

# **TRIBUNALE DI ROMA**

**Sezione Fallimentare**

**PROCEDIMENTO N° 417/2023**

***LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Di Paolo Alfredo s.a.s e Di Paolo Alfredo in proprio***

**Giudice Delegato: Dott. FABIO MICCIO**

**Curatore: Prof. Avv. MICHELE ONORATO**

## **VALUTAZIONE IMMOBILI**

**in Comune di TERNI ed in Comune di NARNI (TR)**

Latina, 23/07/2024

**IL C.T.U.**

(Dott. Ing. Roberto Polese)

(N° A/855 Albo di Latina)



# **RELAZIONE PERITALE**

## **Premessa**

Con provvedimento in data 11/03/2024 del G.D. Dott. Fabio Miccio, su istanza del Curatore Avv. Michele Onorato del 06/03/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Roberto Polese, iscritto all'Albo di Latina con il N° A/855 ed avente studio in Latina-Viale XXI Aprile n.7, veniva nominato Consulente Tecnico per procedere alla stima del valore all'attualità di alcuni beni immobili di proprietà del Sig. Di Paolo Alfredo ed in particolare un piccolo appartamento facente parte di un edificio in *zona centrale* della città di Terni ed alcuni appezzamenti di terreno di modeste dimensioni in *zona agricola* collinare del Comune di Narni (TR).

Nello specifico trattasi di una unità abitativa posta al piano secondo della scala "C", al civico numero 3 della Via Aurelio Saffi, che é facente parte di un edificio in linea composto di 3 corpi scale e che in dettaglio é catastalmente identificata al Comune di Terni nel CATASTO FABBRICATI al :

- Foglio n°110, Particella n° 161, Sub. 7, Cat. A4, Cl. 4, Cons. 4,5 vani;  
mentre, per quanto agli appezzamenti di terreno, essi risultano al CATASTO TERRENI del Comune di Narni al :

- Foglio n°123, Particella n° 71, Qualità *Uliveto*;
- Foglio n°123, Particella n° 72, Qualità *Bosco Misto*;
- Foglio n°123, Particella n° 74, Qualità *Uliveto*;
- Foglio n°123, Particella n° 75, Qualità *Bosco Ceduo*;
- Foglio n°123, Particella n° 77, Qualità *Bosco Misto*;

- Foglio n°123, Particella n° 110, Qualità *Bosco Ceduo*;

Essendo l'incarico conferito completamente espletato, ora con la presente relazione peritale, è possibile riferire in merito a quanto è stato accertato.

Dunque, facendo seguito ad una serie di indagini presso Pubblici Uffici quali il Comune di Terni, l'Agenzia delle Entrate divisione Territorio di Terni e la Conservatoria dei Registri Immobiliari, si é proceduto, oltre che alle visite di sopralluogo ai beni in oggetto, anche all'esame della documentazione acquisita per rilevare tutte le informazioni utili a definire il quadro estimativo dei beni in esame.

### **Descrizione generale ed individuazione dei lotti di vendita**

L'immobile censito al catasto fabbricati ed oggetto della presente stima immobiliare é facente parte di un edificio in linea realizzato, sul finire degli anni quaranta.



*Foto d'insieme dell'edificio in Via A. Saffi e particolare ingresso scala C*

La tipologia edilizia del fabbricato contenente l'unità abitativa oggetto della presente stima immobiliare è quella tipica dell' *edificio in linea* che si sviluppa su tre corpi scala (A,B,C) e quattro piani fuori terra con un piano interrato adibito a cantine accessibili dal solo vano scala B.

Anche l'accesso alla copertura piana praticabile dell'intero fabbricato è possibile dal torrino del vano scala B che è il nucleo percorsi verticali in posizione mediana dell'intero *corpo di fabbrica*.

L'edificio è con struttura in muratura portante in mattoni intonacati e solai laterocementizi.

