

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 CAMPIGLIA MARITTIMA,
provincia di Livorno (LI); VIA MARCO GUASCONI n. 12 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	12
10. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	13
11. Criteri estimativi adottati	13
12. Stima dell'immobile	20
13. Attività del Consulente.....	21
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 CAMPIGLIA MARITTIMA, (LI), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in VIA MARCO GUASCONI n. 12 piano: T-1;

- **Dati catastali:** Foglio: 24 Particella: 165 Sub.: 14

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 CAMPIGLIA MARITTIMA (LI), nel centro storico.

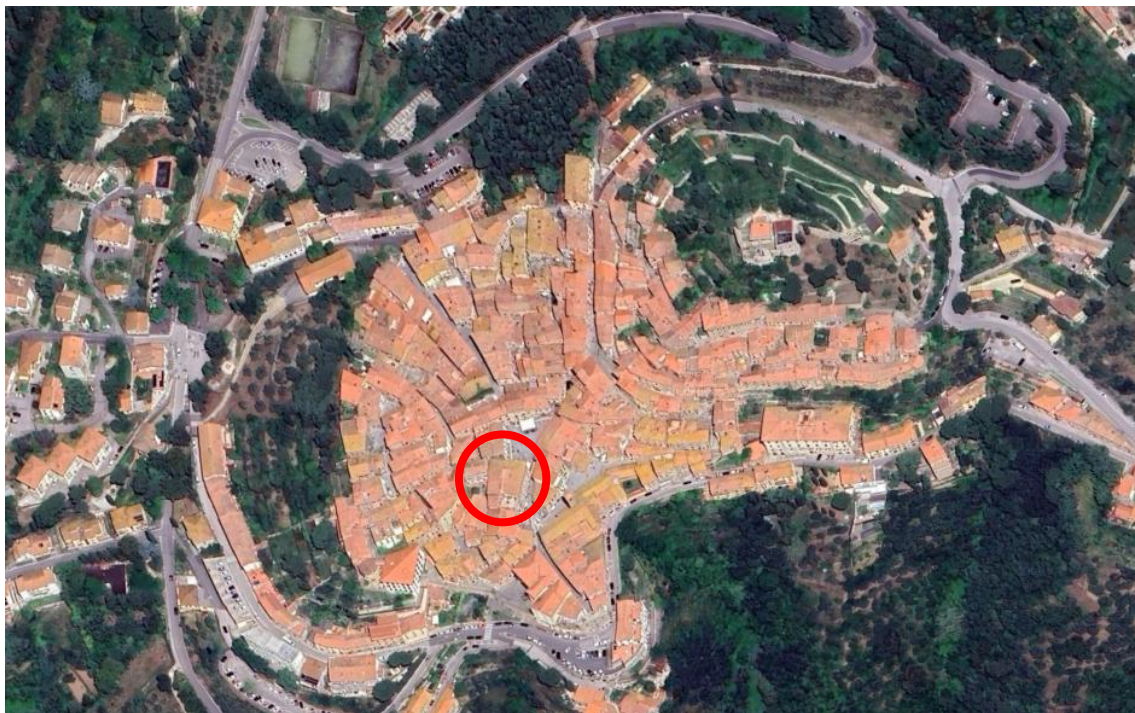


Figura 1 - Inquadramento territoriale



Figura 2 - Inquadramento territoriale

L'u.i. di nostro interesse è localizzata nel Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA VIA MARCO GUASCONI n°12.

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 tre e i quattro piani fuori terra, con prevalenza dell'uso residenziale e commerciale al piano terreno.

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'ingresso della u.i., è ubicato al piano primo, si accede presumibilmente tramite un ingresso comune da via Marco Guasconi n°12 .

Sull'U.I., come da premessa, non è si è proceduti ad accedere fisicamente al bene per eseguire i rilievi metrici e visivi. In ogni caso, dalla visione esterna ricavata dal web, l'u.i. sembrerebbe regolarmente accessibile anche se al contempo non è possibile ricavare l'attuale attività svolta nella stessa.

