

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 nella frazione Quercia nel Comune di AULLA, provincia di Massa-Carrara (MS); STRADA PROVINCIALE (SP19) civico 11C piano: T-1;

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

1. Premessa	2
2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenza	3
3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale	6
4. Provenienze ventennali e titolarità	7
5. Stato di occupazione del bene	11
6. Gravami e servitù	11
8. Normativa urbanistica	11
9. Titoli e regolarità edilizia	12
10. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	12
11. Criteri estimativi adottati	13
12. Stima dell'immobile	19
13. Attività del Consulente	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 AULLA, (MS), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in VIA PROVINCIALE piano: T-1;
- **Dati catastali:** Foglio: 5 Particella: 470 471

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 borgo Quercia nel comune di AULLA, provincia di Massa-Carrara (MS).

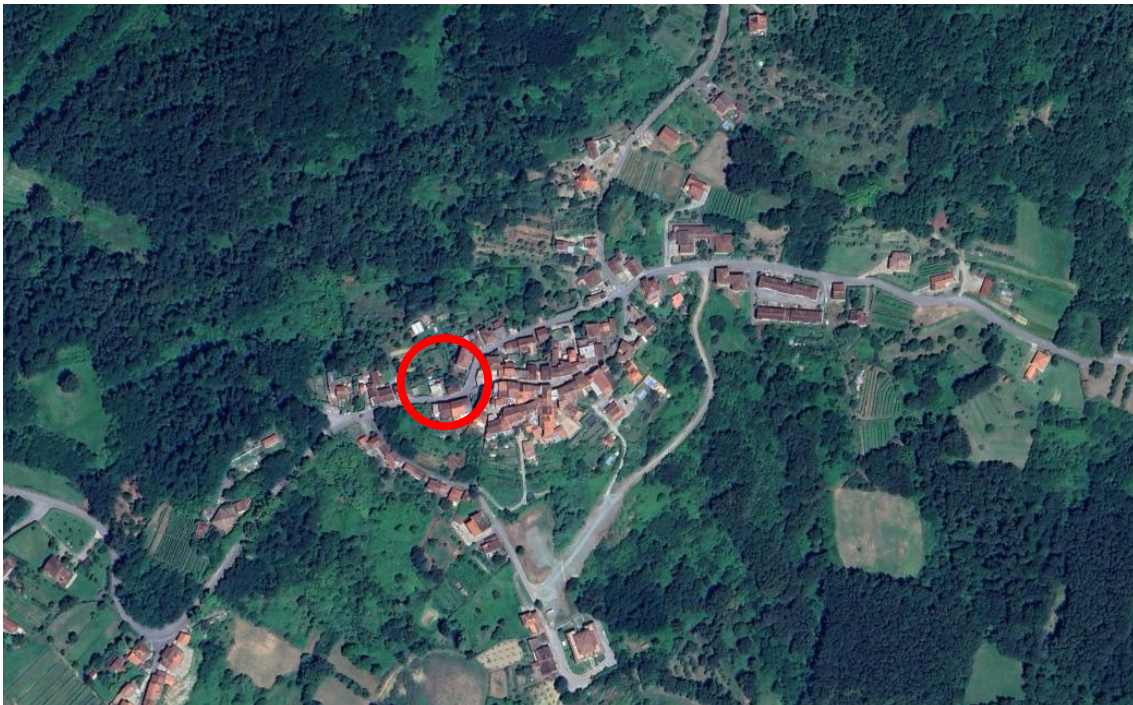


Figura 1 - Inquadramento territoriale



Figura 2 - Inquadramento territoriale

L'u.i. di nostro interesse è localizzata nel borgo Quercia, 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 uno e i due piani fuori terra, con prevalenza dell'uso residenziale.

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

I prospetti del fabbricato sono in maggior parte con il paramento murario in vista.

L'edificio, risulta composto da due livelli fuori terra, realizzato con struttura in pietra al piano terra mentre al primo piano in mattoni, la copertura è a falde inclinate.

Il prospetto principale presenta la pietra naturale originaria della costruzione e le aperture poste al primo piano sono prive di infissi mentre la porta al piano terra sembrerebbe murata. Il tutto risulta in pessimo stato di conservazione.

Si evidenzia uno stato prossimo alla collabenza e non è stato possibile eseguire il rilievo metrico della U.I.

L' ingresso della u.i., è ubicato al piano terra, e si accedeva presumibilmente tramite da una porta che ora è coperta da vegetazione dalla strada provinciale 19 fronte civico n.30.

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 da indagini sul web, l'u.i. sembrerebbe in uno stato di collabenza e 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, sono state desunte da interrogazione su Google Earth:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano terra	Abitazione	50,00	00,00
Piano primo	Abitazione	50,00	
Totale immobile	-	100,00	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 27/10/2017, l'unità immobiliare non risulta costituita da un subalterno e regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate (codice **B509**).

