

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 **NOCERA UMBRA**,
provincia di **PERUGIA** (PG), VIA TULLIO PONTANI n. 5 piano: 2;

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	9
9. Titoli e regolarità edilizia	10
10. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	11
11. Criteri estimativi adottati	11
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 NOCERA UMBRA (PG)**, identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito VIA TULLIO PONTANI n. 5 piano: 2;

- **Dati catastali: Foglio: 88 Particella: 119 Sub.: 13**
- 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 **NOCERA UMBRA** (PG), ed è localizzato nel centro storico.



Figura 1 - Inquadramento territoriale

L'u.i. di nostro interesse è localizzata nel Comune di Nocera Umbra (PG), VIA TULLIO PONTANI. 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, con prevalenza dell'uso residenziale.

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

I prospetti del fabbricato sono risultavano intonacati con colore ocra chiaro il tutto in buono stato di conservazione.

L'ingresso della u.i. è ubicato, catastalmente al piano secondo.

L'unità immobiliare dalla planimetria catastale risulta composta da 3 vani ed un vano scala senza bagno.

Dal progetto reperito in comune si evince la chiusura di un vano creando così una cucina e nell'ultimo vano viene inserito un vano bagno con antibagno ed inserimento di 3 camere da letto riportando così la destinazione originaria di abitazione.

Dal confronto fra la planimetria catastale ed il progetto si evince una diversa distribuzione interna, la creazione un vano bagno e cucina passando da 3 vani a 7 vani.

Sull'U.I. è stato eseguito il sopralluogo ma non è si è proceduti ad accedere fisicamente 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 4.54 metri, sono state desunte dal progetto mentre le sup. da visura catastale e sono risultate le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano secondo	uffici	215,00	00,00
Totale immobile	-	215,00	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 **28/07/2025**, l'unità immobiliare risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice **F911**).

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 1981

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

foglio 88 particella 119, Subalterno 13

zona censuaria: non riportato
microzona: non riportato
categoria: A/10, uffici
classe: U
consistenza: 3 vani
superficie catastale: 215 mq
rendita: € **673,98**
indirizzo: VIA TULLIO PONTANI n. 5 piano: 2;

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 31/01/2019 è risultato quanto di seguito riportato per

Comune di NOCERA UMBRA (PG) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0088 Particella 00119 Subalterno 0013

1. TRASCRIZIONE del 15/11/2002 - Registro Particolare 19547 Registro Generale 28981- Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229332 del 14/11/2002- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

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

4. TRASCRIZIONE del 03/10/2008 - Registro Particolare 16154 Registro Generale 27522 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13701 del 21/04/2006 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

5. TRASCRIZIONE del 03/10/2008 - Registro Particolare 16156 Registro Generale 27524 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139 del 28/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

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

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

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

Inoltre, a seguito delle Trascrizioni del 15.11.2002 (Registro Generale n. 28981 - Registro Particolare n. 19547) e del 13.08.2003 (Registro Generale n. 23048 - Registro Particolare n. 14627) sono state trascritte con l'Atto di Citazione con il quale si è richiesto di accertare e dichiarare la nullità assoluta e/o relativa, ai

sensi degli artt. n.1418 e n. 1325 del Codice Civile, dei seguenti atti di compravendita:

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

Dunque, in visura l'immobile è intestato, presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia (PG), 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 01/07/2019 a cura del sottoscritto, sono state trascritte, presso la Conservatoria dei RR.II. di competenza, le Annotazioni di Inefficacia Parziale degli atti di trasferimento di cui sopra riguardanti l'immobile in oggetto:

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 15/11/2002** – Registro Generale n. 28981, Registro Particolare. n. 19547; Inefficacia Parziale Atto di Compravendita.
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 13/08/2003** – Registro Generale n. 23048, Registro Particolare. n. 14627; Inefficacia Parziale Atto di Compravendita.

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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 10	visura ipotecaria elenco sintetico formalità U.I.U
----------------------	--

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:

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

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

7. Normativa urbanistica

Il comune di COMUNE DI NOCERA UMBRA (PG) è dotato della seguente strumentazione urbanistica generale: – P.R.G.C. vigente approvato con deliberazione di consiglio Comunale Numero 34 Del 23-07-2021

Da visura presso il comune di Comune di COMUNE DI NOCERA UMBRA (PG) è stato ricavato quanto di seguito relativo al tessuto in cui ricade l'immobile in esame.

Strumenti urbanistici

Piano Regolatore Generale Comunale

*Zone A. Ambiti degli Insediamenti esistenti che rivestono valore storico culturale
(art. 92 R.R. 2 / 2015)*

A1. Tessuti del Centro storico di Nocera Umbra

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 11a 11b	P.R.G. vigente
➤ Allegato 12	N.T.A. vigenti del P.R.G.

8. Titoli e regolarità edilizia

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

- Permesso di Costruire 167 del 2002
- Permesso di Costruire 168 del 2002
- Progetto con relative tavole per la ricostruzione a seguito dell'evento sismico del 1997 in Umbria e Marche, oggetto di intervento di miglioramento sismico e ripristino danni, ai sensi della L.R. n°30, D.G.R. n° 5180/98

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.

