

SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 108/2023/LG

.....

**GIUDICE: DR. EDMONDO CACACE**

**CURATORE: AVV. CHIARA SORBO**

Ill.mo Sig. Giudice,

il sottoscritto Dr. Agr. Paolo Pizzichelli ha ricevuto copia della autorizzazione apposta dalla S.V., in data 30/04/2024, sulla richiesta di nomina dell'esperto, depositata dal Curatore.

La nomina è motivata dalla necessità di valutare i beni meglio indicati nella richiesta stessa, siti nei Comuni di Orte e Terni, per poi destinarli alla vendita giudiziaria; essi pertanto verranno analiticamente descritti e trattati nella presente relazione di stima.

\*\*\*\*\*

**OPERAZIONI PERITALI:**

Occorre innanzitutto precisare che gli approfondimenti tecnici e le verifiche estimative si sono concentrate sui beni immobili già indicati dal Curatore nella richiesta di autorizzazione alla nomina e consistenti in:

- n. 3 porzioni immobiliari ad uso fondo - cantina, site in Orte, via Bologna;
- porzione immobiliare ad uso commerciale sita in Terni, via delle Terre Arnolfe.

Si è proceduto con la acquisizione delle visure storiche catastali, al fine di verificare l'intestazione catastale ed i riferimenti relativi agli atti di provenienza.

Sulla base dei dati desunti dalla consultazione delle visure stesse sono state presentate le richieste di copia conforme degli atti di provenienza, presso gli Archivi Notarili Distrettuali di competenza ed in particolare:

- in data 17/05/2024 è stata presentata all'Archivio Notarile Distrettuale di Viterbo la richiesta di rilascio di copia conforme dell'atto Notaio Dr. Luciano D'Alessandro rep. 267619/16895 del 7/01/1997 con cui la Xxx ha acquistato la rata di terreno edificabile entro la quale è stata successivamente edificata la palazzina di cui fanno parte le porzioni oggetto di stima; nei giorni successivi l'Ufficio ha rilasciato la copia richiesta (**All. n. 1 - copia atto di provenienza terreno edificabile in Orte**);

- in data 12/06/2024 è stata presentata all'Archivio Notarile Distrettuale di Terni la richiesta di rilascio di copia conforme dell'atto Notaio Dr. Luciano Clericò rep. 84282/30099 del 23/09/1996 con cui la Xxx ha acquistato la porzione immobiliare ad uso commerciale oggetto di stima; nei giorni successivi l'Ufficio ha rilasciato la copia richiesta (**All. n. 2 - copia atto di provenienza porzione immobiliare in Terni**).

Consultati gli atti di provenienza e svolte ulteriori indagini, anche su altri atti di compravendita, per rintracciare i titoli edilizi riguardanti la palazzina di via Bologna, è stato possibile compilare e depositare le richieste di accesso agli atti ed in particolare:

- in data 24/05/2024 al Comune di Orte, che la ha protocollata al n. 9801; in data 16/07/2024 è stato poi effettuato l'accesso all'ufficio, durante il quale sono stati consultati gli atti ed estratta copia dei documenti ritenuti utili per la redazione della

perizia; in data 18/07 l'ufficio ha concluso l'iter della richiesta di accesso agli atti (**Allegato n. 3 - richiesta di accesso atti Comune di Orte**). Dei documenti acquisiti si dirà meglio nel capitolo relativo agli accertamenti edilizi ed urbanistici;

- in data 24/06/2024 al Comune di Terni, che la ha protocollata al n. 107342; in data 11/07/2024 è stato effettuato l'invio di alcuni files a mezzo pec allo scrivente; nei giorni successivi sono intercorse ulteriori comunicazioni, stante la esiguità della documentazione rilasciata; maggiori dettagli sono ricavabili dalla consultazione della documentazione allegata (**Allegato n. 4 - richiesta di accesso atti Comune di Terni**). Dei documenti acquisiti si dirà meglio nel capitolo relativo agli accertamenti edilizi ed urbanistici;

Riguardo ai sopralluoghi e rilievi presso i beni:

- in data 16/07/2024 è stato svolto quello alle porzioni immobiliari site in Orte, via Bologna; durante lo stesso sono emerse alcune circostanze di cui si dirà in seguito;
- in data 31/07/2024 è stato svolto quello alla porzione immobiliare a destinazione commerciale sita in Terni, via delle Terre Arnolfe, reso possibile grazie alla disponibilità dell'affittuario.

Riguardo agli accertamenti condominiali:

- in data 30/07/2024, a seguito del sopralluogo ed acquisiti i riferimenti dell'Amministratore di Condominio della palazzina di Orte, è stata inviata una richiesta di informazioni e documenti alla Dr.ssa Roberta Bianconi, amministratrice pro tempore, con cui nelle settimane successive vi è stato uno scambio di mail ed informazioni. Infine, in data 16/09 u.s., l'Amministratrice ha inviato alcuni dei dati richiesti e copia del regolamento di condominio (**All. n. 5 - scambio mail con Amministratore e copia regolamento di condominio - porzioni immobiliari in Orte**);

- in data 13/09/2024, a seguito del sopralluogo ed acquisiti i riferimenti dell'Amministratore di Condominio del complesso immobiliare di Terni - via delle Terre Arnolfe, è stata inviata una richiesta di informazioni e documenti al Dr. Massimiliano Ratini, amministratore pro tempore, che in data 10/10/2024 ha inviato i dati richiesti e copia del regolamento di condominio (**All. n. 6 - scambio mail con Amministratore e copia regolamento di condominio - immobile in Terni**).

Infine, compiuti tutti gli accertamenti tecnici ed estimativi necessari, effettuate le opportune verifiche tecniche, si riporta ed illustra qui di seguito il lavoro svolto.

\* \* \* \* \*

**1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA DITTA POSTA IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, OGGETTO DELL'INCARICO:**

Si ribadisce innanzitutto che non sono state eseguite verifiche finalizzate a rilevare la eventuale esistenza di ulteriori beni immobili tuttora di proprietà della Xxx e ci si è limitati a verificare la proprietà in capo alla stessa delle unità immobiliari già segnalate da Curatore ed elencate nella richiesta di nomina dell'esperto depositata il 29/04/2024.

