Generale 12127 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE ROMA Repertorio 20783/7572 del 23/06/2004 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO

5. TRASCRIZIONE del 16/09/2008 - Registro Particolare 9620 Registro Generale 15765 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139 del 16/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

6. TRASCRIZIONE del 16/09/2008 - Registro Particolare 9621 Registro Generale 15766 -Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13701 del 21/04/2006 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

7. ISCRIZIONE del 24/02/2009 - Registro Particolare 545 Registro Generale 3358 - 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 5338 Registro Generale 21484 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 115735/122 del

19/11/2009 - 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 02/08/2003 (Registro Particolare 8698 Registro Generale 13020) e della Trascrizione del 15/11/2002 (Registro Particolare 11939 Registro Generale 17164) 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 TERAMO (TE) 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 14/11/2002** Registro Particolare 11939 Registro Generale 17164; Annotazione n. 1465 del 03/07/2019 (NULLITA').

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 12/08/2003** – Registro Particolare 8698 Registro Generale 13020; Annotazione n. 1464 del 03/07/2019 (INEFFICACIA TOTALE) 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 verifica

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 24/02/2009 - Registro Particolare 545 Registro Generale 3358 - 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 5338 Registro Generale 21484 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 115735/122 del 19/11/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73

7. Normativa urbanistica

Il comune di Comune di TERAMO (TE) è dotata della seguente strumentazione urbanistica generale: con un geoportale Urbanistico.

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

RIEPILOGO INFORMAZIONI STRATI INFORMATIVI INTERESSATI Comune di TERAMO

PARTICELLA CATASTALE		
Foglio	Mappale	
140	70	
CATASTO TERRENI		
Sub.	Qualità	
	ENTE URBANO	
CATASTO FABBRICATI		
Sub.	Categoria	
2	C/3	
Sub.	Categoria	
3	A/4	
DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA PARTICELLA INTERESSATA		
Ricade	Strumento	Zona
100,0%	P.R.G. Vigente	Zona B0F
ART. VII.7 - ZONE B0F - ZONE CONSOLIDATE DI VALORE MORFOLOGICO NELLE FRAZIONI		
(c1) Nelle zone B0F sono consentiti gli interventi di restauro, conservazione, ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici. Tali vincoli sono definiti sulla base del rilievo degli edifici da presentarsi in sede di progetto, che dovrà documentare tutti gli elementi rilevanti sotto il profilo storico, architettonico, tipologico, secondo la scheda delle tipologie e dei materiali che viene allegata alle norme del PRG. (c2) Con esclusione degli edifici di particolare valore, indicati con apposito simbolo nella tavole del PRG, nelle zone B0F è consentito, nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente, e solo per comprovate esigenze di adeguamento delle abitazioni alle normative tecniche ed igieniche vigenti, l'ampliamento una tantum della volumetria esistente, con un massimo del 10%; in alternativa, in caso di intervento esteso a più edifici è ammessa la ricomposizione dei volumi esistenti, senza aumento della volumetria e comunque sempre nel rispetto dei vincoli morfologici. In presenza di più proprietà, gli interventi ammessi possono non riguardare l'intero edificio, purché al progetto sia allegata una dichiarazione di assenso di tutti i proprietari dell'edificio. (c3) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. VII.2, purché compatibili con i vincoli di cui al primo comma. <i>Le zone B0F individuano anche la perimetrazione ai sensi degli art. 27 e seguenti della Legge 457/1978.</i>		
Ricade	Strumento	Zona
97,8%	Sovrintendenza Archeologica	Sovrintendenza archeologica
Sovrintendenza archeologica		
Ricade	Strumento	Zona
100,0%	P.R.P. - Tutela e valorizzazione	Zona D
Trasformazione a regime ordinario		
Ricade	Strumento	Zona
100,0%	Microzonazione sismica di livello 3	Amplificazioni locali
Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali (s = 1.7 - 1.8)		
Ricade	Strumento	Zona
100,0%	Microzonazione sismica di livello 3	Amplificazioni locali
Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali (s = 1.5 - 1.6)		
Ricade	Strumento	Zona
100,0%	Microzonazione sismica di livello 3	Amplificazioni locali
Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali (s = 1.3 - 1.4)		

Alla luce di quanto sopra esposto, quindi, l'attuale destinazione d'uso catastale (uffici) 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 interrogazione
----------------------	-------------------------------

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, non è risultato avere 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 .

