

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 Nichelino, provincia di Torino(TO);, VIA San Francesco d'Assisi n. 35

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.....	5
4. Provenienze ventennali e titolarità	7
5. Stato di occupazione del bene.....	10
6. Gravami e servitù	10
8. Normativa urbanistica.....	10
9. Titoli e regolarità edilizia	11
10. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	12
11. Criteri estimativi adottati	13
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 Nichelino, (TO), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in via San Francesco d'Assisi, 35;
- **Dati catastali:** foglio 7, particella 845, subalterno 5-

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 Nichelino (TO), da cui dista circa 15 Km dal centro storico.



Figura 1 - Inquadramento territoriale

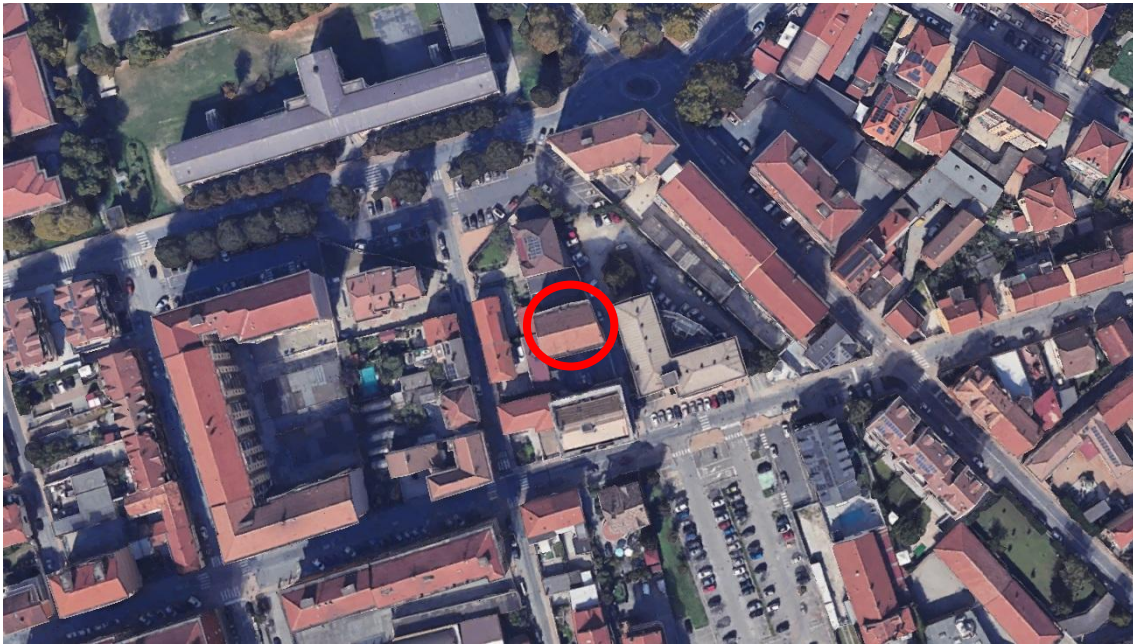


Figura 2 - Inquadramento territoriale

L'u.i. di nostro interesse è localizzata nel Comune di Nichelino VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI n. 35.

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.

L'edificio è realizzato con una struttura intelaiata c.a, risulta composto da cinque livelli fuori terra, con una copertura a falde inclinate.

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

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano Terra	ufficio	165,00	00,00
Totale immobile	-	165,00	0,00

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 4	documentazione fotografica
➤ Allegato 5	estratto mappa catastale - foglio 7 particella 845

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 **F889**).

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 quella derivante dall'Accertamento del 1987.

E' stato ottenuto mediante accesso agli atti presso il Catasto il Mod. 39, Segnalazione di nuova costruzione; con genere di costruzione Civile con destinazione Abitazione datata 01.06.1962.

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

foglio 7 particella 845, Subalterno 5

zona censuaria:	non riportato
microzona:	non riportato
categoria:	A/10, uffici e studi privati
classe:	2
consistenza:	6 vani
superficie catastale:	165 mq
rendita:	€ 2.293,07
indirizzo:	VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI n. 35 piano: T;

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 originario con una nuova categoria (categ. cat. attualmente in atti A/10).