Tali beni sono in effetti a tutt'oggi di proprietà della Xxx e risultano così censiti:

**1.1) Porzioni immobiliari ad uso fondo/magazzino/cantina, site in Comune di Orte, via Bologna n. 3:**

I beni, di piena proprietà della società Xxx, sono attualmente censiti al C.F. del Comune di Orte al **Foglio n. 57** come qui di seguito:

particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	superficie catastale	rendita
263	21	C/2	1	5 mq	6 mq	€ 7,49
263	23	C/2	1	5 mq	7 mq	€ 7,49
263	24	C/2	1	5 mq	6 mq	€ 7,49

Le porzioni predette, poste ai piani primo e secondo seminterrato, fanno parte di palazzina edificata entro la particella n. 263 del foglio n. 57 del C.T. del Comune di Orte; a complemento descrittivo si rimanda alla visura catastale attuale al Catasto Fabbricati ed alla visura storica catastale della particella al Catasto Terreni (**All. n. 7 - visure catastali**).

La particella predetta, che deriva dalla fusione delle particelle n. 241, 242 e 263 (tutte acquistate con il medesimo atto del gennaio 1997) e che si estende su di una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari a mq 1.029, in realtà comprende al suo interno anche un tratto di via pubblica (via Bologna) mai frazionato, oltre a piccole rate scoperte pertinenziali circostanti (**All. n. 8 - estratto di mappa**).

## 1.2) Porzione immobiliare ad uso commerciale, sita in Terni, via delle Terre

### Arnolfe n. 46/G:

Il bene, di piena proprietà della società Xxx, è attualmente censito al C.F. del Comune di Terni al **Foglio n. 49** come qui di seguito:

particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	superficie catastale	rendita
648	7	C/1	11	98 mq	132 mq	€ 1.791,69

La porzione di cui sopra, posta al piano terra, fa parte di un complesso immobiliare

polifunzionale, a destinazione commerciale e direzionale, edificato perlopiù entro la particella n. 648, ma che si estende in parte anche nelle attigue particelle n. 814 ed 815, aventi qualità catastale "corte"; a complemento descrittivo si rimanda alla visura catastale storica al Catasto Fabbricati ed alle visure storiche catastali delle particelle n. 648, 814 e 815 al Catasto Terreni (**All. n. 9 - visure catastali**).

Si allega anche l'estratto di mappa, ove si vede che il complesso è fronteggiato da rata di terreno scoperto, ad uso piazzale, di cui le particelle n. 574 e 1020 del medesimo foglio, di proprietà comunale (**All. n. 10 - estratto di mappa**).

## **2) PROVENIENZA IMMOBILIARE E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL**

### **VENTENNIO:**

#### **2.1) Porzioni immobiliari ad uso fondo/magazzino/cantina, site in Comune di**

##### **Orte, via Bologna n. 3:**

Le porzioni fanno parte di palazzina edificata dalla società Xxx su area edificabile acquistata con l'atto Notaio Dr. L. D'Alessandro rep. 267619 del 7/01/1997, trascritto a Viterbo il 24/01/1997 ai numeri 889 e 890 di formalità (si veda l'allegato n. 1).

Riguardo ai precedenti proprietari, si può precisare quanto segue:

- fino al 7/01/1997 l'area su cui è stata edificata la palazzina era in parte (limitatamente alle particelle n. 241 e 263 per mq 904) di proprietà dei Sig.ri **xxxxxxxxxx** nato a Roma il 9 marzo 1946, C.F. xxxxxxxxxxxx e **xxxxxxxxxx** nata a Bergamo il 23 marzo 1956 C.F. xxxxxxxxxxxx ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero; in parte (limitatamente alla particella n. 242 di mq 125) di piena proprietà del Sig. **xxxxxxxxxx** come sopra generalizzato.

In seguito, con l'atto del gennaio 1997 già descritto, l'intera area edificabile è

pervenuta alla attuale proprietaria, che vi ha realizzato la palazzina, le cui unità immobiliari sono state censite al Catasto Fabbricati a partire dal gennaio 1999.

**2.2) Porzione immobiliare ad uso commerciale, sita in Terni, via delle Terre Arnolfe n. 46/G:**

La porzione fa parte di complesso edificato a fine anni '80 - inizio anni '90 del secolo scorso dal xxxxxxxxxxxx. con sede in Terni, C.F. xxxxxxxxxxxx, che lo aveva edificato su area ricadente in zona P.E.E.P. acquistata (o meglio oggetto di permuta di bene presente con bene futuro, perfezionata con successiva trascrizione n. 8633 del 2012) con atto del Segretario generale del Comune di Terni rep. 29317 del 9/06/1989, trascritto a Terni il 24/08/1989 al n. 5429 di formalità. Altre rate di terreno, di modesta estensione (particelle n. 814 e 815), erano state acquistate dal xxxxxxxxxxxx con successivo atto di transazione di cui la trascrizione n. 2801 del 6/05/1993, facente riferimento ad atto Notaio Dr. Luciano Clericò rep. 69090 del 28/04/1993. Si ritiene utile allegare le note di trascrizione dei due atti in oggetto poiché si trattava di trasferimenti di diritti su area ricompresa nel Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) per la quale continuano a sussistere delle prescrizioni e limiti in riferimento ai prezzi massimi di cessione. A tal fine occorre far riferimento alla convenzione rep. 29317 del 9/06/1989 stipulata inizialmente dalla cooperativa attuatrice con il Comune di Terni (**All. n. 11 - note di trascrizione n. 5429 del 1989 e n. 8633 del 2012**).

La Ditta costruttrice aveva venduto alla Xxx la porzione oggetto di stima fin dal 1992, con atto Notaio Dr. Luciano Clericò rep. 63722 del 13/05/1992, trascritto a Terni al n. 3931 di formalità in data 4/06/1992. Nella nota di trascrizione di fa espresso richiamo al contenuto della convenzione stipulata dal venditore con il

Comune di Terni, con particolare riferimento alla revisione del prezzo di cessione per i trasferimenti delle unità immobiliari successivi alla prima cessione, all'impegno ad utilizzare l'unità immobiliare secondo le specifiche funzioni e destinazioni definite dal piano, nonché alla disciplina della locazione dei predetti immobili (**All. n. 12 - nota di trascrizione n. 3931 del 1992**).

Tuttavia la **Xxx** aveva poi ceduto la proprietà del bene ai Sig.ri **xxxxxxxxxxxxxxxx** nato ad Orvieto il 26/11/1969 C.F. **xxxxxxxxxxx** per la nuda proprietà per l'intero; **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato ad Orvieto il 25/09/1934 C.F. **xxxxxxxxxxxxxxxx** per l'usufrutto per 1/2 e **xxxxxxxxxxx**, nata ad Orvieto il 20/05/1936, C.F. **xxxxxxxxxxxxxxxx** per l'usufrutto per il restante 1/2 con atto Notaio Dr. Fulvio Sbrolli rep. 75436 del 11/03/1994, trascritto a Terni al n. 2044 di formalità in data 30/03/1994.