Non tutti gli accatastamenti sono precedenti alla Legge Ponte n. 765/1967 .

L'immobile risulta legittimato dal progetto approvato il 18 ottobre 2005 prot. 18224 relativo alla ricostruzione post evento sismico.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegati 8a 8b	Permessi di Costruire
➤ Allegati 9a 9b	Progetto miglioramento sismico

9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità

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

Difformità Catastali:

- distributivo interno non aggiornato si passa da 3 vani a 7 vani.
- Cambio di destinazione d'uso senza titolo edilizio da abitazione ad uffici
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/1987 in atti dal 05/10/1999

Difformità Urbanistico-Edilizie:

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.

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 luglio 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
		A/2	Abitazione	215.0 mq		215.0
Totale subalterno:						215.0

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 215,00 \text{ mq}$$

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 **NOCERA UMBRA** (PG), 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.

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:

Residenziale:

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	Appartamento	via Amedeo 15	P-1	105	55.000	523,81	10%	471,43
2	Appartamento	via San Martino	P-2	95	88.000	926,32	10%	833,68
3	Appartamento	via San Martino	P-2	85	74.000	870,59	10%	783,53
4	Appartamento	via del Teatro	U	190	255.000	1342,11	10%	1207,89
5	Appartamento	piazza Caprera	U	320	249.000	778,13	10%	700,31
VALORE MEDIO								799,37
VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI								772,51

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/EDIFICATO%20A%20RIDOSSO%20DELLA%20ZONA%20CENTRALE, 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: **PERUGIA**

Comune: **NOCERA UMBRA**

Fascia/zona: **Centrale/EDIFICATO%20A%20RIDOSSO%20DELLA%20ZONA%20CENTRALE**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

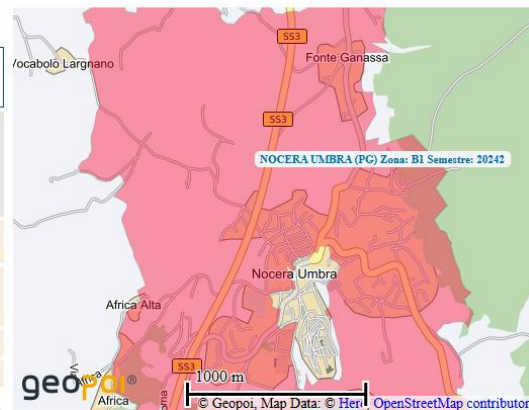
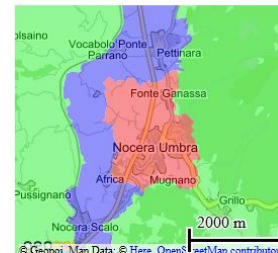
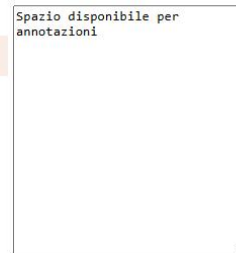
Destinazione: **Residenziale**

Nel 2° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Cascia, Cerreto di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant'Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano e Vallo di Nera, nei quali il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	500	620	L	1,9	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	420	530	L	1,7	2,1	L
Box	Normale	280	340	L	1	1,3	L
Ville e Villini	Normale	610	720	L	2,2	2,6	L

Stampa

Legenda



Pertanto, per la destinazione **Abitazione**, il valore medio di vendita ricavato da indagine indiretta è pari a **772,51 €/mq**, Di contro il valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati O.M.I. per abitazioni civili è pari a **560,00 €/mq**; per cui si prenderà il valore medio fra OMI e indagine diretta pari a **€/mq 666,26**, arrotondato a **€/mq 670,00**.

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 **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 secondo piano	Valore attribuito: 0%
Esposizione	
indifferente	Valore attribuito: 0%
Taglio dimensionale	
La superficie dell'U.I. normale	Valore attribuito: 0%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
L'U.I. internamente deve essere ultimata	Valore attribuito: - 5%
Qualità delle finiture	
Le finiture vengono considerate da ultimare	Valore attribuito: - 5%
Dotazione e stato degli impianti	
Gli impianti vengono considerati da rifare completamente ex novo	Valore attribuito: - 10%
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 dal progetto ma bisognare regolarizzare il catastale	Valore attribuito: - 2%
Occupazione	
L'U.I. viene considerata libera	Valore attribuito: 0%
Servitù	
Non sono risultate servitù.	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	- 22%

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

Destinazione: **Residenziale**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€/mq } 670,00 - (670,00 \text{ €/mq} \times 22\%) = 522,60 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 520,00 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 13	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: **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 520,00 €/mq

S_b Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima 215,00 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 520,00 \times 215,00 \text{ mq} = \text{€ } 111.800,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 120.000,00$$

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di
NOCERA UMBRA, provincia di PERUGIA (PG), VIA TULLIO PONTANI n. 5
piano: 2;, è pari a: € 120.000,00
(diconsi euro centoventimila/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
- 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 di indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona di
- contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare, gli uffici competenti, addetti del Comune di

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 8ab permessi di costruire

Allegato 9ab progetti

Allegato 10 Visura ipotecaria

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

Allegato 12 N.T.A. vigenti del P.R.G. del Comune

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