

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: Genova (GE), VIA DE NICOLAY n. 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	20
13. Attività del Consulente	20
Allegati	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 Genova (GE), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in VIA DE NICOLAY n. 1;
- **Dati catastali:** foglio 45, particella 312, subalterno 4.

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 Genova (GE), da cui dista circa 10 Km dal centro storico.



Figura 1 - Inquadramento territoriale



Figura 2 - Inquadramento territoriale

L'u.i. di nostro interesse è localizzata nel quartiere di Pegli in Via de Nicolay, 1, nelle immediate vicinanze la spiagge di Pegli circa 20 metri e il molo di Lomellini circa 100 metri.

In tale contesto gli edifici posti sulle vie limitrofe a quella ove risulta ubicato il bene oggetto di stima formano uno spazio urbano a media densità abitativa, generalmente di altezza compresa tra i quattro e i cinque piani fuori terra, con prevalenza dell'uso residenziale e locali commerciale al piano terreno. Le aree verdi si concentrano sui bordi esterni del centro abitato.

L'U.I. di nostro interesse è un immobile ubicato in un fabbricato a destinazione prevalente residenziale ed è prospiciente il lungomare di Pegli altezza civico 187.

L'edificio è realizzato con una struttura intelaiata mista muratura e c.a, risulta composto da quattro livelli fuori terra, con una copertura piana.

I prospetti del fabbricato sono rivestiti in cortina di colore ocra chiaro dal primo all'ultimo piano, mentre il piano terra troviamo un intonaco estruso con effetto stone a maglia regolare di colore bianco il tutto in buono stato di conservazione.

L'ingresso della u.i., è ubicato al piano secondo del fabbricato, si accede tramite una porta finestra di accesso comune al fabbricato locata al piano terra con ingresso da Via Nicolay 1; vi è inoltre una piccola cantina locata al piano terra.

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 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 Terra	ufficio	138,00	00,00
Totale immobile	-	138,00	0,00

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 4	documentazione fotografica
➤ Allegato 5	estratto mappa catastale - foglio 45 particella 312

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 D969S).

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

Oltre alla planimetria derivante dall'Accertamento del 1986 esiste in atti la planimetria catastale dell'immobile di impianto del 28.12.1939.

Dalle planimetrie dei diversi accatastamenti si evince:

- La unificazione di tre vani, con la sala riunioni.

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

foglio 45 particella 312, Subalterno 4

zona censuaria:	2
microzona:	non riportato
categoria:	A/10, uffici e studi privati
classe:	1
consistenza:	7 vani
superficie catastale:	138 mq
rendita:	€ 3.723,65
indirizzo:	VIA DE NICOLAY n. 1 piano: 2;

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

- la destinazione d'uso dell'unità immobiliare originaria (Fabbricato con caratteristiche di economia A/3) è stata mutata rispetto allo stato concessionato con una nuova categoria (categ. cat. attualmente in atti A/10).
- la distribuzione interna delle planimetrie catastali è stata modificata;

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 5	estratto mappa catastale - foglio 45 particella 312
➤ Allegato 6	visura storica catastale - foglio 45 particella 312 subalterno 4
➤ Allegato 7	planimetria catastale di impianto - foglio 45 particella 312 subalterno 4
➤ Allegato 8	planimetria catastale storica- foglio 45 particella 312 subalterno 4

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova (GE) in data 14.02.2019 è risultato quanto di seguito riportato per il Foglio: 45 Particella 312 Subalterno 4:

1. TRASCRIZIONE del 16/11/2002 - Registro Particolare 28356 Registro Generale 40260 _ Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229332 del 14/11/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 05/12/2002 - Registro Particolare 29863 Registro Generale 42611 _ Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 82042/2002 del 12/11/2002

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

3. TRASCRIZIONE del 14/08/2003 - Registro Particolare 18336 Registro Generale 30575 _Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 05/07/2004 - Registro Particolare 20039 Registro Generale 32754 _ Pubblico ufficiale TRIBUNALE -UFFICIO GIP Repertorio 26511/3 del 23/06/2004

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE EX ART.321 CPP

5. TRASCRIZIONE del 17/09/2008 - Registro Particolare 22632 Registro Generale 34282 _Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13701 del 21/04/2006

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

6. TRASCRIZIONE del 17/09/2008 - Registro Particolare 22633 Registro Generale 34283 _Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139 del 16/07/2008

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

7. ISCRIZIONE del 23/11/2009 - Registro Particolare 7786 Registro Generale 37604 _Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 114214/122 del 28/10/2009

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 14/08/2003 (RP 18336, RG 30575) e della Trascrizione del 14/11/2002 (RP 28356, RG 40260) 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 Genova (GE), 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 23/11/2017 e in data 04/04/2023 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 Generale n. 10555, Registro Particolare. n. 1248; Inefficacia Totale Atto di Compravendita.
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 11/08/2003** – Registro Generale n. 10556, Registro Particolare. n. 1249; 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 n. T232490 del 14/02/2019 elenco sintetico formalità U.I.U foglio 45 particella 312 subalterno 4
➤ Allegato 10°a_11°b	Note di Trascrizione 17.04.2020

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 23/11/2009 - Registro Particolare 7786 Registro Generale 37604 _Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 114214/122 del 28/10/2009

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

7. Normativa urbanistica

Il Comune di Genova (GE) si è dotato di Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n. 44 del 10.03.2000 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, alla data 26 febbraio 2014 .