Infine, dal 23 settembre 1994, la porzione immobiliare è tornata ad essere di proprietà della **Xxx** in forza di atto di compravendita - scrittura privata autenticata dal Notaio Dr. Luciano Clericò rep. 84282/30099 del 23/09/1996 (si veda l'allegato n. 2), trascritto a Terni il 25/09/1996 al n. 5784 di formalità.

### **3) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:**

#### **3.1) Porzioni immobiliari ad uso fondo/magazzino/cantina, site in Comune di**

##### **Orte, via Bologna n. 3:**

E' stata eseguita una ispezione telematica per soggetto includendo tutti gli omonimi rintracciati, senza restrizione alcuna (**All. n. 13 - elenco sintetico per nominativo**).

Dalla lettura e consultazione dell'elenco sintetico delle formalità acquisito ed aggiornato a tutto il 30/10/2024 emerge l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **- TRASCRIZIONI:**

**1 - n. 1.433 reg. part. del 5/02/2024 - Sentenza di apertura di liquidazione**

**giudiziale:** Formalità trascritta a favore della Massa dei Creditori della Xxx La formalità è stata trascritta non indicando alcun bene immobile (**All. n. 14 - nota di trascrizione n. 1433/2024**).

**- ISCRIZIONI:**

- nessuna

La formalità di cui sopra verrà cancellata a seguito di vendita giudiziaria.

**3.2) Porzione immobiliare ad uso commerciale, sita in Terni, via delle Terre**

**Arnolfe n. 46/G:**

E' stata eseguita una ispezione telematica per soggetto includendo tutti gli omonimi rintracciati, con restrizione delle formalità ai beni censiti al Catasto Fabbricati, ricadenti nel foglio 49 del Comune di Terni (**All. n. 15 - elenco sintetico per nominativo, con restrizione al foglio catastale n. 49 del Comune di Terni, con copia nota di trascrizione n. 10984/2023**).

Dalla lettura e consultazione dell'elenco sintetico delle formalità acquisito ed aggiornato a tutto il 30/10/2024, integrando con la documentazione fornita dal Curatore, emerge l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**- TRASCRIZIONI:**

**1 - n. 10.984 reg. part. del 29/12/2023 - Sentenza dichiarativa di apertura di**

**liquidazione giudiziale:** Formalità trascritta a favore della Massa dei Creditori della Xxx La formalità è stata trascritta non indicando alcun bene immobile (vedi allegato n. 15).

**- ISCRIZIONI:**

**1 - n. 1.345 reg. part. del 21/10/2016 - Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di**

**condanna:** Formalità iscritta a favore del Condominio via Bologna n. 3, in Orte, C.F. 90052630564, con domicilio ipotecario presso lo studio dell'Avv. Ilaria Sciarra, in Orte. La formalità è stata iscritta per una somma capitale di €128.465,00 ed una somma totale € 161.443,08. Oltre alla porzione immobiliare oggetto dell'incarico, grava anche su ulteriori sei unità immobiliari, rappresentate da garage siti in Terni, via XX settembre (**All. n. 16 - stampa nota di iscrizione n. 1345/2016**).

- nessuna

La formalità di cui sopra verrà cancellata a seguito di vendita giudiziaria. Si dovrà provvedere anche alla annotazione per restrizione delle trascrizioni relative alla sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale della società Xxx

**4) DESCRIZIONE DEI BENI:****4.1) Porzioni immobiliari ad uso fondo/magazzino/cantina, site in Comune di Orte, via Bologna n. 3:**

Trattasi di tre porzioni immobiliari, di modesta estensione, ad uso fondo / cantina, poste ai piani primo e secondo seminterrato di una palazzina di maggiori dimensioni, a destinazione prevalentemente residenziale (comprendendo 10 unità abitative ed una a destinazione commerciale), sita nella frazione Orte Scalo, in via Bologna n. 3. L'edificazione della palazzina risale agli anni 1997-2001, con agibilità rilasciata in data 20/03/2002, come si dirà meglio in seguito.

Una delle porzioni oggetto di stima - e precisamente quella identificata con il subalterno n. 21 - è ubicata al piano primo seminterrato e vi si accede dal corridoio condominiale di cui il subalterno 3 (qualificato come "bene comune non censibile").

Agli spazi condominiali, a loro volta, si può accedere o dal portone pedonale, dal lato di monte e di via Bologna, a mezzo del vano scale, oppure dall'accesso carrabile posto sul lato di valle, cui si arriva percorrendo viabilità interna che sfocia su Via Zara e Corso Garibaldi. A questo livello del palazzo erano presenti, inizialmente, n. 6 garage (di cui uno di amplissime dimensioni) e n. 6 cantine/magazzini. Tale assetto è tuttora visibile nell'elaborato planimetrico (**All. n. 17 - elaborato planimetrico - non aggiornato**), la cui presentazione risale al gennaio 1999 e che non è stato aggiornato a seguito della variazione catastale del 2009 che ha prodotto il frazionamento in quattro porzioni del garage più grande (inizialmente censito come sub. 15 e poi frazionato nei subalterni 37, 38, 39 e 40). La porzione di cui il sub. 21, che non è stato possibile visionare internamente poiché in godimento ai Sig.ri Staro - Vescovo, senza titolo, è posta a ridosso del vano scala condominiale e, per quanto desumibile dalla planimetria catastale, ha forma rettangolare e dimensioni lorde di m 5,50 circa. L'altezza interna utile indicata in planimetria è pari a m 2,90 circa, ma più verosimilmente, stando alle sezioni di progetto, dovrebbe essere pari a m 2,75 circa (**All. n. 18 - planimetria catastale**). Si assumono condizioni e dotazioni simili a quelle delle due porzioni descritte qui di seguito, ovvero pavimento in battuto di cemento, pareti in blocchetti cementizi a vista, impianto elettrico fuori traccia, con dotazioni minimali. Come si è detto, il possesso è ad oggi in capo ai Sig.ri Francesco Staro e Luciana Vescovo, cui il bene è stato impropriamente consegnato dai precedenti occupanti, in occasione della stipula dell'atto di compravendita Notaio Dr.ssa Casadei rep. 38220/19980, che tuttavia ha riguardato altre porzioni immobiliari e non quella di cui ci si occupa. L'anomalia probabilmente deriva dal fatto che i venditori utilizzavano la porzione oggetto di stima, come accessoria all'abitazione e considerandola cosa propria, anziché un'altra (identificata come

subalterno 8) di cui erano effettivamente titolari, per averla acquistata inizialmente con atto Notaio Dr.ssa Casadei rep. 13015 del 14/058/1999. I Sig.ri Staro - Vescovo la hanno dunque evidentemente ricevuta in consegna, non rendendosi conto della non corrispondenza di quanto consegnato rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale. Peraltro ulteriore confusione è fornita dall'atto notarile, nel quale si dichiara che la porzione uso cantina confina con spazi comuni per due lati e terrapieno, salvo altri. Descrizione del tutto erronea e fuorviante, anche sulla base di una semplice consultazione della planimetria catastale allegata all'atto.