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 3.70 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	152,00	00,00
Totale immobile	-	152,00	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 **B509**).

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 17/02/1988

Esiste inoltre una u.i. del primo piano sempre del fallimento in calce cui è la planimetria porta la data 29/12/1939, tale planimetria porta la data di costruzione antecedente al 1939.

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

foglio 24 particella 165, Subalterno 15

zona censuaria:	non riportato
microzona:	non riportato
categoria:	A/10, Ufficio
classe:	7
consistenza:	4.5 vani
superficie catastale:	152 mq
rendita:	€ 1.789,52
indirizzo:	VIA MARCO GUASCONI n. 12 piano: T-1;

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

- L'unità immobiliare ha avuto un cambio di destinazione d'uso presumibilmente senza l'esistenza di un titolo edilizio presso il Comune.
- L'unità immobiliare dalla visura catastale è stata oggetto di frazionamento nel precedente Impianto meccanografico del 30/06/1987 risulta una consistenza di 8,5 vani contro i 4.5 vani, tale variazione è priva di riscontri ca. l'esistenza di un titolo edilizio presso il Comune.
- La variazione per soppressione datata 17/02/1988, in atti dal 14/04/1999 del Foglio 24 Particella 165 Subalterno 7 ha costituito i seguenti immobili: Foglio 24 Particella 165 Subalterno 15, Foglio 24 Particella 165 Subalterno 14, ambedue gli immobili costituiti sono oggetto del fallimento in calce.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegato 5	estratto mappa catastale -
➤ Allegato 6	visura storica catastale -
➤ Allegato 7	planimetria catastale di impianto -
➤ Allegato 8	visura storica catastale Foglio 24 Particella 165 Subalterno 7

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di VOLTERRA in data 23/10/2017 è risultato quanto di seguito riportato per il Foglio: 24, Particella 1655, Subalterno

Elenco immobili

Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0024 Particella 00165 Subalterno 0006

Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto Fabbricati

5. Sezione urbana - Foglio 0024 Particella 00165 Subalterno 0014

Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Catasto Fabbricati

6. Sezione urbana - Foglio 0024 Particella 00165 Subalterno 0015

1. TRASCRIZIONE del 15/11/2002 - Registro Particolare 6714 Registro Generale 9889 Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229332 del 14/11/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 04/12/2002 - Registro Particolare 7116 Registro Generale 10508 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 82042/2002 del 12/11/2002 -DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

3. TRASCRIZIONE del 12/08/2003 - Registro Particolare 4959 Registro Generale 7509 -Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 231520 del 02/08/2003 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 05/07/2004 - Registro Particolare 3957 Registro Generale 6077 -Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7410/2003 del 23/06/2004 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO

5. TRASCRIZIONE del 15/09/2008 - Registro Particolare 5201 Registro Generale 8155 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15139 del 16/07/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

6. TRASCRIZIONE del 15/09/2008 - Registro Particolare 5202 Registro Generale 8156 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13701 del 21/04/2006 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

7. ISCRIZIONE del 20/02/2009 - Registro Particolare 198 Registro Generale 1296 - Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE VERONA -SEZ.2 Repertorio 155/2008 del 12/12/2008 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS. 472/97

8. ISCRIZIONE del 10/12/2009 - Registro Particolare 1992 Registro Generale 9652 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 115696/122 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 4959, RG 7509) e della Trascrizione del 15/11/2002 (RP 6714, RG 9889) 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 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 15/11/2002** – Registro Particolare 6714 Registro Generale 9889; Inefficacia Totale Atto di Compravendita.
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 12/08/2003** – Registro Particolare 4959 Registro Generale 7509; Inefficacia Totale 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:

7. ISCRIZIONE del 20/02/2009 - Registro Particolare 198 Registro Generale 1296 - Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE VERONA -SEZ.2 Repertorio 155/2008 del 12/12/2008 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA EX ART. 22 D.LGS. 472/97