In definitiva, per quanto alle sue caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento alle sue modeste dimensioni, si ritiene che l'appartamento debba comporre un lotto di vendita a se stante :

**Lotto 1** : *Unità abitativa di cui al foglio n°110, particella n°161, subalterno n°7 posta al 2° piano dello stabile di Via Aurelio Saffi, al civico n°3 (scalaC) , con anche annessa cantina al piano interrato dalla scala B del fabbricato.*

Circa i beni *appezzamenti di terreno* che sono ubicati in Comune di Narni in frazione *Borgheria*, è possibile riferire che sono tutti ricadenti nel foglio catastale n°123 ed in particolare che :

- La particella n° 71 ha qualità *Uliveto* ed una superficie di 3.480 mq
- La particella n° 72 ha qualità *Bosco Misto* ed una superficie di 2.240 mq
- La particella n° 74 ha qualità *Uliveto* ed una superficie di 3.530 mq
- La particella n° 75 ha qualità *Bosco Ceduo* ed una superficie di 2.730 mq
- La particella n° 77 ha qualità *Bosco Misto* ed una superficie di 4.210 mq
- La particella n° 110 ha qualità *Bosco Ceduo* ed una superficie di 1.860 mq

Dunque tutte particelle di modeste dimensioni, che nell'insieme sommano una **superficie complessiva di 18.050 mq.** Esse sono *variamente* confinanti tra loro e si ritiene che possano configurare, sebbene anche con l'interruzione di una viabilità vicinale di accesso ad esse che ne interrompe la contiguità, un appezzamento unico.

Guardando l'estratto di mappa con evidenziate le varie particelle in oggetto è possibile comprendere meglio quale sia la situazione di fatto e, soprattutto, la necessità di accorparle tutte in un unico lotto di vendita, vista la loro già esigua commerciabilità.

Trattasi di particelle ricadenti in zona agricola del Comune di Narni in un sistema ambiente, riserva di naturalità, che hanno tutte un vincolo di *inedificabilità assoluta*, oltre che altri vincoli, a vario titolo, e che possono interessare anche solo porzioni di esse.

Nello specifico, come é possibile vedere nell'estratto dal PRG di Narni per la zona in questione, risulta :

- La particella n°71 ricade in zona di piano E1 "*zone destinate ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta*" con parte di essa interessata da *formazioni boschive*.
- La particella n°72 ricade in zona di piano E1 "*zone destinate ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta*" ed è totalmente interessata da *formazioni boschive*.
- La particella n°74 ricade in zona di piano E1 "*zone destinate ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta*" con parte di essa interessata da *formazioni boschive* e parte di essa anche ricadente in una *FR fascia ripariale*.

- La particella n°75 ricade in zona di piano E1 “zone destinate ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta “con la totalità di essa interessata da formazioni boschive che sono altresì ricadenti in una FR fascia ripariale.
- La particella n°77 ricade in zona di piano E1 “zone destinate ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta “ ed è totalmente interessata da formazioni boschive.
- La particella n°110 ricade in zona di piano E1 “zone destinate ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta “con la totalità di essa interessata da formazioni boschive che sono altresì ricadenti in una FR fascia ripariale.

Mappa del PRG del Comune di Narni con sovrapposte le particelle catastali





*Estratto di Mappa Catastale con evidenziate le particelle*



*Ingrandimento della zona con particelle catastali su Aerofoto*

**Lotto 2** : *Appezamenti di terreno nella frazione Borgaria del Comune di Narni, identificate al foglio n°123 con particelle numeri 71,72,74,75,77,110.*

### **Regolarità urbanistica degli immobili**

L'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto è facente parte è posto nella zona centrale della città di Terni nell'immediata prossimità della porzione di tessuto urbano avente morfologia medievale. Lo stabile con carattere di edilizia economica è stato edificato nel periodo della seconda ricostruzione con Licenza prot. n° 806 del 02/02/1948, per quanto acquisito direttamente dal portale istituzionale del Comune di Terni alla pagina <https://ternigeo.comune.terni.it/apps/index.aspx>. nella sezione TITOLI EDILIZI.

anno registro	Dom_data	Dom_prot	PdC_num	PdC_filasc	PdC_ri_prot	Progetto	uso	via_interv	folio	particelle	civilia
1948				1948-02-02	806	RICOSTR.	ECON.	VIA SAFFI			1948-24

### **Descrizione dei beni, dati Catastali e loro “consistenza”.**

Le “proprietà” oggetto della presente stima consistono in una unità immobiliare abitativa nel Comune di Terni e delle particelle di terreno nel comune di Narni.