Le altre due porzioni oggetto di stima - e precisamente quelle identificate con i subalterni n. 23 e 24 - sono ubicate al piano secondo seminterrato e vi si accede dal corridoio condominiale di cui il subalterno 3 (qualificato come "bene comune non censibile"), percorrendo poi la rampa e la corsia dei garage, anche esse condominiali, indicate nell'elaborato planimetrico come subalterno 1, il quale tuttavia non è presente in atti catastali (come peraltro anche il subalterno 2, costituente bene comune non censibile, a servizio dei soli subalterni 16, 17, 18, 19, 20). Agli spazi condominiali, a loro volta, si può accedere o dal portone pedonale, dal lato di monte e di via Bologna, a mezzo del vano scale, oppure dall'accesso carrabile posto sul lato di valle (subito a lato di quello che da accesso al piano primo seminterrato), cui si arriva percorrendo viabilità interna che sfocia su Via Zara e Corso Garibaldi. Si tratta di due piccole porzioni immobiliari, poste in adiacenza l'una dell'altra (separate dal solo tramezzo in blocchetti cementizi), ricavate nel livello della palazzina posto a quota più bassa, ove si trovano, oltre alle porzioni predette, n. 12 garage. Entrambe le porzioni presentano dotazioni minimali, con pavimento in battuto di cemento e pareti in blocchetti cementizi a vista. L'impianto elettrico è fuori traccia e comprende il solo punto luce, con plafoniera a soffitto. Nel locale di cui il sub. 24 è presente anche l'allaccio idrico,

con tubazione fuori traccia e rubinetto. Resta da verificare se tale punto d'acqua sia allacciato ad un contatore autonomo o ad una delle utenze già presenti ed attive nella palazzina. I due locali hanno conformazione e dimensioni del tutto similari, con superficie di calpestio pari a m 2, 65 x 2,0 circa e dimensioni lorde di m 6,00 circa. L'altezza indicata in planimetria catastale è pari a m 2,40 (**All. n. 19 - planimetrie catastali**). Entrambe le porzioni, al momento del sopralluogo, risultavano vuote ed inutilizzate. A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico.

Riguardo alle **consistenze** si è fatto riferimento alla superficie convenzionale calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011, utilizzati anche dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Per il computo della superficie commerciale si considerano:

- 100 % delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per quanto esposto, sono state calcolate le consistenze:

descrizione	piano	altezza interna	superficie (mq)	coeff.	superficie commerciale
porzione uso cantina (sub. 21)	primo seminterrato	non verif.	5,50 mq	1	5,50 mq
porzione uso cantina (sub. 23)	secondo seminterrato	2,40 m	6 mq	1	6 mq
porzione uso cantina (sub. 24)	secondo seminterrato	2,40 m	6 mq	1	6 mq
<b>TOTALE</b>					<b>17,50 mq</b>

**Accertamenti condominiali:** l'Amministratore pro tempore del Condominio Dr.ssa Roberta Bianconi ha comunicato che alle porzioni oggetto di stima spettano i seguenti diritti di proprietà pro quota sulle parti comuni: al subalterno 21, 1,30 millesimi; al subalterno 23, 0,83 millesimi; al subalterno 24, 0,83 millesimi. Non ha fornito alcuna informazione, benché richiesta, su eventuali debiti per quote non pagate o sulla presenza di spese straordinarie già deliberate o cause in corso che vedano coinvolto il Condominio. Per ulteriori dettagli si rimanda al regolamento di condominio già allegato (si veda l'allegato n. 5)

**Confini:**

- **sub. 21:** parti comuni da più lati, Angeli, s.a.
- **sub. 23:** parti comuni da più lati, stessa proprietà
- **sub. 24:** parti comuni da più lati, Narduzzi, stessa proprietà

**4.2) Porzione immobiliare ad uso commerciale, sita in Terni, via delle Terre**

**Arnolfe n. 46/G:**

La porzione oggetto della presente relazione di stima fa parte di complesso ad uso commerciale - direzionale edificato tra gli anni '80 e '90 del secolo scorso, in zona collinare, nelle vicinanze della Località Borgo Rivo e della Frazione Cesi, su area posta all'angolo tra via delle Terre Arnolfe e via della Cooperazione.

Il contesto circostante ha destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di servizi ed attività commerciali diffuse o concentrate in piccoli complessi polifunzionali.

La zona è ben collegata con la viabilità principale di collegamento regionale ed interregionale, nonché posta a limitata distanza dall'abitato di Terni.

La porzione in oggetto dispone di un accesso principale sul lato frontale, che

affaccia su piazzale ad uso parcheggio, di proprietà comunale, a sua volta affacciato sulla viabilità pubblica. Detto accesso principale, corredato da ampia vetrata con infisso in alluminio e vetro, si apre su pianerottolo (di cui il sub. 24 - bene comune non censibile) che si sviluppa in posizione rialzata rispetto all'ampio parcheggio frontale; le due quote sono collegate da una rampa di scale di cinque gradini.

L'accesso secondario è dal lato ovest, al di sotto di portico condominiale (anche esso rientrante nella consistenza del sub. 24 - b.c.n.c.), sul quale affacciano anche altre unità a destinazione commerciale; allo stato attuale detto secondo accesso non viene utilizzato ed è corredato da infisso in alluminio e vetro.

La conformazione dell'unità immobiliare è abbastanza particolare e non ordinaria, assumendo forma a tre lobi (**All. n. 20 - elaborati planimetrici anni 1993 e 2023 e planimetria catastale**): la prima zona, posta frontalmente, ha forma rettangolare; si collega poi sul retro, a mezzo di passaggio alquanto stretto, con altro spazio, anche esso di forma rettangolare, dotato di ampia finestra su via retrostante; da questo secondo locale si diparte poi altro spazio, ricavato in parte al di sotto della rampa di scale che lo sovrasta. In questa ultima zona si apre una finestra che affaccia sul lato est, su piazzale condominiale, e vi è stato ricavato il servizio igienico, dotato di piccolo antibagno.

Per quanto detto, l'unità commerciale ha una superficie di affaccio molto limitata e pertanto gode di scarsa visibilità; risulta peraltro anche di non agevole utilizzo, per la conformazione non ordinaria degli spazi.

