

**ing. Alessandro Arcangeli**

Iscr. Ordine Ingegneri della Prov. Di Terni n. A 648

Iscr. Albo CTU Tribunale di terni al n. 965

viale Cesare Battisti, 45 – 05100 Terni (TR)

Tel.: 335.322591

Mail: [ing.alessandroarcangeli@gmail.com](mailto:ing.alessandroarcangeli@gmail.com)

PEC: [alessandro.arcangeli648@ingpec.eu](mailto:alessandro.arcangeli648@ingpec.eu)



## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE



**TRIBUNALE DI TERNI - N.11/2024**



**RELAZIONE PERITALE DI STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DI  
DUE IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI AMELIA, APPARTENENTI AL**



## PREMESSA

Sono stato incaricato dal dott. Pietro Benucci, curatore nel procedimento di liquidazione giudiziale della

- **TRIBUNALE DI TERNI - N.11/2024**, a redigere una stima del valore commerciale di una proprietà immobiliare sita nel Comune di Amelia (TR), frazione Sambucetole, via del Fiume n. 22.

La proprietà immobiliare è costituita da due immobili così identificati e censiti al catasto fabbricati:, come risulta dalle visure catastali riportate negli allegati:

1) Immobile, sito in Amelia Fraz. Sambucetole, Via del Fiume n. 70-72, censito al catasto fabbricati Foglio 21, particella 137, sub. 1, mq 78, classe 2, cat. A/4 di proprietà dei sigg.

- (cod. fisc. ), nato a il  
- diritto di proprietà per  $\frac{1}{2}$
- (cod. fisc. ), nato a il  
- diritto di proprietà per  $\frac{1}{2}$

2) Immobile, sito in Amelia Fraz. Sambucetole, Via del Fiume n. 70-72, censito al catasto fabbricati Foglio 21, particella 137, sub. 3, mq 69, classe 2, cat. C/3 di proprietà dei sigg.

- (cod. fisc. ), nato a il  
- diritto di proprietà per  $\frac{1}{2}$
- (cod. fisc. ), nato a il  
- diritto di proprietà per  $\frac{1}{2}$

La numerazione civica riportata nei documenti catastali risulta differente rispetto a quella indicata nella richiesta del curatore e riportata sull'immobile stesso, a causa di tre consecutive variazioni toponomastiche, l'ultima delle quali risale al gennaio 2025.

## METODOLOGIA APPLICATA PER LA STIMA DEI BENI

Non è stato possibile reperire la documentazione autorizzativa degli immobili a causa della vetustà della loro realizzazione ma è stato possibile reperire le planimetrie catastali, depositate nel 1962.

La perizia è stata condotta secondo le seguenti modalità:

- Acquisizione della documentazione catastale degli immobili
- Sopralluogo per la valutazione della congruenza con la documentazione catastale e dello stato di conservazione degli immobili
- Valutazione commerciale delle proprietà.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, in funzione della sua tipologia costruttiva, si è ritenuto opportuno applicare il procedimento estimativo sintetico comparativo.

Per l'acquisizione di un valore di partenza della stima pienamente oggettivo è stata consultata:

- la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, mette a disposizione degli utenti i valori di mercato per le diverse tipologie di immobili, in funzione della specifica zona in cui ricadono (allo stato attuale l'aggiornamento del borsino è al II semestre del 2024);
- Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria della Camera di Commercio Industria, Artigianato ed Agricoltura di Perugia e Terni accertati presso la borsa Immobiliare (aggiornati al I trimestre 2025);

Infine, le quotazioni sopra elencate sono quindi state corrette considerando le valutazioni da parte di agenzie immobiliari, disponibili in rete, di appartamenti e locali commerciali di qualità e stato conservativo analogo a quello in esame ed il borsino

immobiliare, applicando alla media ottenuta dai due precedenti dati un coefficiente correttivo, normalmente al ribasso, rappresentante l'andamento del valore commerciale reale sul mercato.

Il procedimento scelto, successivamente definito "**media ponderata valutazioni ufficiali**", tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore commerciale di unità immobiliari residenziali, commerciali/terziari.