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

Non sono emerse planimetrie

Presso il catasto è stato reperito un accertamento e classamento esguito il 03.07.1942 con una destinazione d'uso ad abitazione A/4 classe 2 e con numero 4 vani utili.

L'indirizzo riportato al catastale è VIA PROVINCIALE piano: T-1, ma in realtà è sito nella frazione di Quercia del comune di Aulla sulla strada provinciale n° 19 al civico 11C

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

foglio 5 particella 470 471

zona censuaria:	non riportato
microzona:	non riportato
categoria:	A/4, Abitazione
classe:	2
consistenza:	4 vani
superficie catastale:	non riportato
rendita:	Euro 126,02

indirizzo: VIA PROVINCIALE piano: T-1;

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 di MASSA-CARRARA in data 25/10/2017 è risultato quanto di seguito riportato per il

Comune di AULLA (MS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00470

1. TRASCRIZIONE del 23/11/2002- Registro Particolare 8242 Registro Generale 11499- Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229385 del 22/11/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 04/12/2002 - Registro Particolare 8579 Registro Generale 11979 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 85132/2002 del 21/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

3. TRASCRIZIONE del 12/08/2003 - Registro Particolare 5669 Registro Generale 8289 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 18/10/2007 - Registro Particolare 2951 Registro Generale 12381 - Pubblico ufficiale COMM. TRIB. PROV. VERONA Repertorio 706/2007 del 21/09/2007 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE EX ART. 22 D.LGS. 472/97

5. TRASCRIZIONE del 18/10/2007- Registro Particolare 7687 Registro Generale 12382 - Pubblico ufficiale COMM. TRIB. PROV. VERONA Repertorio 706/2007 del 21/09/2007 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

6. TRASCRIZIONE del 26/09/2008 - Registro Particolare 7303 Registro Generale 10790 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 54743 del 22/07/2008 -DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

7. TRASCRIZIONE del 26/09/2008 - Registro Particolare 7305 Registro Generale 10800 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 16654 del 18/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Comune di AULLA (MS) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00471

1. TRASCRIZIONE del 23/11/2002 - Registro Particolare 8242 Registro Generale 11499 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229385 del 22/11/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 04/12/2002 - Registro Particolare 8579 Registro Generale 11979 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 85132/2002 del 21/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

3. TRASCRIZIONE del 12/08/2003 - Registro Particolare 5669 Registro Generale 8289 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 26/09/2008 - Registro Particolare 7303 Registro Generale 10790 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 54743 del 22/07/2008 -DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

5. TRASCRIZIONE del 26/09/2008 - Registro Particolare 7305 Registro Generale 10800 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 16654 del 18/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

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 23/11/2002 (Registro Particolare 8242 Registro Generale 11499) e della Trascrizione del 12/08/2003 Registro Particolare 5669 Registro Generale 8289) 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 22/11/2002 Repertorio 229385) 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 VOLTERRA , 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 22/11/2002** – Registro Particolare 8242 Registro Generale 11499; Nullità Atto di Compravendita.
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 12/08/2003** – Registro Particolare 5669 Registro Generale 8289; 02/07/2019 (INEFFICACIA PARZIALE).

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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 8	visura ipotecaria elenco sintetico formalità U.I.U
➤ Allegato 9°a_9°b	Note di Trascrizione

5. Stato di occupazione del bene

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

6. Gravami e servitù

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

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

4. ISCRIZIONE del 18/10/2007 - Registro Particolare 2951 Registro Generale 12381 - Pubblico ufficiale COMM. TRIB. PROV. VERONA Repertorio 706/2007 del 21/09/2007 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE EX ART. 22 D.LGS. 472/97

7. Normativa urbanistica

Il Comune CAMPIGLIA MARITTIMA è dotato della seguente strumentazione urbanistica generale: – Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con delibera di approvazioni final3 CC n. 17 del 26.02.1999 e successive modifiche.

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

Strumenti urbanistici
Piano Regolatore Generale Comunale

MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE
Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale
TR7 - Tessuti sfrangiati a margine

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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 11	stralci degli elaborati del 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, non risultate pratiche edilizie riferite al bene in oggetto:

Non sono stati reperiti accatastamenti ma l'accertamento e classamento dell'immobile datato 3/7/1942 lo fa risalire antecedente la Legge Ponte n. 765/1967 .

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegati dal 10	Accesso atti comune
--------------------------	---------------------

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:

- Non rilevabili

Certificazioni:

- assenza delle 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 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 prese dal satellitee determinate con il relativo parametro di virtualizzazione utilizzato:

CONSISTENZA RAGGUAGLIATA RISPETTO ALL'U.I. abitazione (

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO ASSENTITO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
		A/2	abitazione			100
Totale subalterno:						100.0

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 100,00 \text{ mq}$$

Mercato omogeneo di riferimento:

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente l'unità immobiliare e, precisamente, nel **comune di AULLA, provincia di Massa-Carrara (MS)** 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, una comparazione degli esiti dell'indagine di mercato che non ha prodotto dei valori, e perciò si prenderanno i valori presenti con la banca dati O.M.I.

È noto che la Banca Dati O.M.I. suddivide i territori comunali in porzioni, dette *fascie omogenee*, anche molto estese. Risulta attiva la rilevazione dei dati immobiliari con destinazione Abitazioni civili, datata Anno 2024 - Semestre 2, secondo consultazione di gennaio 2025. L'U.I. da valutare si trova nella fascia/zona

Extraurbana/ZONA%20COLLINARE%20CON%20FRAZIONI%20SPARSE

Destinazione d'uso: **Abitazioni civili**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **MASSA CARRARA**

Comune: **AULLA**

Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA%20COLLINARE%20CON%20FRAZIONI%20SPARSE**

Codice zona: **R1**

Microzona: **4**

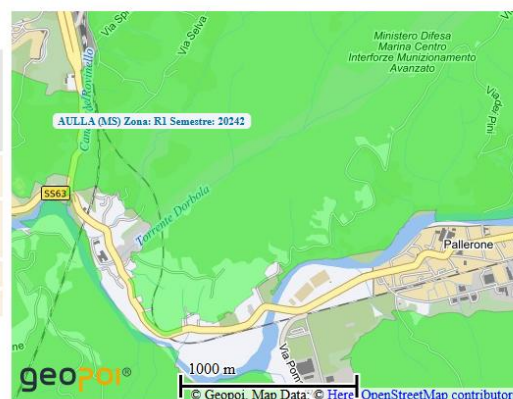
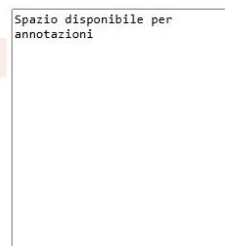
Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1200	L	3,2	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	570	850	L			
Box	Normale	210	315	L			
Ville e Villini	Normale	1000	1500	L			

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Pertanto, per la destinazione **Abitazione civile**, il valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati O.M.I. per abitazioni civili è pari a **1.000,00€/mq**, arrotondato a **€/mq 1.000,00**.

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 **1.000,00 €/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 due piani con corte	Valore attribuito: +2%

Esposizione	
indifferente	Valore attribuito: 0%
Taglio dimensionale	
La superficie dell'U.I. ha un taglio dimensionale medio	Valore attribuito: 0%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
L'U.I. è collabente, pertanto da ricostruire integralmente	Valore attribuito: - 25%
Qualità delle finiture	
Le finiture vengono considerate vetuste, degradate e da sostituire integralmente	Valore attribuito: - 25%
Dotazione e stato degli impianti	
L'U.I. è collabente, pertanto da ricostruire	Valore attribuito: - 25%
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 un accertamento della proprietà ma occorrerà verificare lo stato dei luoghi	Valore attribuito: - 12%
Occupazione	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: 0%
Servitù	
Non sono risultate servitù.	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	- 85%

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

Destinazione: **Residenziale**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€}/\text{mq } 1.000,00 - (1.000,00 \text{ €}/\text{mq} \times 85\%) = 150,00 \text{ €}/\text{mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 150,00 \text{ €}/\text{mq}$$

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 150,00 €/mq

S_b Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima 100,00 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 150,00 \times 100,00 \text{ mq} = \text{€ } 15.000,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 15.000,00$$

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nella frazione di Quercia nel Comune di AULLA, provincia di Massa-Carrara (MS); STRADA PROVINCIALE (SP19) civico 11C piano: T-1

è pari a: € 15.000,00

(diconsi euro quindicimila/00)

12. Attività del Consulente

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

- indagini catastali:
 - estratto di mappa

- reperimento planimetrie e visure storiche catastali presso il catasto
- indagini presso la Conservatoria dei RR.II.
 - visura ipocatastale dell'ultimo ventennio sul bene
 - annotazioni a trascrizioni di Inefficacia degli atti di compravendita a rogito del Notaio Avitabile
- attività di ricerca del materiale normativo urbanistico, degli atti di legittimità edilizia del bene mediante accesso agli atti presso il Comune;
- indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona
- contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare, gli uffici competenti, addetti del Comune

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma (RM), 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 Visura ipotecaria
- Allegato 9a_9b Note di Trascrizione
- Allegato 10 Accesso atti comune
- 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 Valori O.M.I. riferiti all'Anno 2024 - Semestre 2