L'altezza interna utile è rilevante, poiché pari generalmente a 4 metri; fa eccezione la zona ove è ricavato il servizio igienico, che ha altezza che si riduce progressivamente (per la presenza di rampa di scale sovrastante) fino a raggiungere, all'estremità, una altezza inferiore a m 1,50.

Le pareti sono tinteggiate; la pavimentazione è in piastrelle di colore chiaro. Per quanto è stato possibile verificare il locale dispone di utenza idrica ed elettrica. L'impianto elettrico si mostra vetusto ed in mediocre stato conservativo. I corpi illuminanti sono perlopiù al neon. Il servizio igienico presenta dotazioni minimali, in cattivo stato conservativo e manutentivo.

Durante il sopralluogo sono state notate evidenti e rilevanti tracce di infiltrazioni, anche tuttora in essere, provenienti dal solaio sovrastante, in varie zone della porzione antistante, ove l'unità immobiliare è sovrastata da solaio a terrazzo; ciò fa pensare a problemi di impermeabilizzazione della pavimentazione sovrastante, facente parte dell'unità immobiliare di cui il subalterno 30, di proprietà di terzi. Vi sono peraltro anche passaggi di condotte di scarico provenienti dalle coperture o da altre unità immobiliari, che evidentemente hanno od hanno avuto problemi di tenuta. Si notano infine anche tracce di umidità nella porzione basale delle pareti sul retro, per risalita capillare.

In definitiva il locale si presenta in mediocre stato conservativo e manutentivo.

Il bene è a tutt'oggi utilizzato dalla Società xxxxxxxxxxxxxxxx., con sede in Terni, P.IVA xxxxxxxxxxxxxx, in forza di contratto di locazione del 1/05/2008, avente durata iniziale di sei anni, poi evidentemente rinnovatosi tacitamente. Nella copia del contratto consegnata allo scrivente non sono indicate la data ed il numero di registrazione. A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico.

Riguardo alle **consistenze** si è fatto riferimento alla superficie convenzionale calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011, utilizzati anche dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Per il computo della superficie commerciale si considerano:

- 100 % delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per quanto esposto, sono state calcolate le consistenze:

descrizione	piano	altezza interna	superficie (mq)	coeff.	superficie commerciale
locale uso commerciale	terra	4,0 m	126,60 mq	1	126,60 mq
<b>TOTALE</b>					<b>126,60 mq</b>

**Accertamenti condominiali:** l'Amministratore pro tempore del Condominio Dr. Massimiliano Ratini ha comunicato che alla porzione oggetto di stima spettano i seguenti diritti di proprietà generale pro quota sulle parti comuni: 74,538 millesimi. Per ulteriori dettagli si rimanda al regolamento di condominio già allegato (si veda l'allegato n. 6)

**Confini:** parti comuni, Bovelli-Pompei, Feliciani, Società Italiana Costruzioni S.p.a.. s.a.

## 5) ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE:

### 5.1) Porzioni immobiliari ad uso fondo/magazzino/cantina, site in Comune di

#### Orte, via Bologna n. 3:

Dalla lettura di uno degli atti, stipulati recentemente, che hanno riguardato porzioni immobiliari facenti parte della medesima palazzina, era emersa la presenza di numerosi titoli edilizi, rilasciati nel periodo che va dall'anno 1997 al 2002. La

richiesta di accesso agli atti conteneva, appunto, l'indicazione di detti titoli abilitativi; essi sono stati visionati durante l'accesso all'ufficio tecnico e ne è risultato quanto segue.

Le porzioni immobiliari oggetto di stima fanno parte di un più ampio complesso immobiliare a destinazione prevalentemente residenziale, realizzato a partire dall'anno 1997 nel centro abitato di Orte Scalo, nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

Il primo titolo autorizzativo rintracciato è la **Concessione Edilizia n. 138/04** del 31/01/1997, avente ad oggetto la "costruzione di un edificio ad uso residenziale-commerciale", la cui titolarità è stata poi trasferita in capo alla Xxx, nel frattempo divenuta proprietaria dell'area edificabile, con provvedimento del Sindaco del 28/03/1997.

In data 26/02/1999 è stata poi rilasciata la **Autorizzazione n. 25/99** prot. 12181 riguardante "lavori di esecuzione di un tratto di fognatura lungo via Bologna e via Zara, in Orte Scalo".

Al 2/05/2001 risale il rilascio della **Concessione Edilizia n. 19/01** prot. 4187 relativa ai "lavori di variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 138/04 del 31/01/1997 da eseguirsi sul fabbricato in corso di realizzazione in Orte Scalo via Bologna, sull'area distinta in Catasto al F. 57 part. 241 - 242 - 263- posta in Orte". Al 5/06/2001 risale la comunicazione di fine lavori del progetto strutturale sottoscritta dal Direttore dei Lavori Ing. xxxxxxxxxx, acquisita dal Comune di Orte al prot. n. 3575. Al 13/06/2001 risale il certificato di collaudo statico della struttura in cls, depositato il 28/06/2001 alla Regione Lazio - Settore Decentrato - Genio Civile - Viterbo ed acquisito al prot. 5225 denuncia n. 14244. Vi sono poi due diverse comunicazioni di fine lavori, entrambe sottoscritte dal Direttore dei Lavori Ing. Paolo

Paolessi, la prima che fa risalire l'ultimazione al giorno 31/07/2001 (datata 1/08/2001 ed acquisita dal Comune di Orte in pari data con il prot. n. 7570), la seconda, che fa risalire la fine lavori al 18/01/2002, inviata al Comune di Orte il 29/01/2002 ed acquisita al prot. 901 in pari data. Sono poi stati acquisiti e visionati ulteriori documenti, che si allegano, tra cui il certificato di prevenzione incendi pratica n. 16229 del 1/12/2001, per n. 12 box. Da ultimo è stata rilasciata la **dichiarazione di abitabilità n. 19/01** prot. 901 del 20/03/2002 riguardante tra l'altro, anche n. 18 cantine - magazzini poste al seminterrato (**Allegato n. 21 - fascicolo edilizio**).

Dal confronto tra la tavola di progetto dell'ultimo titolo abilitativo rilasciato (Concessione n. 19/01 del 2002), stato attuale e planimetrie catastali emergono talune lievi difformità, tra cui:

- i due locali del piano secondo seminterrato mostrano dimensioni leggermente maggiori rispetto a quanto indicato nella tavola di progetto acquisita dal Comune di Orte. In quella si indicano dimensioni nette interne di m 2 x 2,20, mentre in realtà sono state rilevate dimensioni di m 2 x 2,65 circa, in conformità con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali. Si tratta comunque di modifiche che interessano solo tramezzi divisorii interni;
- per la porzione al piano primo seminterrato la planimetria catastale indica una altezza interna di m 2,90 mentre la sezione di progetto indica una altezza interna di m 2,75. Vi è dunque una lieve difformità tra le due; quanto allo stato attuale, non si può dire con esattezza poiché non è stato possibile accedere al locale in occasione del sopralluogo.

