

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 BAGNI DI LUCCA,
provincia di LUCCA (LU); VICOLO DEL FIUME n. 13 n. 17 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.....	10
6. Gravami e servitù	10
8. Normativa urbanistica.....	11
9. Titoli e regolarità edilizia	11
10. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	12
11. Criteri estimativi adottati	12
12. Stima dell'immobile	18
13. Attività del Consulente.....	19
Allegati	20

1. Premessa

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

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

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

- **Dati toponomastici:** bene sito in VICOLO DEL FIUME n. 13 n. 17 piano: T-1;

- **Dati catastali:** Foglio: 99 Particella: 674 Sub.: 2

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 Comune di BAGNI DI LUCCA (LU), nel centro storico.



Figura 1 - Inquadramento territoriale



Figura 2 - Inquadramento territoriale

L'u.i. di nostro interesse è localizzata nel Comune di BAGNI DI LUCCA, VICOLO DEL FIUME n. 13 n. 17.

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

L'edificio è realizzato in una struttura in muratura dedotto dal mod.1 scheda 218488116, risulta composto da due livelli fuori terra, con una copertura a falde inclinate.

L'ingresso della u.i., è ubicato al piano primo, si accede presumibilmente tramite un ingresso comune da VICOLO DEL FIUME n. 13 n. 17.

Sull'U.I., come da premessa, non è si è proceduti ad accedere fisicamente al bene per eseguire i rilievi metrici e visivi. In ogni caso, dalla visione esterna

ricavata dal web, l'u.i. sembrerebbe regolarmente accessibile anche se al contempo non è possibile ricavare l'attuale attività svolta nella stessa.

Consegue, inoltre, che, in carenza di accesso non si sono potute accertare le caratteristiche principali che denotano lo stato di conservazione dell'immobile, e in particolare quindi risulta il seguente stato:

pavimentazioni: non noto.

finestrature e porte: non note

pareti interne: non noto

bagno: non noto

impianto elettrico: non noto

impianto idrico/termico: non noto

Impianto gas: non noto

Le misure e le superfici dell'immobile, che ha un'altezza interna media pari a 2.80 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	60,00	00,00
Totale immobile	-	60,00	0,00

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 4	documentazione fotografica
➤ Allegato 5	estratto mappa catastale - foglio 24 particella 165

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 **A560**).

I dati catastali, reperiti dall'ultima visura in ordine cronologico, coincidono con quelli forniti dalla documentazione allegata alle Sentenze fatta salva la Compravendita dal sig. Pistolozzi alla SER SpA del 06.06.1989, RG n. 9064, RP 6421, Atto Notaio Marrese.

Pertanto, dovrà essere aggiornato l'elenco in catasto degli intestati riportato in quanto è assente proprio la SER.

Non sono emerse altre planimetrie oltre quella derivante dall'Accertamento del 18/11/1939

Mod.1 n.001362 scheda 218488116 del 18/11/1939 con destinazione d'uso abitazione, il genere della costruzione è in muratura, piano primo con 2 stanze 1 cucina e un corridoio e un bagno presente in planimetria ma non come vano nel prospetto A , i servizi di cui è fornita l'unità immobiliare sono impianto dell'acqua potabile e della luce elettrica, non sono presenti impianti di riscaldamento fissi e Gas.

Mod.5 n.001362 dove riporta come accessori diretti un corridoio e un bagno, accessori complementari una legnaia (tale accessorio non viene conteggiato nel calcolo superficiale dell'inserimento dei dati in visura del 2015).