E' stato individuato l'immobile attraverso IGM con foto aerea del 1954

Tale foto rende l'immobile precedente al 1954 e ne attesta l'esistenza prima della Legge Ponte n. 765/1967.

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:

- Cambio di destinazione da abitazione ad ufficio senza titolo edilizio

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. UFFICI E STUDIO PRIVATO

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO ASSENTITO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
		A/4	Abitazione	31.0 mq		
Totale subalterno:						31.0

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 31,00 \text{ mq}$$

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 **Teramo** (TE), 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 residenziale.

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, 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: Extraurbana/FRAZIONI, 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: TERAMO

Comune: TERAMO

Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONI%20FRONDAROLA,%20VILLA%20RIPA,%20VALI
GIOVANNI,%20MIANO,%20POGGIO%20CONO,%20COLLEMINUCCIO%

Codice zona: R7

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

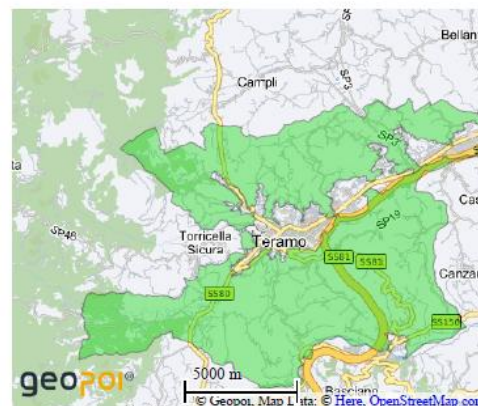
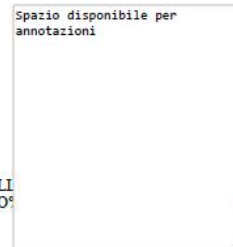
Destinazione:

Nel 2° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta ancora sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	540	800	L	2	3	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	370	550	L	1,4	2,1	N
Autorimesse	Normale	290	400	L	1,4	2	N
Box	Normale	350	480	L	1,7	2,4	N
Posti auto coperti	Normale	200	280	L	1	1,4	N
Posti auto scoperti	Normale	150	210	L	,7	1	L
Ville e Villini	Normale	700	1050	L	2,7	4	N

Stampa

Legenda



Pertanto, per la destinazione **Abitazione**, non avendo il valore medio di vendita ricavato da indagine indiretta per insufficienza di dati, si utilizzerà il valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati O.M.I. per abitazioni civili è pari a **670,00 €/mq**;

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 **670,00 €/mq** per destinazione d'uso **Abitazione**.

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 piccolo, mancanza, cucina	Valore attribuito: -5%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
L'U.I. è deve essere interamente ristrutturata	Valore attribuito: - 5%
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: - 5%
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 IGM ma occorrerà però verificare il distributivo interno ed il frazionamento	Valore attribuito: - 15%
Occupazione	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: 0%
Servitù	
Non sono risultate servitù.	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	- 35%

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

Destinazione: **Residenziale**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€/mq } 670,00 - (670,00 \text{ €/mq} \times 35\%) = 435,50 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 435,00 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 13	valori O.M.I. riferiti al 2° Semestre dell'Anno 2024
➤ Allegato 14	Calcolo superfici

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: **RESIDENZIALE**

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b Valore di mercato del bene oggetto della stima €

V_0 Valore unitario di mercato preso a riferimento 435,00 €/mq

S_b Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima 31,00 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 435,00 \times 31,00 \text{ mq} = \text{€}13.485,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 14.000,00$$

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di
Teramo frazione di Forcella, provincia di Teramo (TE), Piazza
dell'Usignolo n. 18**

Piano Terra, è pari a: € 14.000,00

(diconsi euro quattordicimila/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 Teramo (TE),
- indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Teramo (TE),
 - 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 Teramo (TE), indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona di Teramo (TE),
- contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare, gli uffici competenti, addetti del Comune di Teramo (TE),

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma (RM), 28.07.2025


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 verifica
- Allegato 11 Accesso atti comune di Teramo (TE),
- Allegato 12 P.R.G. vigente del Comune di Teramo
- Allegato 13 Valori O.M.I. riferiti all'Anno 2024 - Semestre 2
- Allegato 14 Calcolo Superfici