Si procederà ad una breve descrizione seguendo il medesimo ordine in cui sono stati formati i lotti.

---

**Beni Lotto 1** : Trattasi dell'unità abitativa al piano secondo della scala C dell'edificio di Via Aurelio Saffi con ingresso dal **civico n°3**, censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Terni al Foglio n°**110**, Particella n°**161**, Sub. n°**7**, Indirizzo **Via Aurelio Saffi, 3** interno 7, Piano **S1-2.**, Cat.**A/4**, Classe **4**, Consistenza **4,5vani**, Rendita **€ 278,89**;

unitamente alla cantina al piano interrato accessibile dalla scala B e riportata direttamente in planimetria catastale dell'abitazione. Catastalmente intestata a **DI PAOLO Alfredo** nato a TERNI (TR) il 05/05/1968 con codice fiscale **DPLLRD68E05L117S** per la proprietà di **1000/1000**.

Come descrizione dell'unità abitativa è possibile riferire che dal portoncino di accesso sul vano scala al piano secondo, si accede in posizione centrale ad un *ingresso/corridoio* (7,1mq) e, per un utente che fruisce dell'appartamento, in fondo alla porzione sinistra del suddetto corridoio è presente una *camera da letto* (15,3mq), mentre nella porzione destra di esso, per il tramite di un piccolo *disimpegno* (1,5mq), è possibile accedere ad una seconda *camera da letto* (11,3mq) e ad un *bagno* (4,3mq). Il corridoio principale nella sua porzione destra, termina in un

ambiente *soggiorno/pranzo* (10,2mq) che annette ad esso un *angolo cottura* (5,6mq).

Per quanto l'orientamento, tutti gli ambienti di questa unità abitativa che sviluppa una superficie utile calpestabile complessiva di circa 55,3mq, sono esposti a sud, verso una corte interna di distacco da un fabbricato simile. Dunque ne deriva una buona luminosità degli ambienti e probabilmente anche un minimo impatto acustico per la distanza dall'asse viario di Via A. Saffi.

Circa le sue rifiniture è possibile riferire che questo appartamento ha infissi esterni in legno con vetro camera e porte in legno tamburato entrambi in tinta noce scuro; la pavimentazione, unica ed indifferenziata per tutte le stanze ad eccezione del bagno, è in ceramica smaltata di colore avorio ed il pavimento con i rivestimenti parietali del bagno che sono, anch'essi in ceramica, ma di colore nero lucido per il pavimento e di colore bianco lucido per le pareti.

L'altezza netta degli ambienti è 3 metri e sia le pareti divisorie interne in forati di laterizio che le murature perimetrali di confine, sono rifinite con intonaci genericamente tinteggiati di colore bianco.

L'abitazione è dotata di impianto di climatizzazione invernale autonomo con fluido termovettore acqua che è prodotta da un generatore (combinato anche per acqua calda sanitaria) del tipo a camera stagna alimentato a Gas metano. Il sistema di emissione dell'energia termica è con classici radiatori di alluminio.

Gli impianti elettrici di illuminazione e forza elettromotrice sono di tipo sfilabile e facenti capo al quadretto elettrico contenente interruttori magnetotermici differenziali e salvavita.

In definitiva, dotazioni generali e finiture di tipo normale con un buon stato di conservazione generale.

Per il calcolo della *superficie commerciale*, alla superficie lorda di questo appartamento che ammonta a circa 11,0 mt x 5,9mt = 65mq bisogna aggiungere, con un coefficiente di omogenizzazione del 40%, la superficie lorda della *cantina* (2,0 mq) posta al piano interrato della scala B e che ammonta a circa 2,6 mq lordi.