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

foglio 99 particella 674, Subalterno 2

zona censuaria:	non riportato
microzona:	non riportato
categoria:	A/3, Abitazione
classe:	7

consistenza: 5 vani
superficie catastale: 60 mq
rendita: € 451,90
indirizzo: VICOLO DEL FIUME n. 13 n. 17 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 -
➤ Allegato 8	Documenti reperiti accesso atti catastali Mod.5 e Mod.1

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di LUCCA in data 23/10/2017 è risultato quanto di seguito riportato per il Comune di BAGNI DI LUCCA (LU) Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 99 - Particella 674 - Subalterno 2

Elenco immobili

1. TRASCRIZIONE del 06/06/1989 - Registro Particolare 6421 Registro Generale 9064 - Pubblico ufficiale MARRESE GENNARO Repertorio 33929 del 30/05/1989 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Compravendita dal sig. Pistolozzi a SER SpA

2. TRASCRIZIONE del 15/11/2002 - Registro Particolare 13341 Registro Generale 19992 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229332 del 14/11/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 05/12/2002 - Registro Particolare 14231 Registro Generale 21369 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 82042/2002 del 12/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

Accettata con riserva

4. TRASCRIZIONE del 12/08/2003 - Registro Particolare 9809 Registro Generale 14637 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. TRASCRIZIONE del 05/07/2004 - Registro Particolare 7464 Registro Generale 12566 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA SEZ. GIP Repertorio 7410/2003 del 23/06/2004 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO

6. TRASCRIZIONE del 19/09/2008 - Registro Particolare 11521 Registro Generale 17843 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13701 del 21/04/2006 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

7. TRASCRIZIONE del 19/09/2008 - Registro Particolare 11522 Registro Generale 17844 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139 del 28/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

8. ISCRIZIONE del 23/02/2009 - Registro Particolare 616 Registro Generale 3322 - Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE VERONA Repertorio 155/2008 del 12/12/2008 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS. 472/97

9. ISCRIZIONE del 11/12/2009 - Registro Particolare 4260 Registro Generale 21042- Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 115694/122 del

19/11/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI
ART.77 D.P.R. 602/73

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

Inoltre, a seguito della Trascrizione del 12/08/2003 (RP 9809, RG 14637) e della Trascrizione del 15/11/2002 (RP 13341, RG 19992) 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 LUCCA, 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 15/11/2002** – Registro Particolare 13341 Registro Generale 19992; Inefficacia Parziale Atto di Compravendita.

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 12/08/2003** – Registro Particolare 9809 Registro Generale 14637; Inefficacia Parziale Atto di Compravendita.

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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 9	visura ipotecaria elenco sintetico formalità U.I.U
➤ Allegato 10°a_10°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:

8. ISCRIZIONE del 23/02/2009 - Registro Particolare 616 Registro Generale 3322 - Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE VERONA Repertorio 155/2008 del 12/12/2008 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS. 472/97

9. ISCRIZIONE del 11/12/2009 - Registro Particolare 4260 Registro Generale 21042- Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 115694/122 del

19/11/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI
ART.77 D.P.R. 602/73

7. Normativa urbanistica

Il Comune Bagni di Lucca è dotato della seguente strumentazione urbanistica generale: – Il Regolamento Urbanistico è stato disciplinato ai sensi dell'art. 55 della L.R. 01/2005. Da visura presso il Comune è stato ricavato quanto di seguito relativo al tessuto in cui ricade l'immobile in esame.

Strumenti urbanistici
Regolamento urbanistico tavola U.T.O.E m.17

Centri di Matrice antica art.13 art. 14

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	Legenda del P.R.G. vigente
➤ Allegato 13	N.T.A. vigenti del P.R.G.

8. Titoli e regolarità edilizia

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

prot.564 del 18/01/1986 con la quale, antecedentemente all'acquisizione del bene da parte di SER, il precedente proprietario dichiara di aver eseguito

l'ampliamento del bagno esistente del civico n,19° e la trasformazione di un disimpegno in un bagno.

Alcuni accatastamenti sono precedenti alla Legge Ponte n. 765/1967 .

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegati dal 15	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:

**non è stata aggiornata la planimetria a seguito delle lavorazioni eseguite
hai bagni**

Difformità Urbanistico-Edilizie:

- Da valutare il possibile frazionamento in due unita civico n. 19 e n.19a, ma potrebbe essere la divisione civica tra il primo e il piano terra.

Certificazioni:

- assenza delle certificazioni della 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 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. abitazione (

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO ASSENTITO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
		A/3	abitazione	60.0 mq		
Totale subalterno:						60.0

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 60,00 \text{ mq}$$

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 BAGNI DI LUCCA** riferendosi, per quanto possibile, ad immobili con caratteristiche estrinseche simili al bene oggetto della valutazione.

Valore unitario rilevato dal mercato:

Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso, la banca dati O.M.I dato che non si è trovato un numero sufficiente di immobile per avere un indagine di mercato .

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 Abitazioni civili, datata Anno 2024 - Semestre 2, secondo consultazione di gennaio 2025. L'U.I. da valutare si trova nella fascia/zona

:Fascia/**Centrale/CAPOLUOGO,%20BAGNI%20CALDI,%20PONTE%20A%20SERRAGLIO**

Destinazione d'uso: **Abitazioni civili**

Ministero dell'Economia e delle Finanze
agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: **LUCCA**
Comune: **BAGNI DI LUCCA**
Fascia/zona: **Centrale/CAPOLUOGO,%20BAGNI%20CALDI,%20PONTE%20A%20SERRAGLIO**
Codice zona: **B1**
Microzona: **5**
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
Destinazione: **Residenziale**

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	760	1000	L	3	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	900	L	2,2	3,3	L
Box	Normale	330	490	L			
Ville e Villini	Normale	1050	1550	L			

[Stampa](#) [Legenda](#)

Pertanto, per la destinazione **Abitazione**; per cui si prenderà il valore medio fra OMI pari a **€/mq 880,00**, arrotondato a **€/mq 900,00**.

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 **900,00 €/mq** per destinazione d'uso **Abitazione**.

Data l'impossibilità di accesso al bene oggetto di stima, non è stato possibile accertare per quest'ultimo lo stato di conservazione (condizione strutturale manutentiva nella quale si trova un immobile sia per quanto riguarda gli elementi materiali della costruzione che per gli impianti); pertanto, a tutela del futuro acquirente e in considerazione anche dello stato medio degli immobili fin qui visionati afferenti al medesimo fallimento, lo scrivente ha proceduto ipotizzando uno stato conservativo scadente o degradato per l'U.I.U. di riferimento, valutando gli incrementi/decrementi come segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	
Livello di piano	
L'U.I. si sviluppa su un piano primo	Valore attribuito: 0%
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 deve essere interamente ristrutturata	Valore attribuito: - 5%
Qualità delle finiture	
Le finiture vengono considerate vetuste, degradate e da sostituire integralmente	Valore attribuito: - 5%
Dotazione e stato degli impianti	
Gli impianti vengono considerati da rifare completamente ex novo	Valore attribuito: - 5%

Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
L'U.I. non ha pertinenze	Valore attribuito: +0%
Qualità distributiva	
Indifferente	Valore attribuito: +0%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
Il fabbricato risulta legittimato da planimetria catastale occorrerà verificare lo stato dei luoghi. Occorre aggiornare l'elenco catastale degli Intestati nella visura storica in quanto è assente la SER che ha acquisito il bene nel 1989 dal sig. Pistolozzi.	Valore attribuito: - 5%
Occupazione	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: 0%
Servitù	
Non sono risultate servitù.	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	- 20%

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

Destinazione: **Residenziale**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€/mq } 900,00 - (900,00 \text{ €/mq} \times 20\%) = 720,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 700,00 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 14	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 700,00 €/mq

S_b Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima 60,00 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 700,00 \times 60,00 \text{ mq} = \text{€ } 42.000,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 40.000,00$$

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di
BAGNI DI LUCCA in Provincia di LUCCA;**

in VICOLO DEL FIUME n. 13 n. 17 piano: T-1;

è pari a: € 40.000,00

(diconsi euro quarantamila/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 Doc. Catastali Mod.1 Mod.5

Allegato 9 Visura ipotecaria

Allegato 10a_10b Note di Trascrizione

Allegato 15 Accesso atti comune

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



Allegato 12 Legenda P.R.G. vigente del Comune

Allegato 13 N.T.A. vigenti del P.R.G. del Comune

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