- L'unità immobiliare si trova al primo piano mentre in visura riporta piano T e nella planimetria è riportato piano rialzato

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 5	estratto mappa catastale -
➤ Allegato 6	visura storica catastale -
➤ Allegato 7	planimetria catastale di impianto -
➤ Allegato 8	Modello 39

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino (TO) in data 14.02.2019 è risultato quanto di seguito riportato per il Foglio: 7, Particella 845, Subalterno 5

1. TRASCRIZIONE del 23/11/2002 - Registro Particolare 34800 Registro Generale 49939 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229385 del 22/11/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 06/12/2002 - Registro Particolare 36259 Registro Generale 52050 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 85132/2002 del 21/11/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

3. TRASCRIZIONE del 13/08/2003 - Registro Particolare 27400 Registro Generale 39475 - Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 17/10/2007 - Registro Particolare 13682 Registro Generale 55859- Pubblico ufficiale EQUITANIA NOMOS SPA Repertorio 129366/122 del 02/10/2007 -IPOTECA LEGALE derivante da CARTELLA ESATTORIALE

5. TRASCRIZIONE del 26/09/2008 - Registro Particolare 28620 Registro Generale 44572- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 54743 del 22/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

6. TRASCRIZIONE del 26/09/2008 - Registro Particolare 28621 Registro Generale 44573 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 16654 del 18/07/2008 -DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

7. ISCRIZIONE del 02/03/2009 - Registro Particolare 1584 Registro Generale 9198 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 652/2008 del 27/06/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

8. ISCRIZIONE del 10/02/2010 - Registro Particolare 973 Registro Generale 5415- Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 100722/122 del 28/01/2010 - IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 COMMA 1 DPR 602/73.
INTERVENUTA DECORRENZA termine ex art.50 comma 1 DPR 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 13/08/2003 (RP 27400, RG 39475) e della Trascrizione del 23/11/2002 (RP 34800, RG 49939) 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 Torino (TO), 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 23/11/2002** – Registro Generale n. 29880, Registro Particolare. n. 3623; Nullità Atto di Compravendita.
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 13/08/2003** – Registro Generale n. 29881, Registro Particolare. n. 3624; Inefficacia Totale Atto di Compravendita.

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 17/10/2007 - Registro Particolare 13682 Registro Generale 55859- Pubblico ufficiale EQUITALIA NOMOS SPA Repertorio 129366/122 del 02/10/2007 -IPOTECA LEGALE derivante da CARTELLA ESATTORIALE

7. ISCRIZIONE del 02/03/2009 - Registro Particolare 1584 Registro Generale 9198 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 652/2008 del 27/06/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

8. ISCRIZIONE del 10/02/2010 - Registro Particolare 973 Registro Generale 5415- Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 100722/122 del 28/01/2010 - IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 COMMA 1 DPR 602/73.
INTERVENUTA DECORRENZA termine ex art.50 comma 1 DPR 602/73

7. Normativa urbanistica

La Città di Nichelino è dotata della seguente strumentazione urbanistica generale: – P.R.G.C. vigente approvato con deliberazione della G.R. n. 111-27050 del 30.07.1993, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 35 del 01.10.1993;

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

Strumenti urbanistici
Piano Regolatore Generale Comunale

Destinazioni urbanistiche

BR1 - BR1: aree a preminente destinazione abitativa, classificabili come ambiti consolidati - Art.49,
Tab.BR1

SRC - SRC: aree destinate prevalentemente ad impianti ed attrezzature di interesse comune, al servizio degli insediamenti residenziali - Art.66

Distretti

DR - Distretto di urbanizzazione residenziale DR2

Classi geologiche

IIB - Classe IIB - Art.81

Zonizzazione acustica

Acustica II - Classificazione acustica II

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
➤ Allegato 12	N.T.A. vigenti del P.R.G.