## DATI ECONOMICI

Per gli immobili in oggetto si sono assunti i seguenti dati economici:

**Il sito dell’Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare anno 2024 - Il Semestre** riporta quanto segue per immobili a destinazione commerciale e residenziale per le

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: AMELIA

Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONI-RURALE-INDUSTRIALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	800	L	2,7	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	700	L	2,5	3,8	L
Ville e Villini	NORMALE	600	900	L	3	4,5	L

zone di riferimento (valori in €):

**Il listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell’Umbria della Camera di Commercio Industria, Artigianato ed Agricoltura di Perugia e Terni** accertati presso la borsa Immobiliare (aggiornati al I trimestre 2025):

<b>AMELIA</b>		<b>Nuovo</b>		<b>Ristrutturato</b>		<b>Abitabile</b>		<b>Da ristrutturare</b>	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
<b>ABITAZIONI</b>	Centro storico	-	-	<b>1.000</b>	<b>1.600</b>	<b>800</b>	<b>1.000</b>	<b>600</b>	<b>900</b>
	Semicentro	<b>1.400</b>	<b>2.100</b>	<b>1.000</b>	<b>1.400</b>	<b>800</b>	<b>1.200</b>	<b>400</b>	<b>700</b>
	Semiperiferia	<b>1.200</b>	<b>1.900</b>	<b>1.000</b>	<b>1.200</b>	<b>800</b>	<b>1.000</b>	<b>400</b>	<b>600</b>
	Periferia	<b>1.150</b>	<b>1.850</b>	<b>900</b>	<b>1.200</b>	<b>700</b>	<b>1.000</b>	<b>400</b>	<b>600</b>
	Zona agricola	<b>1.200</b>	<b>2.100</b>	<b>1.050</b>	<b>1.350</b>	<b>650</b>	<b>1.100</b>	<b>400</b>	<b>600</b>
		min/mq €				max/mq €			
<b>NEGOZI</b>	Centro storico	<b>800</b>				<b>2.300</b>			
	Semicentro	<b>1.200</b>				<b>1.700</b>			
	Semiperiferia	<b>1.000</b>				<b>1.600</b>			
	Periferia	<b>1.000</b>				<b>1.500</b>			
<b>UFFICI</b>	Centro storico	<b>1.100</b>				<b>1.900</b>			
	Semicentro	<b>1.100</b>				<b>1.700</b>			
	Semiperiferia	<b>1.000</b>				<b>1.300</b>			
	Periferia	<b>1.000</b>				<b>1.200</b>			
<b>CAPANNONI</b>	Artigianale	<b>Nuovo</b>		<b>Agibile</b>		<b>Da ristrutturare</b>			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	<b>400</b>	<b>600</b>	<b>300</b>	<b>500</b>	<b>250</b>	<b>350</b>		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono stati visionati il 18.01.2025, in presenza del proprietario e del curatore.

Il verbale del sopralluogo, redatto dal curatore, è allegato alla presente relazione.

La proprietà è costituita da:

- 1) Fg 21 P.Ila 137 Sub 1: un appartamento situato a piano terra con ingresso sulla strada, attraverso un piccolo disimpegno di ingresso, coperto da tettoia amovibile con recinzione e cancelletto completo di una cantina a piano sotterraneo a cui si accede solamente attraverso una porta posta sul lato posteriore dell'edificio in area pubblica, per un totale di 80 mq lordi.
- 2) Fg 21 P.Ila 137 Sub 1: un locale posto nel seminterrato dello stesso edificio con ingresso sempre dalla parte posteriore dell'edificio e costituito da un unico locale di circa 70 mq lordi.

Il fabbricato non presenta alcuna problematicità statica.

L'appartamento è in sufficiente stato di conservazione.

Il locale seminterrato risulta decisamente in condizioni non accettabili.

L'immobile risulta SFITTO e in COMPLETA DISPONIBILITA' DEI PROPRIETARI.

## DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Per la redazione della presente perizia, oltre alla documentazione di natura commerciale già citata, sono state analizzate:

- Visure e planimetrie catastali (riportate in allegato)
- Regolamento edilizio del Comune di Amelia
- Norme tecniche di attuazione e relative varianti

## PROVENIENZA DEI BENI

Entrambe gli immobili provengono da COMPRAVENDITA Voltura n. 4510.1/2009 – Pratica n. TR0107365 del 31.07.2009, con atto stipulato dal notaio Cirilli in Terni il 19.03.2009 – Repertorio n. 37081 – registrato il 20.03.2009 con Num. Reg. 2095.

## VINCOLISTICA

In riferimento al P.R.G. del comune di Amelia (TR), alle relative norme tecniche di attuazione e alle varianti approvate nel 1995, l'area dove insiste il fabbricato è classificata come ZONA F2 - attrezzature di pubblico servizio locale.