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

- **CARTOGRAFIA PUC VIGENTE** Tavola 25 – Piano Urbanistico Comunale :
 - ZONE AS TESSUTO OMOGENEO – [ZONE A TESSUTO OMOGENEO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI] (art. n. 60-61 delle N.T.A)

Art.61 comma 1.1 AS Struttura urbana storica, comprendente centri e nuclei storici minori, tessuti edilizi e percorsi di valore storico, ville ed edifici antichi di valore architettonico-

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

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 11	stralci degli elaborati del P.R.G. vigente del Comune di Genova (GE)
➤ Allegato 12	N.T.A. vigenti del P.R.G. del Comune di Genova (GE)

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, è risultato che non esistono pratiche edilizie riferite al bene in oggetto, in quanto appartenente al nucleo più

antico della città risulta comunque edificato abbondantemente prima dell'entrata in vigore della legge fondamentale urbanistica del 1942 del censimento generale del Catasto del 1939-40.

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.

Gli accatastamenti non sono tutti precedenti alla Legge Ponte n. 765/1967 del 6 agosto 1967 ma quello di primo impianto è datato 1939.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 8	planimetria catastale storica- foglio 45 particella 312 subalterno 4
---------------------	--

9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità

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

Difformità Catastali:

- distributivo interno variato rispetto al primo accatastamento
- mutamento della destinazione d'uso rispetto alla categoria d'uso originaria.

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 Gennaio 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 45, part. 312)

SUB	PIANO	CATEGORIA	USO ASSENTITO	SUPERFICIE LORDA	PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE
1	Secondo	A/10	Uffici	138.0 mq		
Totale subalterno:						138.0

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 138,00 \text{ mq}$$

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 Genova (GE), 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 De Nicolay 5	P-2	105	275.000	2619,05	10%	2357,14
2	Appartamento	Lungomare di Pegli	P-5	150	670.000	4466,67	10%	4020,00
3	Appartamento	Lungomare di Pegli	P-1	132	395.000	2992,42	10%	2693,18
4	Appartamento	Lungomare di Pegli, 63	P-4	144	329.000	2284,72	10%	2056,25
5	Appartamento	via Sabotino	P-R	125	290.000	2320,00	10%	2088,00
VALORE MEDIO								2642,91
VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI								2379,44

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 gennaio 2025. L'U.I. da valutare si trova nella fascia/zona semicentrale, **Periferica/PEGLI**; 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**

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/PEGLI%20PIAZZA%20BONAVINO%20(TU.M.%20VLUNGOMA
20PEGLI-V.SABOTINO-V.VESPUCCI)

Codice zona: D41

Microzona: 13

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

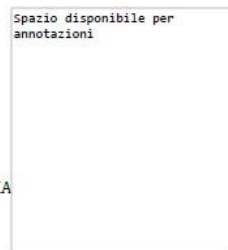
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1750	2600	L	5,5	8,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1850	L	5,2	7,7	L
Abitazioni signorili	Normale	2600	3800	L	7,9	11,6	L
Autorimesse	Normale	1200	1750	L	4,7	6,9	L
Box	Normale	2300	3400	L	5,9	8,8	L
Posti auto coperti	Normale	1800	2650	L	5,7	8,4	L
Posti auto scoperti	Normale	1600	2350	L	5,4	8	L
Ville e Villini	Normale	3400	5000	L	10,2	15,2	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 **2.379,44€/mq**, Di contro il valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati O.M.I. per abitazioni civili è pari a **2.175,00 €/mq**; per cui si prenderà il valore medio fra OMI e indagine diretta pari a **€/mq 2.277,22**, arrotondato a **€/mq 2.277,00**.

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 **2.277,00 €/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	
L'U.I. a affaccio sul lungomare	Valore attribuito: +5%
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 risultano vetuste, degradate e da sostituire integralmente	Valore attribuito: - 4%
Dotazione e stato degli impianti	
Gli impianti sono 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 però verificare la modifica al distributivo interno ed il mutamento della destinazione	Valore attribuito: - 1%
Occupazione	
L'U.I. risulta libera	Valore attribuito: 0%
Servitù	
Non sono risultate servitù.	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	- 10%

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

Destinazione: **Residenziale**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€/mq } 2.277,00 - (2.277,00 \text{ €/mq} \times 10\%) = 2.049,10 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 2.050,00 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 14	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 2.050,00 €/mq

S_b Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima 138,00 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 2.050,00 \times 138,00 \text{ mq} = \text{€ } 282.900,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 283.000,00$$

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di
Genova (GE) in VIA DE NICOLAY n. 1**

Piano Secondo, è pari a: € 283.000,00

(diconsi euro duecentoottantatremila/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 Genova (GE);
- indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova (GE);
 - visura ipocatastale dell'ultimo ventennio sul bene

- annotazioni a trascrizioni di Inefficacia degli atti di compravendita a rogito del Notaio Avitabile
- attività di ricerca del materiale normativo urbanistico, degli atti di legittimità edilizia del bene mediante accesso agli atti presso il Comune di Genova (GE);
- indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona di Genova (GE);
- contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare, gli uffici competenti, addetti del Comune di Genova (GE).

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma (RM), 3.01.2025



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 - foglio 45 particella 312
- Allegato 6 Visura Catastale Storica - foglio 45 particella 312 sub 4
- Allegato 7 Planimetria Catastale di Impianto - foglio 45 particella 312 sub 4
- Allegato 8 Planimetria Catastale in atti - - foglio 45 particella 312 sub 4
- Allegato 9 Visura ipotecaria
- Allegato 10°_10b Note di Trascrizione
- Allegato 11 Stralci degli elaborati del P.R.G. vigente del Comune di Genova
- Allegato 12 N.T.A. vigenti del P.R.G. del Comune di Genova
- Allegato 13 Accesso atti comune di Genova
- Allegato 14 Valori O.M.I. riferiti all'Anno 2024 - Semestre 1