Per quanto su esposto la **superficie lorda commerciale** determinabile di questa unità immobiliare è pari a circa (65mq+0,4 x 2,6mq) = **66,0mq**.

---

**Beni Lotto 2** : Trattasi di un insieme di particelle di terreno in *frazione Borgheria* del Comune di Narni, censite al **Catasto Terreni** del Comune di Narni così identificate :

- Foglio **123** Part. **71** Qualità **Uliveto** Cl. **3** Sup. **0** ha **34** are **80** ca R.D. **€10,78** R.A. **€ 5,39**

intestata a **Di Paolo Alfredo** n. a TERNI (TR) il **05/05/1968** C.F. **DPLLRD68E05L117S** propr.1/1

- Foglio **123** Part. **72** Qualità **Bosco misto** Cl. **3** Sup. **0** ha **22** are **40** ca R.D. **€2,08** R.A. **€ 0,23**

intestata a **Di Paolo Alfredo** n. a TERNI (TR) il **05/05/1968** C.F. **DPLLRD68E05L117S** propr.1/1

- Foglio **123** Part. **74** Qualità **Uliveto** Cl. **3** Sup. **0** ha **35** are **30** ca R.D. **€10,94** R.A. **€ 5,47**

intestata a **Di Paolo Alfredo** n. a TERNI (TR) il **05/05/1968** C.F. **DPLLRD68E05L117S** propr.1/1

- Foglio **123** Part. **75** Qualità **Bosco ceduo** Cl. **2** Sup. **0** ha **27** are **30** ca R.D. **€2,68** R.A. **€ 0,85**

intestata a **Di Paolo Alfredo** n. a TERNI (TR) il **05/05/1968** C.F. **DPLLRD68E05L117S** propr.1/1

- Foglio 123 Part. 77 Qualità **Bosco misto** Cl. 3 Sup. 0 ha 42 are 10 ca R.D. €3,91 R.A. € 0,43

intestata a **Di Paolo Alfredo** n. a TERNI (TR) il 05/05/1968 C.F. DPLLRD68E05L117S propr.1/1

- Foglio 123 Part. 110 Qualità **Bosco misto** Cl. 3 Sup. 0 ha 18 are 60 ca R.D. €1,73 R.A. € 0,19

intestata a **Di Paolo Alfredo** n. a TERNI (TR) il 05/05/1968 C.F. DPLLRD68E05L117S propr.1/1

### **Criteria di Valutazione ed “elementi correttivi” della stima dell’unità abitativa e dei terreni.**

Per effettuare la stima sono stati eseguiti i necessari accertamenti, tenendo conto di tutte le caratteristiche del bene e, cioè, dell’ubicazione, dell’accessibilità, della consistenza e dimensioni specifiche, della regolarità urbanistica ed edilizia, delle eventuali possibilità di ulteriore ampliamento, della destinazione d’uso, della funzionalità e delle possibilità di utilizzo e sfruttamento, della commerciabilità e possibilità di reperimento sul mercato di immobili consimili, delle modalità costruttive, dello stato d’uso e di manutenzione generale, nonché di tutti gli altri specifici fattori che hanno rilevanza in tale tipo di analisi.

Considerati, pertanto, tutti gli elementi ora indicati, per le valutazioni dell’immobile è stato possibile ricorrere alla stima di tipo sintetico, fissando, cioè, un importo unitario al metro quadrato lordo, determinato in conseguenza del giudizio complessivo maturato da tutti gli accertamenti effettuati e dopo aver consultato anche la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (OMI).

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

---

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO (CONFINI: V.CASSERO, V.GIANNELLI, V.RINASCITA, V.CESARE BATTISTI, PTACITO, V.MAZZINI, V.BRIN, FIUME NERA)

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	540	900	L			
Abitazioni civili	NORMALE	890	1700	L	4	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1200	L	4,2	6,3	L
Box	NORMALE	850	1800	L	6,3	9,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	700	1000	L	3,7	5,8	L

Allo scopo di definire l'importo unitario di stima il sottoscritto C.T.U., oltre a tenere opportunamente conto di tutti i fattori aventi incidenza al riguardo in precedenza indicati e della documentazione a disposizione, ha eseguito, per un adeguato riscontro, anche un'attenta indagine di mercato presso agenzie immobiliari operanti nel settore specifico per immobili di tipologia edilizia comparabile con quella in esame.

---

Per quanto ad un parametro di valore unitario al metro quadro commerciale che è scaturito da tutte le valutazioni fatte, si ritiene di riferire che :

- All'attualità si possa considerare un valore di € 1.050,00 /mq

Per il **valore dell'abitazione del Bene Lotto 1**, alla data attuale è stato possibile ricavare:

$$\text{Val.}^{\text{Att.}}_{(\text{abitazione})} = (\text{€/mq } 1.050,00 \times 66,0 \text{ mq}) = \text{€ } 69.300,00$$

ovvero, **in cifra esatta, € 70.000,00**

---

Circa le particelle di terreno, dalle ricerche compiute è emerso che un parametro di valore unitario medio che si possa ritenere congruo è orientativamente un valore di circa 4.000 € / ha ovvero € 0,40 /mq.

Considerando la superficie catastale complessiva di tutte le particelle di terreno che ammonta a 18.050 mq ne consegue che

Per il **valore dei terreni del Bene Lotto 2**, alla data attuale è stato possibile ricavare:

$$\text{Val.}^{\text{Att.}}_{(\text{terreni})} = (\text{€/mq } 0,40 \times 18.050 \text{ mq}) = \text{€ } 7.220,00$$

ovvero, **in cifra esatta, € 7.000,00**

---

### **Indagine Ipocatastale**

Per quanto alle indagini condotte, come riportato nelle ispezioni ipotecarie aggiornate al 18/07/2024 che per completezza si allegano alla presente, la situazione ipotecaria, è che **tutti i beni** risultano gravati dalla seguente **formalità** che sarà **da cancellare** :

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ALTRA OBBLIGAZIONE iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Terni –Territorio- Servizio di pubblicità Immobiliare in data 06/03/2008 al n°245 reg. particolare e n°2345 reg. generale, di complessivi euro 250.000,00 a garanzia di parziale pagamento del debito di euro 1.645.997,23 **a favore** di G.M.F. GRANDI MAGAZZINI FIORONI S.P.A. con sede in Perugia (PG), codice fiscale 01527900540 **e contro** DI PAOLO ALFREDO codice fiscale DPL LRD 68E05 L117 S

## **CONCLUSIONI RIASSUNTIVE :**

### **Sintesi dei Valori di Stima determinati**

**Lotto 1** : *Unità abitativa di cui al foglio n°110, particella n°161, subalterno n°7 posta al 2° piano dello stabile di Via Aurelio Saffi, al civico n°3 (scalaC) , con anche annessa cantina al piano interrato dalla scala B del fabbricato.* **Valore complessivo= € 70. 000,00**

**Lotto 2** : *Appezamenti di terreno nella frazione Borgaria del Comune di Narni, identificate al foglio n°123 con particelle numeri 71,72,74,75,77,110.* **Valore complessivo= € 7.000,00**

## **ALLEGATI**

Allegato 1 – Documentazione Fotografica (abitazione e terreni);

Allegato 2 – Estratto di Mappa Catastale Terreni in Comune di Narni;

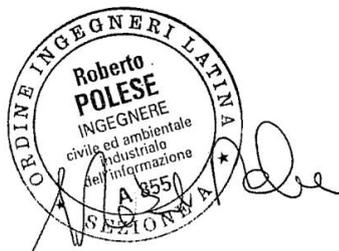
Allegato 3 – Visure Catasto fabbricati;

Allegato 4 – Visure Catasto terreni;

Allegato 5 – Planimetria catastale abitazione in Terni;

Allegato 6 – Ispezioni Ipotecarie;

Latina, 23/07/2024.



IL Tecnico \_\_\_\_\_

(Dott. Ing. Roberto Polese, n° A/855 Albo di Latina)