

**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: TAURIANOVA (RC), PIAZZA ITALIA  
piano: 1;

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

<b>1. Premessa</b> .....	2
<b>2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza</b> .....	3
<b>3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale</b> .....	6
<b>4. Provenienze ventennali e titolarità</b> .....	7
<b>5. Stato di occupazione del bene</b> .....	10
<b>6. Gravami e servitù</b> .....	10
<b>8. Normativa urbanistica</b> .....	11
<b>9. Titoli e regolarità edilizia</b> .....	12
<b>10. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità</b> .....	12
<b>11. Criteri estimativi adottati</b> .....	13
<b>12. Stima dell'immobile</b> .....	20
<b>13. Attività del Consulente</b> .....	20
<b>Allegati</b> .....	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 TAURIANOVA (RC), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in PIAZZA ITALIA piano: 1;
- **Dati catastali:** Foglio: 58 Particella: 84 Sub.: 9

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegati 1.a., 1.b.</b>	Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare
➤ <b>Allegato 1.c.</b>	Autorizzazione del Giudice alla stima dei beni con metodo semplificato
➤ <b>Allegato 2</b>	Sentenza R.G. n.17235/2011 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare
➤ <b>Allegato 3</b>	Sentenza R.G. n.15521/2015 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare

## **2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza**

L'immobile si colloca nel comune di Taurianova (RC).



*Figura 1 - Inquadramento territoriale*



*Figura 22 - Inquadramento territoriale*

L'u.i. di nostro interesse è localizzata nel centro storico adiacente la chiesa del Santissimo Rosario, nella prestigiosa Piazza Italia.

In tale contesto gli edifici posti sulle vie limitrofe e la piazza ove risulta ubicato il bene oggetto di stima formano uno spazio urbano a media densità abitativa, generalmente di altezza compresa tra i due e i tre piani fuori terra, con prevalenza dell'uso residenziale e locali commerciale al piano terreno.

L'U.I. di nostro interesse è un immobile ubicato in un fabbricato a destinazione mista ed è prospiciente Piazza Italia 26.

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

I prospetti del fabbricato su Piazza Italia risultano intonacati e in medio stato di conservazione.

L' ingresso della u.i., è ubicato al piano primo del fabbricato a cui si accede da un corpo scala con accesso comune da Piazza Italia 26.

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.

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 3.00 metri, sono state desunte dalla visura storica catastale e sono risultate le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano Primo	Uffici	112,00	00,00
<b>Totale immobile</b>	-	<b>112,00</b>	<b>0,00</b>

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 4</b>	documentazione fotografica
---------------------	----------------------------

### **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 L063).

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

Oltre alla planimetria derivante dall'accatastamento del 26 maggio 1987 non sono emerse altre planimetrie.

Vi è un accertamento Generale della proprietà scheda n° 0195502 riportante la destinazione abitazione civile e genere della costruzione in muratura.

Mod. 5 Un accertamento e classamento eseguito il 13/3/1969 con categoria A/3

Mod. 44/N datato 11 aprile 1987 con la quale la Società Edilizia Romana (S.E.R.) S.P.A. chiede la variazione della destinazione da Abitazione (A/3) a Ufficio Privato (A/10).

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

#### **foglio 58 particella 84, Subalterno 9**

zona censuaria:	non riportato
microzona:	non riportato
categoria:	A/10, uffici
classe:	U
consistenza:	4,5 vani
superficie catastale:	112 mq
rendita:	€ 604,25
indirizzo:	PIAZZA ITALIA piano: 1;

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

- la destinazione d'uso dell'unità immobiliare originaria, A/3 (abitazione) è stata trasformata in cat. A/10 (uffici)

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 5</b>	estratto mappa catastale -
➤ <b>Allegato 6</b>	visura storica catastale -
➤ <b>Allegato 7</b>	planimetria catastale di impianto - -
➤ <b>Allegato 8</b>	Documentazione reperita in catasto Mod.1 scheda 0195502 e accertamento e classamento eseguito 13/3/1969

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

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di REGGIO CALABRIA (RC) in data 12/02/2019 è risultato quanto di seguito riportato per il Foglio: 58 - Particella 84 - Subalterno 9:

**1. TRASCRIZIONE del 19/11/2002** - Registro Particolare 13809 Registro Generale 17092 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229332 del 14/11/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**2. TRASCRIZIONE del 28/11/2002** - Registro Particolare 14203 Registro Generale 17617 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 82042/2002 del 12/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

**3. TRASCRIZIONE del 19/08/2003** - Registro Particolare 9553 Registro Generale 12251 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003 -ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 8012 del 05/07/2004

**4. TRASCRIZIONE del 05/07/2004** - Registro Particolare 8012 Registro Generale 10960- Pubblico ufficiale TRIBUNALE UFFICIO DEL GIP Repertorio 26511/3 del 23/06/2004 -ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX. ART 321 CPP

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9553 del 2003

**5. TRASCRIZIONE del 16/09/2008** - Registro Particolare 13030 Registro Generale 17041 - 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 13031 Registro Generale 17042- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139 del 16/07/2008 -DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

**7. ISCRIZIONE del 24/02/2009** - Registro Particolare 320 Registro Generale 3026 -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

Si evidenzia che esistono alcune incongruenze nelle trascrizioni e, in particolare:

- risulta una trascrizione **del 28/11/2002** - Registro Particolare 14203 Registro Generale 17617 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 82042/2002 del 12/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI a favore del **PARTITO POPOLARE ITALIANO EX D.C.**
- Inoltre, a seguito della Trascrizione del 14/08/2003 (RP 9553, RG 12251) e della Trascrizione del 23/11/2002 (RP 13809, RG 17092) 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 REGGIO CALABRIA (RC), 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 03/07/2019 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 15/11/2002** –; Inefficacia per simulazione assoluta della vendita, Atto di Compravendita.
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 11/08/2003** –; Inefficacia Parziale Atto di Compravendita.

Pertanto, ad oggi, l'immobile risulterebbe essere nelle disponibilità del Fallimento a meno dell'atto Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 85132/2002 del 21/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI a favore del **PARTITO POPOLARE ITALIANO EX D.C.**

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 9</b>	visura ipotecaria
➤ <b>Allegato 10°a 10b</b>	Note trascrizioni

#### **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.

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:

**2. TRASCRIZIONE del 20/12/2002** - Registro Particolare 29844 Registro Generale 45093 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 85132/2002 del 21/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5340 del 06/11/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)

**7. ISCRIZIONE del 24/02/2009** - Registro Particolare 320 Registro Generale 3026 -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

## **7. Normativa urbanistica**

Il Comune di Taurianova (RC) si è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione n. 20 del 05/04/2002 del Consiglio Comunale.

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

- **CARTOGRAFIA REGOLAMENTO GENERALE Tavola 17 –**  
*: Piano Regolatore Generale: sistema degli interventi, destinazioni d'uso, modalità di attuazione nello spazio urbano”, (scala 1:2.000).- Centro urbano Taurianova.*
- *Zona Omogenea A Conservazione*
- *Perimetro piano di recupero Centro Storico*

Art. 22 Spazio urbano – Ambiti morfologicamente definiti – Zona A

Per tale Zona valgono le indicazioni del Piano di recupero che adottano i riferimenti seguenti:

COMPARTI DI INTERVENTO pubblico e privato, ambiti di definizione dei Piani di recupero; modalità di attuazione degli interventi con definizione delle unità edilizie minime; condizioni enormi per accorpamento delle unità edilizie, ecc.

CATEGORIE DI INTERVENTO, specificate secondo le indicazioni di cui all'art.31 della legge 457/78 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione senza ricostruzione;

DESTINAZIONE D'USO pubbliche (viabilità, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, spazi di uso pubblico, servizi ed attrezzature pubbliche) e private (aree scoperte e spazi privati, residenza, servizi privati).

A 2 – Interventi di “**manutenzione straordinaria**” sono quelli rivolti a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e a realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, senza alterazioni dei volumi e delle superfici utili

delle singole unità immobiliari. E' comunque esclusa dagli interventi di manutenzione straordinaria qualsiasi modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe e delle pendenze delle coperture, **nonché qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso**. L'unità minima per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria è la singola unità immobiliare.

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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 10</b>	stralci degli elaborati del P.R.G. vigente del Comune
➤ <b>Allegato 11</b>	N.T.A. vigenti del P.R.G. del Comune

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

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

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

La titolarità è data dalla foto aerea IGM del 1955 nel quale si evince la presenza di tale immobile

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 13</b>	Risposta comune accesso atti
➤ <b>Allegato 13a</b>	Foto storica 1955 IGM

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

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

**Difformità Catastali:**

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

**Difformità Urbanistico-Edilizie:**

- di cambio di destinazione d'uso e modifiche interne riportate nel modello e, perciò, non note.

**Certificazioni:**

- assenza di agibilità per la nuova destinazione d'uso, e di tutte le certificazioni richieste dalla normativa vigente.

**10. Criteri estimativi adottati**

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si utilizzerà il cd. **Metodo Sintetico Diretto**.

Tale metodo valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, uno dei due criteri principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto della stima con quei beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nella stessa zona e in regime di libero mercato.

I dati necessari per la stima sono i seguenti:

- epoca di riferimento;
- consistenza ragguagliata (o virtualizzata);
- mercato omogeneo di riferimento;
- beni affini;
- valore unitario rilevato dal mercato di riferimento.

Il procedimento di stima, nel Metodo Sintetico Diretto, si fonda sulla seguente espressione:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

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

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

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima mq

**Epoca di riferimento:**

La presente stima è stata redatta a seguito dell'analisi della documentazione in possesso dello scrivente e da indagini di mercato svolte nel mese di febbraio 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
9	Primo	A/3	Abitazione	112		
<b>Totale subalterno:</b>						<b>112.0</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:  **$S_b = 112,00$  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

**TAURIANOVA** (RC), 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	piazza Italia	P-3	105	55.000	523,81	10%	471,43
2 Appartamento	Vico Cavatore	U	126	85.000	674,60	10%	607,14
3 Appartamento	piazza della Libertà 20	U	170	235.000	1382,35	10%	1244,12
4 Appartamento	Vico Pendio	P-T	70	60.000	857,14	10%	771,43
5 Appartamento	via Floceano 19	P-T	95	40.000	421,05	10%	378,95
6 Appartamento	via Tenente Condello 3,	P-2	130	80.000	615,38	10%	553,85
7 Appartamento	via Generale Luigi Cadorna	P-1	85	50.000	588,24	10%	529,41
<b>VALORE MEDIO</b>							<b>650,90</b>
<b>VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI</b>							<b>586,65</b>

**Valore unitario rilevato dal mercato:**

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

È noto che la Banca Dati O.M.I. suddivide i territori comunali in porzioni, dette *fasce omogenee*, anche molto estese. Risulta attiva la rilevazione dei dati immobiliari con destinazione **Residenziale**, datata Anno 2024 - Semestre 1, secondo consultazione di febbraio 2025. L'U.I. da valutare si trova nella fascia/zona, **Centrale**; 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: **Residenziale**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: TAURIANOVA

Fascia/zona: Centrale/VIE%20DIAZ,%20MAGGIO,%20DELLA%20STAZIONE,%20ROMA%20E%20GULLI%20-%20PIAZZA%20UMBERTO%20-%20PIAZZA%20ITALIA.

Codice zona: B1

Microzona: 0

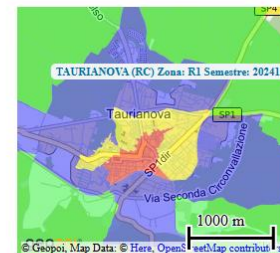
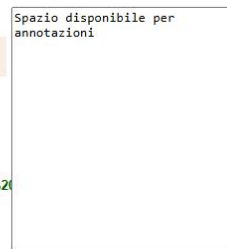
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	570	710	L	2,3	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	520	710	L	1,6	2,3	L
Box	Normale	345	460	L	1,3	1,8	L

Stampa

Legenda



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



Pertanto, per la destinazione **Abitazione**, il valore medio di vendita ricavato da indagine indiretta è pari a **586,65€/mq**, Di contro il valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati O.M.I. per abitazioni civili è pari a **640,00 €/mq**; per cui si prenderà il valore medio fra OMI e indagine diretta pari a **€/mq 613,32** arrotondato a **€/mq 600,00**.

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:

- 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 **600,00 €/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:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
L'U.I. si sviluppa su un piano primo	Valore attribuito: 0%
<b>Esposizione</b>	

L'U.I. ha un affaccio sulla pizza principale	Valore attribuito: +5%
<b>Taglio dimensionale</b>	
La superficie dell'U.I. ha un taglio dimensionale medio	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
L'U.I. si considera da ristrutturare interamente	Valore attribuito: - 5%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Le finiture si considerano da sostituire integralmente	Valore attribuito: -5%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
Gli impianti si considerano da rifare completamente ex novo	Valore attribuito: - 5%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
L'U.I. non ha pertinenze	Valore attribuito: +0%
<b>Qualità distributiva</b>	
Indifferente	Valore attribuito: +0%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Il fabbricato risulta ante 1967 in quanto risultante da foto aerea del 1955, ma non è stato reperito il titolo edilizio e il primo accatastamento è del 1969. Inoltre, è stato eseguito un cambio di destinazione d'uso senza titolo.	Valore attribuito: - 4%
<b>Occupazione</b>	
L'U.I. è considerata	Valore attribuito: 0
<b>Servitù</b>	
Non sono risultate servitù.	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>- 15%</b>

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

Destinazione: **Residenziale**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€}/\text{mq } 600,00 - (600,00 \text{ €}/\text{mq} \times 15\%) = 510,00 \text{ €}/\text{mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 510,00 \text{ €}/\text{mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 14</b>	valori O.M.I. riferiti al 1° 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 510,00 €/mq

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima 112,00 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 480,00 \times 112,00 \text{ mq} = \text{€ } 57.120,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 57.000,00$$

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di TAURIANOVA (RC) in PIAZZA ITALIA**

**Piano Primo, è pari a: € 57.000,00**

**(diconsi euro cinquantasettemila/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 REGGIO DI CALABRIA (RC);

- indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di REGGIO DI CALABRIA (RC););
- 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 di interessata;);
- contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare, gli uffici competenti, addetti del Comune

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.



Roma (RM), 05.04.2025

Ing. Francesco Rubeo

### **Allegati**

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

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

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

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

- Allegato 3 Sentenza R.G. n.15521/2015 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare
- Allegato 4 Documentazione fotografica
- Allegato 5 Estratto di Mappa Catastale -
- Allegato 6 Visura Catastale Storica -
- Allegato 7 Planimetria Catastale di Impianto -
- Allegato 8 Documenti catastali reperiti al catasto
- Allegato 9 Visura ipotecaria
- Allegato 10 Stralci degli elaborati del P.R.G.
- Allegato 11 N.T.A. vigenti del P.R.G
- Allegato 12 Valori O.M.I. riferiti all'Anno 2024 - Semestre 1
- Allegato 13 Prot. Accesso atti.
- Allegato 13a Foto Storica IGM 1955.
- Allegato 14 Domanda Accesso atti.