## 5.2) Porzione immobiliare ad uso commerciale, sita in Terni, via delle Terre

Dalla lettura dell'atto di provenienza si ricava che il complesso di cui fa parte la porzione oggetto di stima è stato edificato tra la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90 del secolo scorso. Più precisamente sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione n. 24876 (pratica n. 339/1989) del 28/07/1989, con agibilità n. 41414 del 4/11/1991;

- Concessione in variante n. 9507 (pratica n. 161/1990) del 6/08/1989;

- Concessione in variante n. 30009 (pratica n. 376/1990) del 1/08/1990;

- Concessione in variante n. 29283 (pratica n. 347/1991) del 31/07/1991, cui ha fatto seguito il rilascio di agibilità n. 41414 del 4/11/1991 (relativa a tutte le porzioni, tranne il piano interrato, all'epoca non ancora ultimato) ed agibilità n. 7266 del 10/03/1992 (riguardante il piano interrato) (**Allegato n. 22 - fascicolo edilizio**).

L'ultimo stato approvato, assumendo che la documentazione fornita dal Comune di Terni sia completa, è quello di cui la pratica edilizia n. 347/1991.

Dal confronto tra la tavola di progetto dell'ultimo titolo abilitativo rilasciato, stato attuale e planimetria catastale emerge una sostanziale conformità edilizia e catastale della porzione in oggetto. Si notano difformità in altre porzioni, a livello prospettico, ma ovviamente non si può escludere che vi siano altri titoli abilitativi rilasciati nel tempo, non riguardanti il bene oggetto di stima.

#### **6) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA IMMOBILIARE:**

In relazione alla tipologia dei beni ed allo scopo del presente elaborato peritale, diretto ad attribuire loro un valore di mercato da utilizzare per la vendita giudiziaria, essi verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente si è basato sulla conoscenza del mercato di beni simili, siti nei comprensori in cui ricadono quelli oggetto di stima, ovvero in un caso l'abitato di Orte Scalo, nell'altro caso le zone periferiche poste a nord dell'abitato di Terni, con riferimento alle zone di Borgo Rivo e Cesi. Come parametro tecnico-estimativo di confronto si è assunto il metroquadrato di superficie commerciale vendibile.

**6.1) Porzioni immobiliari ad uso fondo/magazzino/cantina, site in Comune di Orte, via Bologna n. 3:**

Riguardo ai riferimenti si precisa quanto segue:

- Il listino della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate indica, per i box in stato conservativo "normale" nella zona omogenea in cui ricadono le porzioni immobiliari oggetto di stima (Comune di Orte - zona periferica/espansione), per il primo semestre 2024 (ultimo aggiornamento disponibile), un range di variazione per i valori di mercato da un minimo di €/mq 560,00 ad un massimo di €/mq 840,00. Tuttavia, nel caso in oggetto, si ritiene che il riferimento più pertinente sia quello alle abitazioni civili, in stato conservativo "normale", delle quali i locali in oggetto rappresentano porzioni accessorie, per le quali il listino registra un range di valori da un minimo di €/mq 750,00 ad un massimo di €/mq 1.100,00, con un valore medio pari quindi ad € 925,00.

- Riguardo alle compravendite, se ne registrano due, avvenute in epoca recente, riguardanti porzioni abitative che fanno parte della medesima palazzina. Si tratta degli atti trascritti al n. 10896 in data 10/08/2022 ed al n. 13673 del 3/11/2023.

- la trascrizione n. 10896/2022 riguarda l'atto di compravendita Notaio Dr.ssa

Lauretta Casadei rep. 37511/19413 del 29/07/2022, con cui è stata trasferita la proprietà di una porzione abitativa al piano primo, con annessa cantina al piano primo seminterrato, il tutto censito al foglio 57, particella n. 263 subalterno 10. Il prezzo dichiarato risulta pari ad € 73.000,00. Non viene indicata una quota prezzo riferita alla sola cantina, poiché essa non dispone di identificativo catastale autonomo ma si trova inclusa nella consistenza del subalterno 10, che ha una superficie catastale totale, riportata in visura, pari a 108 mq. Dunque ne risulta un valore di mercato, riferito alla superficie abitativa, pari ad €/mq 676,00 circa. Ora la superficie degli accessori non aventi collegamento diretto, quali i garage e le cantine ai piani seminterrati, non può avere lo stesso "peso" commerciale rispetto a quella delle porzioni a destinazione abitativa. Ad esempio è consuetudine consolidata ragguagliare al 50 % la superficie dei garage. Per le cantine, che hanno certamente utilità e dotazioni più ridotte rispetto ai garage, può essere adottato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,4. In altre parole il valore di mercato da attribuire alle cantine può essere posto ordinariamente pari al 40 % di quello attribuito alle porzioni abitative. In definitiva il prezzo desumibile dall'atto in oggetto e da riferire al piccolo locale accessorio ad uso cantina può essere considerato pari ad €/mq 270,00 circa.

- la trascrizione n. 13673/2023 fa riferimento all'atto di compravendita Notaio Dr.ssa Lauretta Casadei rep. 38220/19980 del 30/10/2023, con cui è stata trasferita la proprietà di una porzione abitativa al piano primo, con annessa cantina al piano primo seminterrato, il tutto censito al foglio 57, particella n. 263 subalterno 8, oltre a garage, al piano secondo seminterrato, di cui il subalterno 25. Il prezzo dichiarato, riferito al solo appartamento con cantina, risulta pari ad € 60.000,00. Non viene indicata una quota prezzo riferita alla sola cantina, poiché essa non

dispone di identificativo catastale autonomo ma si trova inclusa nella consistenza del subalterno 8, che ha una superficie catastale totale, riportata in visura, pari a 78 mq. Dunque ne risulta un valore di mercato, riferito alla superficie abitativa, pari ad €/mq 769,00 circa. Quanto al coefficiente di ragguglio, vale quanto detto poco sopra ed in definitiva il prezzo desumibile dall'atto in oggetto e da riferire al piccolo locale accessorio ad uso cantina può essere considerato pari ad €/mq 307,00 circa.

Pertanto gli atti di compravendita di beni comparabili portano a rilevare una oscillazione dei prezzi da un minimo di €/mq 270,00 circa ad un massimo di €/mq 307,00 circa, con un importo medio pari ad €/mq 290,00 circa.