8. ISCRIZIONE del 10/12/2009 - Registro Particolare 1992 Registro Generale 9652 - Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 115696/122 del 19/11/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73

7. Normativa urbanistica

Il Comune CAMPIGLIA MARITTIMA è dotato della seguente strumentazione urbanistica generale: – Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con D.C.C. n° 54 del 20.06.2011.;

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

[Regolamento Urbanistico - SIT del Comune di Campiglia Marittima](#)

*Strumenti urbanistici
Piano Regolatore Generale Comunale*

Art. 9 - Articolazione in tessuti, ambiti, aree e zone - corrispondenza con D.M.1444/1968
Zone omogenee "A":

S1 tessuto storico di matrice pre-ottocentesca che ha mantenuto i caratteri originari

*Ambiti e tessuti
Il presente R.U. individua ambiti e tessuti, a prevalente o esclusiva funzione residenziale
e a specializzazione funzionale identificati rispettivamente con le sigle Rp e Re.*

All'interno dei tessuti storici che costituiscono sottoarticolazione del subsistema insediativo storico, il presente R.U., sulla base di specifico quadro conoscitivo, individua edifici o loro parti, complessi o loro parti, spazi non edificati soggetti a specifiche regole per la conservazione delle peculiarità storicamente consolidate. Ambiti e tessuti sono assimilati a zone omogenee definite dal D.M. n. 1444/1968 secondo quanto disposto dall'art. 9 delle presenti Norme.

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 12	stralci degli elaborati 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, non risultate pratiche edilizie riferite al bene in oggetto:

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

Oltre il P.R.G. che identifica il tessuto storico di matrice pre-ottocentesca esiste agli atti del Catasto, una planimetria del 1939, con la stessa particella e relativa ad altra u.i. posta sullo stesso piano di quella in oggetto. Anche tale u.i per altro è di interesse del fallimento in calce. Pertanto, sebbene non esista una prova diretta della datazione della specifica u.i. essa può essere data ante 1939.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

➤ Allegati dal 11	Accesso atti comune
➤ Allegati dal 15	Planimetria stessa particella datata 1939

9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità

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

Difformità Catastali:

- Frazionato senza titolo edilizio
- Cambio di destinazione d'uso

Difformità Urbanistico-Edilizie:

- Frazionato senza titolo edilizio
- Cambio di destinazione d'uso

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
			abitazione			152.0 mq
Totale subalterno:						

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 152,00 \text{ mq}$$

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 **CAMPIGLIA MARITTIMA** 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:

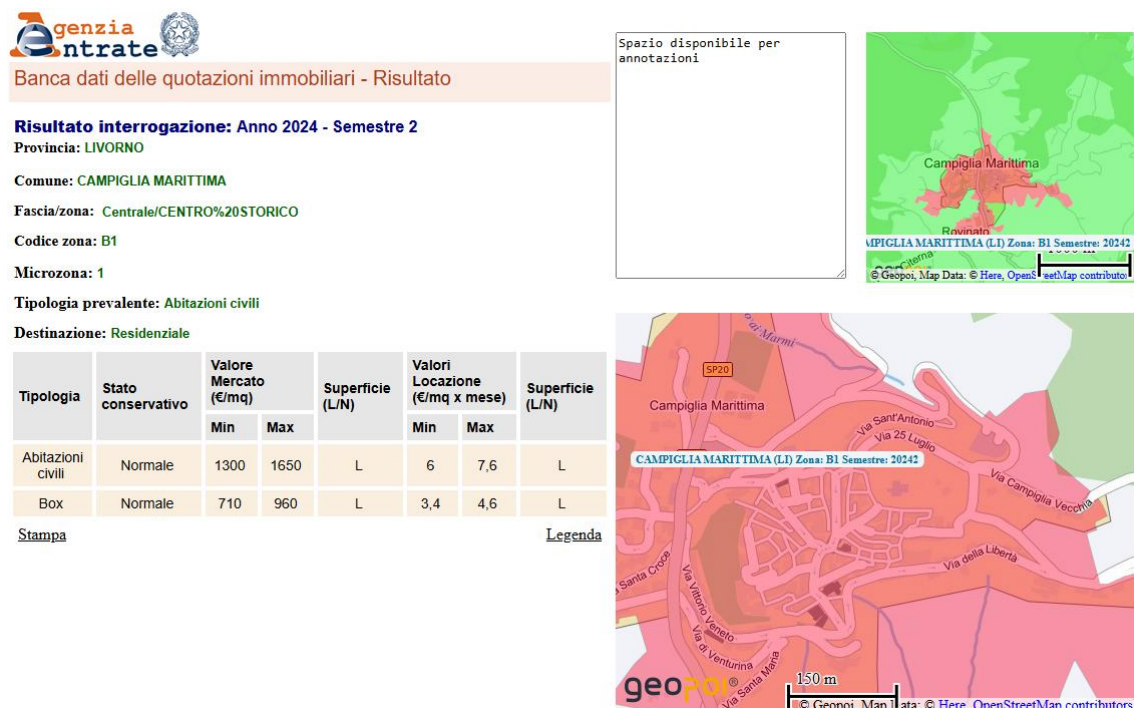
	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	Appartamento	Via Roma	P-2	132	195.000	1477,27	10%	1329,55
2	Appartamento	Via delle Libertà	P2	77	295.000	3831,17	10%	3448,05
3	Appartamento	Via delle Libertà	P-T	78	325.000	4166,67	10%	3750,00
4	Appartamento	via Francesco	U	180	315.000	1750,00	10%	1575,00
5	Appartamento	centro	P2	165	300.000	1818,18	10%	1636,36
6	Appartamento	Piazza del mercato	P-T	32	89.000	2781,25	10%	2503,13
7	Appartamento	centro	P-T	65	180.000	2769,23	10%	2492,31
8	Appartamento	piazza della rep.	PT	65	140.000	2153,85	10%	1938,46
9	Appartamento	Via Bacci	P1	40	110.000	2750,00	10%	2475,00
10	Appartamento	Via Roma	P3	75	135.000	1800,00	10%	1620,00
VALORE MEDIO								2276,79
VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI								2211,04

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 Abitazioni civili, datata Anno 2024 - Semestre 2, secondo consultazione di gennaio 2025. L'U.I. da valutare si trova nella fascia/zona: Fascia/zona:Centrale/CENTRO%20STORICO

Destinazione d'uso: **Abitazioni civili**



Pertanto, per la destinazione **Abitazione**, il valore medio di vendita ricavato da indagine indiretta è pari a **2.211,04€/mq**, Di contro il valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati O.M.I. per abitazioni civili è pari a **1.475,00 €/mq**; per cui

si prenderà il valore medio fra OMI e indagine diretta pari a **€/mq 1.843,02**, arrotondato a **€/mq 1.850,00**.

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 **1.850,00 €/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. 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 dalla particella catastale datata 1939 occorre verificare il frazionamento	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**

$$V_{\text{unitario}} = \text{€/mq } 1.850,00 - (1.850,00 \text{ €/mq} \times 20\%) = 1.480,00 \text{ €/mq}$$

V_{unitario} arrotondato = 1.500,00 €/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 1500,00 €/mq

S_b Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima 152,00 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 1.500,00 \times 152,00 \text{ mq} = \text{€ } 228.000,00$$

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

**Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di
CAMPIGLIA MARITTIMA in Provincia di LIVORNO;**

in VIA MARCO GUASCONI n. 12 piano: T-1;

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
- 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 Storica Catastale_Foglio 24 Particella 165 Subalterno 7
- Allegato 9 Visura ipotecaria

- Allegato 10°_10b Note di Trascrizione
- Allegato 11 Accesso atti comune

- Allegato 12 Stralci degli elaborati del 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
- Allegato 15 Planimetria stessa particella del 1939