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, è risultato le seguenti pratiche edilizie riferite al bene in oggetto:

- Elaborato planimetrico, approvato il 5 luglio 1962
- Istanza di nuova costruzione 1 giugno 1962
- Inizio lavori 5 novembre 1962
- Fine lavori 28 gennaio 1964
- Nulla osta del sindaco per nuova costruzione 7 agosto 1962

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 precedenti alla Legge Ponte n. 765/1967 .

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegati dal 15 al 20	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:

- distributivo interno variato rispetto al progetto in atti al Comune
- accorpamento di due uu.ii. limitrofe e frazionamento con riaccorpamento alla u.i. in questione di una stanza di altra u.i. sempre limitrofa.

Difformità Urbanistico-Edilizie:

- variazione distribuzione interna accorpamento e frazionamento senza titoli,
- cambio di destinazione d'uso da abitazione di tipo economico a uffici,

Certificazioni:

- assenza di certificazione energetica.

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 Aprile 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		A/10	Uffici	165.0 mq		
Totale subalterno:						165.0

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 165,00 \text{ mq}$$

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 Nichelino (TO), 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 San matteo 28	P-4	90	109.000	1211,11	10%	1090,00
2	Appartamento	via Fabio Filzi 17	nd	98	195.000	1989,80	10%	1790,82
3	Appartamento	via San Giuseppe	P-1	85	219.000	2576,47	10%	2318,82
4	Appartamento	via San Giuseppe	PT	87	275.000	3160,92	10%	2844,83
5	Appartamento	via Moncenisio 1	P3-4	120	209.000	1741,67	10%	1567,50
6	Appartamento	via Filippo Juvarra 4	P-3	88	129.000	1465,91	10%	1319,32
7	Appartamento	via Damiano Chiesa 13,	P-5	89	129.000	1449,44	10%	1304,49
8	Appartamento	via Fabio Filzi 17	nd	98	210.000	2142,86	10%	1928,57
9	Appartamento	via San Quirico 3	P2	80	78.000	975,00	10%	877,50
10	Appartamento	via Damiano Chiesa 17	P3-4	65	59.000	907,69	10%	816,92
VALORE MEDIO								1585,88
VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI								1524,63

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

Destinazione d'uso: **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	Ottimo	1500	2250	L	6,4	9,6	L
Abitazioni civili	Normale	1000	1500	L	4,7	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1100	1600	L	6	9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1300	L	4,3	6,4	L
Box	Normale	600	900	L	3,4	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](#)

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 **1.700,00 €/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 grande	Valore attribuito: -1%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	

Stato conservativo	
L'U.I. 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 parere favorevole del progetto al comune 2/8/1962 vedi All.20 occorrerà però regolarizzare la modifica al distributivo interno, gli accorpamenti ed il mutamento della destinazione	Valore attribuito: - 4%
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**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€/mq } 1.700,00 - (1.700,00 \text{ €/mq} \times 20\%) = 1.360,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 1.400,00 \text{ €/mq}$$

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 1.400,00 €/mq

S_b Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima 165,00 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 1.400,00 \times 165,00 \text{ mq} = \text{€ } 231.000,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 230.000,00$$

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Nichelino, in provincia di Torino (TO); VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI n. 35 piano: T;

Piano Terra, è pari a: € 230.000,00

(diconsi euro duecentotrentamila/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 Torino (TO);
- indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino (TO);
 - 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 Nichelino (TO);
- indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona di Nichelino (TO);
- contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare, gli uffici competenti, addetti del Comune di Nichelino (TO);

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma (RM), 10.06.2025



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 in atti -

Allegato 9 Visura ipotecaria

Allegato 10°_10b Note di Trascrizione

Allegato 11 Stralci degli elaborati del P.R.G. vigente del Comune di Nichelino (TO);

Allegato 12 N.T.A. vigenti del P.R.G. del Comune di Nichelino (TO);

Allegato 13 Accesso atti comune di Nichelino (TO);

Allegato 14 Valori O.M.I. riferiti all'Anno 2024 - Semestre 1

Allegati dal15 al 20 documenti reperiti al comune