Volendo contestualizzare l'importo medio di cui sopra ed adattarlo al caso specifico, tuttavia, occorre apportarvi una decurtazione, che si stima possa essere pari al 30 %, a motivo del fatto che le tre piccole porzioni uso fondo/cantina costituiscono beni presenti in misura soprannumeraria nella palazzina di cui fanno parte. In altre parole le 10 unità abitative già dispongono, dall'origine, di una cantina pertinenziale abbinata, pertanto si deve presumere che vi sia scarso interesse da parte dei Condomini ad acquistare ulteriori porzioni uso cantina.

In definitiva, apportando la già detta decurtazione del 30 %, si giunge così a determinare un importo unitario di €/mq 200,00.

Detto importo, ovviamente e per le motivazioni anzidette, risulta posto al di sotto del range di oscillazione indicato dal listino OMI.

Dunque, in definitiva, considerando le caratteristiche, la tipologia, lo stato e l'estensione delle porzioni immobiliari oggetto di stima, il giudizio di stima si concretizza nella seguente tabella:

descrizione	piano	superficie commerciale	valore unitario	valore totale
porzione uso cantina (sub. 21)	primo seminterrato	5,50 mq	€/mq 200,00	€ 1.100,00
porzione uso cantina (sub. 23)	secondo seminterrato	6 mq	€/mq 200,00	€ 1.200,00
porzione uso cantina (sub. 24)	secondo seminterrato	6 mq	€/mq 200,00	€ 1.200,00
<b>TOTALE</b>		<b>17,50 mq</b>		<b>€ 3.500,00</b>

**Il più probabile valore di mercato all'attualità delle porzioni immobiliari ad uso fondo/cantina, di proprietà della procedura giudiziale, risulta complessivamente pari ad € 3.500,00.**

#### **6.2) Porzione immobiliare ad uso commerciale, sita in Terni, via delle Terre**

##### **Arnolfe n. 46/G:**

Riguardo ai riferimenti si precisa quanto segue:

- Il listino della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate indica, per i locali commerciali in stato conservativo "*normale*" nella zona omogenea in cui ricade il bene oggetto di stima (Comune di Terni - zona C18 - semicentrale), per il primo semestre 2024 (ultimo aggiornamento disponibile), un range di variazione per i valori di mercato da un minimo di €/mq 600,00 ad un massimo di €/mq 1.100,00, con un valore medio pari quindi ad € 850,00. Tuttavia, per quanto sopra detto e descritto, ci si aspetta che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima si posizioni al di fuori ed al di sotto della fascia di oscillazione dei valori di beni di caratteristiche ed in condizioni ordinarie.

- Riguardo alle offerte di vendita: si rileva la presenza in rete e sui siti delle agenzie

immobiliari di alcune proposte relative a porzioni commerciali, in zona Terni-Campitello o zona via del Rivo, per le quali si dichiara generalmente una ottima posizione e visibilità, per presenza di vetrine plurime ed affaccio su viabilità principale. Si può ricavare dagli annunci di vendita una richiesta unitaria oscillante da un minimo di €/mq 900,00 ad un massimo di €/mq 1.000,00. Ora, considerando il margine di trattativa finalizzata alla vendita, tali valori potrebbero poi far concretizzare dei prezzi finali di compravendita compresi tra €/mq 800,00 ad €/mq 900,00, sostanzialmente in linea quindi con quanto indicato dal listino OMI. Anche in questo caso vale quanto detto sopra, visto che le offerte di vendita fanno riferimento a beni in condizioni ordinarie.

- Quanto alle compravendite, la ricerca, estesa agli ultimi 36 mesi e circoscritta al foglio di mappa in cui ricade il bene oggetto di stima, dà risultati abbastanza limitati, probabilmente per la ridotta vivacità del mercato ma anche per l'esiguità dello stock immobiliare di unità catastali in categoria C/1.

Sono comunque state rintracciate due compravendite (note n. 6659/2023 e 178/2024), riferibili a porzioni a destinazione commerciale, nel comprensorio in cui ricade la porzione di cui ci si occupa. In particolare:

- la trascrizione n. 6659/2023 fa riferimento all'atto di compravendita Notaio Dr. Paolo Cirilli rep. 72120/36280 del 1/08/2023, con cui sono stati trasferiti, tra comproprietari, i diritti di 1/3 su edificio comprendente anche due porzioni a destinazione commerciale, il tutto in via del Mesale civici 9 e 11, censite al C.F. del Comune di Terni al foglio 49 particella n. 284 subb. 4 e 5. Il prezzo dichiarato per i diritti trasferiti risulta pari ad € 10.000,00, cui corrisponde un prezzo per il diritto di piena proprietà pari ad € 30.000,00. Tenuto conto che la consistenza commerciale delle porzioni, per quanto desumibile dalle visure acquisite, può

essere posta pari a mq 66 circa complessivamente, se ne ricava un prezzo unitario pari ad €/mq 454,00 circa. Si consideri che si tratta di due locali commerciali posti all'interno di corte pertinenziale di edificio in parte abitativo e che essi affacciano su via secondaria, traversa di via delle Terre Arnolfe, e che sono posti a limitata distanza dal bene oggetto di stima.

- la trascrizione n. 178/2024 fa riferimento all'atto di compravendita Notaio Dr. Luigi Filippetti rep. 6239/5215 del 28/12/2023, con cui i due soci di una società a responsabilità limitata si sono assegnati, in quote uguali tra di loro, i beni di proprietà societaria, tra cui un locale commerciale posto nel medesimo complesso in cui ricade quello oggetto di stima. Anzi si tratta del locale posto in aderenza, sul lato ovest, attualmente utilizzato come pizzeria. L'unità immobiliare è censita al C.F. del Comune di Terni al foglio n. 49 particella n. 648 sub. 8. Il prezzo dichiarato risulta pari ad € 23.852,88. Nell'atto si indica che nella formulazione del prezzo si è tenuto conto della convenzione inizialmente stipulata dal Consorzio Cooperative Edilizie con il Comune di Terni nell'anno 1989. In realtà con la convenzione viene fissato il prezzo massimo di cessione, mentre il prezzo dichiarato evidentemente è quello che si origina nella situazione e nel contesto del mercato immobiliare del momento. Tenuto conto che la consistenza commerciale della porzione, per quanto desumibile dalla visura acquisita, è pari a mq 59, se ne ricava un prezzo unitario pari ad €/mq 404,00 circa. Si può precisare che la porzione in oggetto dispone di caratteristiche in parte migliori rispetto a quella di cui ci si occupa, grazie alla conformazione rettangolare regolare ed all'ampio affaccio vetrato laterale. Quanto alla superficie, quella dell'immobile oggetto di stima, pari a circa il doppio rispetto al comparabile, conferisce maggiore versatilità d'uso e consente di disporre anche di spazi per uso deposito ed esposizione.