Dalle norme attuative del P.R.G.:

*“In queste aree vi andranno collocate tutte quelle attrezzature necessarie al funzionamento del pubblico servizio o di pubblica utilità, quali: annonario, autoviario, autotrasporto pubblico e privato per conto terzi, servizi degli Enti locali. Il P.R.G. si attua tramite intervento edilizio diretto. Se, riconosciuto il pubblico interesse, l'attuazione verrà richiesta da privati, la concessione ad edificare sarà subordinata alla stipula di apposita convenzione con gli eventuali soggetti privati interessati. In esse si dovranno rispettare i seguenti indici: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 3,00 mc/mq - altezza massima = 12,00 m - distacco dai fabbricati in rapporto all'altezza (h) = 2h m - distacco minimo dai fabbricati = 10 m - distacco dai confini in rapporto all'altezza (h) = 2h m - distacco minimo dai confini = 20 m - indice di piantumazione (alberi/ha) = 200 alb/ha La piantumazione dovrà avvenire con alberi ad alto fusto, di altezza minima di 2 m, di specie da indicarsi nel progetto; la "concessione edilizia" potrà essere rilasciata solo dietro presentazione di garanzia di attecchimento attraverso specifica fideiussione. Per cautelarsi l'Amministrazione può esigere la verifica di impatto ambientale di tutte quelle opere la cui entità o natura possano risultare di difficoltosa collocazione nel territorio. La superficie minima attrezzata a parcheggio sarà di 20 mq ogni 100 mc di costruito.”*

Non sussistono vincoli di altra natura.

### **CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE**

L'accesso agli atti al Comune di Amelia non ha fornito alcun risultato in quanto l'edificio è stato realizzato probabilmente alla fine degli anni '50, e non ha subito alcuna modifica o integrazione che ha richiesto atti autorizzativi.

E' possibile altresì dichiarare la conformità catastale dei beni.

Le planimetrie catastali sono riportate negli allegati.

### **RISPARMIO ENERGETICO**

Non risulta alcun certificato energetico dell'immobile.

### **PREGIUDIZIEVOLI E TRASCRIZIONI**

Dalla visura ipotecaria effettuata il 15.05.2025 sui due immobili in oggetto risultano le trascrizioni riportate negli allegati.

### **VALUTAZIONE**

Di seguito sono riportati:

- I **dati metrici** delle costruzioni, desunti dai documenti catastali e da rilevazioni effettuate sul posto
- Il **criterio di stima** utilizzato
- i **valori unitari di riferimento**, calcolati con i metodi sopra elencati per le singole tipologie di immobili, ed il **valore di stima lordo** ottenuto
- il **valore netto di stima** ottenuto.

### **APPARTAMENTO CENSITO AL FG. 21 P.LLA 137 SUB 1 – VALORE COMMERCIALE**

Superficie complessiva commerciale: mq 80

Criterio di stima: media ponderata valutazioni ufficiali

Peculiarità: l'appartamento si trova in una zona non molto interessante dal punto di vista commerciale. Inoltre, risulta penalizzante la non accessibilità interna dei due livelli ed il posizionamento dell'immobile su strada in posizione non particolarmente di pregio. E' da segnalare un possibile intervento al tetto nei prossimi anni e agli impianti.

Valore da OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE: 500,00 €/mq

Valore da BORSA IMMOBILIARE: 650,00 €/mq

Valore base medio: 550,00 €/mq

Interventi necessari (costo al mq): 100,00 €

Valutazione immobile al mq, in funzione dello stato complessivo di conservazione e delle richieste del mercato: 450,00 €

Valutazione totale immobile: € 36.000,00

Valutazione con la riduzione del 10% per la procedura concorsuale in corso: € 32.400,00

**Valutazione proprietà sig. (50%): € 16.200,00**

### **LOCALE CENSITO AL FG. 21 P.LLA 137 SUB 3 – VALORE COMMERCIALE**

Superficie complessiva commerciale: mq 70

Criterio di stima: media ponderata valutazioni ufficiali

Peculiarità: il locale si trova in posizione non favorevole con accesso nel retro dell'edificio in area pubblica. Inoltre si trova in una zona non molto interessante dal punto di vista commerciale per la possibile destinazione d'uso. E' da segnalare un non sufficiente stato di conservazione e un possibile intervento al tetto nei prossimi anni.

Risultano necessari interventi di messa a norma degli impianti. L'altezza di mt 3,80 costituisce un elemento a favore.

Valore da OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE: 400,00 €/mq

Valore da BORSA IMMOBILIARE: 400,00 €/mq

Valore base medio: 400,00 €/mq

Interventi necessari (costo al mq): 200,00 €

Valutazione immobile al mq, in funzione dello stato complessivo di conservazione e delle richieste del mercato: 180,00 €

Valutazione totale immobile: € 12.600,00

Valutazione con la riduzione del 10% per la procedura concorsuale in corso: € 11.340,00

**Valutazione proprietà sig. (50%): € 5.670,00**



Terni, 25 maggio 2025



ing. Alessandro Arcangeli

