

**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: Locri (CR), VIA PALERMO n. 14 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> .....	8
<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> .....	12
<b>12. Stima dell'immobile</b> .....	19
<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 Locri (CR), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in VIA PALERMO n. 14 piano: 1;;
- **Dati catastali:** Foglio: 27 Particella: 71 Sub.: 5

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 Locri, in provincia di Reggio Calabria (RC), da cui dista circa 110 Km



*Figura 1 - Inquadramento territoriale*



*Figura 2 - Inquadramento territoriale*

L'u.i. di nostro interesse è localizzata nel Comune di Locri con accesso in Via Palermo 12, nelle immediate vicinanze il Lungomare Di Locri circa 500 metri.

In tale contesto gli edifici posti sulle vie limitrofe a quella ove risulta ubicato il bene oggetto di stima formano un tessuto urbano a bassa densità abitativa, generalmente di altezza compresa tra i due e i tre piani fuori terra, con prevalenza dell'uso residenziale.

L'immobile è posto in zona centrale a distanza pedonale dalla gran parte dei servizi essenziali.

L'U.I. di nostro interesse è ubicata in un fabbricato a destinazione prevalente residenziale.

L'edificio è realizzato con una struttura in muratura e risulta composto da due livelli fuori terra, con una copertura a falde inclinate. Inoltre, lo stabile gode di un affaccio, su via Palermo, ove è situato l'accesso.

I prospetti del fabbricato su via Palermo sono intonacati e tinteggiati in due colori, ocra al piano primo e bianco al piano terra, il prospetto risultano in cattivo stato di conservazione.

L'ingresso della u.i., è ubicato al piano primo del fabbricato, si accede tramite una porta di accesso comune al fabbricato localizzata al piano terra con ingresso da Via Palermo 12.

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.

In considerazione di quanto sopra, in carenza di accesso al bene, 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:** Murate e non noto

**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, da planimetria catastale risulterebbe avere un'altezza interna media pari a 3.20 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	Abitazione	104,00	00,00
<b>Totale immobile</b>	-	<b>104,00</b>	<b>0,00</b>

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 4</b>	documentazione fotografica
➤ <b>Allegato 5</b>	estratto mappa catastale - foglio 27 particella 71

### **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 D976).

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 alla planimetria derivante dall'Accertamento del 13.01.1967 con talloncino di riscontro della scheda n° 0246088.

Accertamento generale della Proprietà immobiliare Urbana con scheda n°0246088 con destinazione abitazione presentata il 13.01.1967 e registrata al N°830.

Mod.5 M con scheda n°262 eseguito il 17/09/1970 con ditta dichiarante Società Edilizia Romana S.P.A (S.E.R:) la ditta precede dichiarante è stata cancella , la scheda fa riferimento ad una dichiarazione di nuova costruzione N. 830/1967 con elementi del classamento a categoria A/3. .

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 D976).

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 alla planimetria derivante dall'Accertamento del 13.01.1967.

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

**foglio 27 particella 71, Subalterno 5**

zona censuaria: non riportato  
microzona: non riportato  
categoria: A/3, abitazione economica  
classe: 2  
consistenza: 4,5 vani  
superficie catastale: 104 mq  
rendita: € 209,17  
indirizzo: VIA PALERMO n. 14 piano: 1;

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

- Diverso numero civico, l'immobile si trova al civico n°12 invece è riportato in visura il civico n°14.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 5</b>	estratto mappa catastale - foglio 27 particella 71
➤ <b>Allegato 6</b>	visura storica catastale - foglio 27 particella 71 subalterno 5
➤ <b>Allegato 7</b>	planimetria catastale di impianto - foglio 27 particella 71 subalterno 5
➤ <b>Allegato 8</b>	Documenti catastale reperiti al catasto

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

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di REGGIO CALABRIA in data 12.02.2019 è risultato quanto di seguito riportato per il Foglio: 27 Particella 71 Subalterno 05:

**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 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 2/08/2003 e della Trascrizione del  
14/11/2002 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, 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, Annotazioni n. 604 e n. 605 in data 13/03/2019 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 19/11/2002** – Registro Particolare 13809 Registro Generale 17092; Inefficacia per simulazione assoluta della vendita.
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 19/08/2003** – Registro Particolare 9553 Registro Generale 12251; Inefficacia per simulazione assoluta della vendita.
- Pertanto, ad oggi, l'immobile risulta essere nelle disponibilità del Fallimento

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 9</b>	visura ipotecaria n T159290 del 12/02/2019 elenco sintetico formalità U.I.U
➤ <b>Allegato 10°_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.

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 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 Locri è dotato di Regolamento è redatto ai sensi dell'art. 21 della legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 Norme per la tutela, governo ed uso del territorio Legge Urbanistica della Calabria (LI). Da visura presso il Comune di Locri, è stato ricavato quanto di seguito relativo al tessuto in cui ricade l'immobile in esame.

- **CARTOGRAFIA DAT TAV 1-B VIGENTE**
- *AMBITI A CARATTERE STORICO* -
- *ATU1 Ambito Identario, ZONE*

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:

➤ <b>Allegato 11</b>	stralci degli elaborati del P.R.G. vigente del Comune
➤ <b>Allegato 12</b>	N.T.A. vigenti del P.R.G. del Comune

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

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.

L'accatastamento risulta precedente alla Legge Ponte n. 765/1967 .

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ <b>Allegato 7</b>	planimetria catastale
---------------------	-----------------------

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

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

**Difformità Catastali:**

**Difformità Urbanistico-Edilizie:**

**Certificazioni:**

- assenza di agibilità per la nuova destinazione d'uso (ufficio), 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. UFFICI E STUDIO PRIVATO (foglio 27, part. 71)**

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO ASSENTITO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
1	Secondo	A/3	abitazioni	132.00 mq		
<b>Totale subalterno:</b>						<b>104.00</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 104,00 \text{ mq}$$

**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 Locri, 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 Don Vittorio	nd	80	70.000	875,00	10%	787,50
2 Appartamento	via Erasippe 17	nd	177	95.000	536,72	10%	483,05
3 Appartamento	Via Agesidamo	nd	210	80.000	380,95	10%	342,86

4	Appartamento	via firenze	P-4	230	230.000	1000,00	10%	900,00
5	Appartamento	via marconi	P-1	245	250.000	1020,41	10%	918,37
<b>VALORE MEDIO</b>								<b>686,36</b>
<b>VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI</b>								<b>676,79</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: LOCRI

Fascia/zona: Centrale/ZONA%20LUNGOMARE%20-%20DON%20VITTORIO%20-%20VIA%20CAPI%20-%20VIA%20DUCA%20DELLA%20VITTORIA.

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

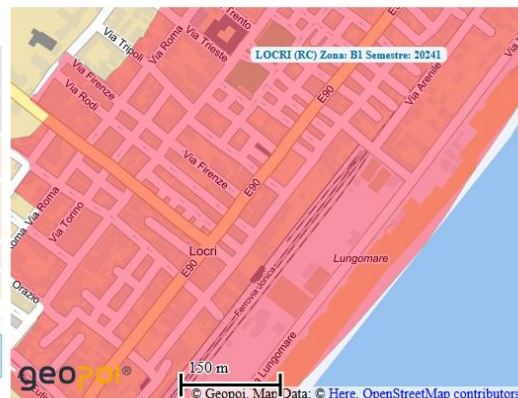
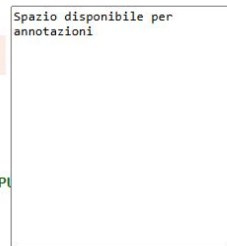
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	590	830	L	2,1	3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	510	740	L	1,9	2,8	L
Box	Normale	400	570	L	1,8	2,7	L
Ville e Villini	Normale	630	940	L	2,4	3,5	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 **676,79€/mq**, Di contro il valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati O.M.I. per abitazioni civili è pari a **625,00 €/mq**; per cui si prenderà il valore medio fra OMI e indagine diretta pari a **€/mq 650,92** arrotondato a **€/mq 650,00**.

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 **650,00 €/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. sulla strada principale	Valore attribuito: 0%
<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. è deve essere interamente ristrutturata	Valore attribuito: - 5%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Le finiture risultano vetuste, degradate e da sostituire integralmente	Valore attribuito: - 4%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
Gli impianti sono 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 legittimato da accertamento catastale con destinazione residenziale, esiste una incognita sulle possibili difformità interne	Valore attribuito: - 5%
<b>Occupazione</b>	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non sono risultate servitù.	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>- 19%</b>

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

Destinazione: **Residenziale**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€/mq } 650,00 - (2.000,00 \text{ €/mq} \times 19\%) = 526,50 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario arrotondato}} = 500,00 \text{ €/mq}$$

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 500,00 €/mq

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima 104,00 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 500,00 \times 104,00 \text{ mq} = \text{€ } 52.000,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 50.000,00$$

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di  
Locri (RC) in VIA PALERMO n. 14  
Piano Primo, è pari a: € 50.000,00  
(diconsi euro cinquantamila/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 competenza
  - 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;

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma (RM), 15.04.2025



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 Planimetria Catastale storica
- Allegato 9 Visura ipotecaria
- Allegato 10 Note di Trascrizione
- Allegato 11 Stralci degli elaborati del P.R.G. vigente del Comune
- Allegato 12 N.T.A. vigenti del P.R.G. del Comune
- Allegato 13 Accesso atti comune
- Allegato 14 Valori O.M.I. riferiti all'Anno 2024 - Semestre 1