Pertanto gli atti di compravendita di beni comparabili portano a rilevare una oscillazione dei prezzi da un minimo di €/mq 404,00 circa ad un massimo di €/mq 454,00 circa, con un importo medio pari ad €/mq 430,00 circa.

Stanti le caratteristiche dei beni comparabili ed alla sostanziale omogeneità quanto a tipologia ed ubicazione dei beni, si intende utilizzare ai fini della stima il valore medio sopra indicato.

Come ci si poteva aspettare, il valore adottato risulta posizionato ben al di sotto del range di oscillazione indicato dal listino e dalle offerte di vendita, poiché essi fanno riferimento a beni aventi caratteristiche e dotazioni ordinarie.

Quello oggetto di stima, come ampiamente illustrato, oltre a versare in stato conservativo e manutentivo mediocri, è caratterizzato da una conformazione e distribuzione degli spazi decisamente poco favorevole alla destinazione ed all'uso cui è destinato.

Dunque, in definitiva, considerando le caratteristiche, la tipologia, lo stato e l'estensione della porzione immobiliare oggetto di stima, si ritiene opportuno adottare, quale più probabile valore di mercato all'attualità, l'importo unitario di €/mq 430,00.

Il calcolo è riportato nella seguente tabella:

descrizione	piano	Scv	valore unitario	valore totale
porzione a destinazione commerciale	terra	126,60 mq	€/mq 430,00	€ 54.438,00
<b>TOTALE</b>		<b>126,60 mq</b>		<b>€ 54.438,00</b>

**Il più probabile valore di mercato all'attualità della porzione immobiliare ad uso commerciale, di proprietà della procedura giudiziale, risulta pari ad € 54.438,00, arrotondabile ai fini della vendita giudiziaria ad € 54.400,00.**

## 7) FORMAZIONE DEI LOTTI E BANDO DI VENDITA:

Occorre innanzitutto precisare che non esiste alcun legame funzionale né rapporto di sinergia tra le porzioni immobiliari site in Comune di Orte e quella sita in Comune di Terni, che quindi devono essere inserite sicuramente in lotti diversi.

Inoltre, per le tre piccole porzioni site in Orte Scalo, si propone la formazione di due lotti, uno dei quali comprendente la porzione uso fondo/cantina sita al piano primo seminterrato (sub. 21), per il fatto che essa è già oggetto di godimento, senza titolo, da parte di terzi, che possono essere verosimilmente e potenzialmente interessati a perfezionare l'acquisto.

Per le altre due porzioni, invece, che sono poste al piano secondo seminterrato e che possono anche andare a formare un'unica unità, essendo poste l'una in adiacenza all'altra, si propone la formazione di un unico lotto, considerando che la possibilità di fusione possa far incrementare l'appetibilità commerciale dei beni, che se presi singolarmente risultano di consistenza fin troppo ridotta.

Resta infine inserita in altro lotto autonomo la porzione commerciale sita in Terni via delle Terre Arnolfe, per la quale, stante la conformazione e la consistenza, non è consigliabile nessun ulteriore frazionamento.

Dunque, tutto ciò premesso, si ritiene opportuno procedere alla formazione di tre lotti da destinare alla vendita giudiziaria, qui di seguito meglio descritti:

### LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà spettanti a Xxx in liquidazione, con sede in Napoli, C.F. e P.IVA xxxxxxxxxx, su porzione immobiliare ad uso cantina/fondo, facente parte di complesso di maggiori dimensioni, posto in Orte Scalo, via Bologna n. 3. La porzione è censita al C.F. del Comune di Orte al **foglio n. 57, particella n. 263 subalterno 21**,

categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, superficie catastale 6 mq, rendita € 7,49; essa, posta al piano primo seminterrato, avente accesso sia dal portone condominiale, a mezzo di rampa di scale ed ascensore interni, che da accesso carrabile e rampa sul lato di valle, presenta porta metallica e dotazioni minimali; il locale è attualmente utilizzato da terzi, senza titolo e quindi da considerare libero ai fini della vendita giudiziaria; a confine con: parti comuni da più lati, xxxxxxxxxxxx, s.a.

Valore: € 1.100,00

## LOTTO N. 2

Diritti di piena proprietà spettanti a Xxx in liquidazione, con sede in Napoli, C.F. e P.IVA xxxxxxxxxxxx, su porzioni immobiliari ad uso cantina/fondo, facenti parte di complesso di maggiori dimensioni, posto in Orte Scalo, via Bologna n. 3. Le porzioni sono censite al C.F. del Comune di Orte al **foglio n. 57, particella n. 263 subalterno 23**, categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, superficie catastale 7 mq, rendita € 7,49 ed al **foglio n. 57, particella n. 263 subalterno 24**, categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, superficie catastale 6 mq, rendita € 7,49; esse, poste in adiacenza l'una dell'altra ed ubicate al piano secondo seminterrato, hanno accesso sia dal portone condominiale, a mezzo di rampa di scale ed ascensore interni, che da apertura carrabile e rampa sul lato di valle. Presentano dotazioni minimali, con porte metalliche; nel locale di cui il sub. 24 è presente l'allaccio idrico. I due locali sono attualmente liberi ed inutilizzati; a confine con: parti comuni da più lati, xxxxxxxxxxxx s.a.

Valore: € 2.400,00

## LOTTO N. 3

Diritti di piena proprietà spettanti a Xxx in liquidazione, con sede in Napoli, C.F. e

P.IVA xxxxxxxxxxxx, su porzione immobiliare ad uso commerciale, facente parte di complesso polifunzionale di maggiori dimensioni, posto in Terni, Località Cesi, via delle Terre Arnolfe n. 46/G. La porzione è censita al C.F. del Comune di Terni al **foglio n. 49, particella n. 648 subalterno 7**, categoria C/1, classe 11, consistenza 98 mq, superficie catastale 132 mq, rendita € 1.791,69; il bene, posto al piano terra, in posizione leggermente rialzata rispetto al piazzale antistante di proprietà comunale, ad uso parcheggio, dispone di doppio accesso, ma è dotato di limitata superficie di affaccio. E' provvisto di servizio igienico e presenta dotazioni perlopiù vetuste ed in mediocre stato. Risulta attualmente utilizzato in forza di contratto di locazione risalente all'anno 2008; a confine con: xxxxxxxxxxxx., s.a.

Valore: € 54.400,00

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 20 novembre 2024

Allegati n. 22 e servizio fotografico illustrativo

il perito stimatore

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli