

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO
Sezione Fallimentare

G.D. Dott. FEDERICO BONATO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N°10/2024 R.F.

SPAGNUOLO DISTRIBUZIONE S.R.L.

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Tecnico Estimatore

Arch. Patrizia Loiali

La sottoscritta Arch. Patrizia Loiali, iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Viterbo al n°582, residente in Viterbo con studio tecnico in via Cardinal La Fontaine n° 80, per incarico ricevuto nella liquidazione Giudiziale n. 10/2024 RF della società Spagnuolo Distribuzione S.R.L., con sede in Sutri (VT), Via Cassia Km 46.500 snc, P. Iva 02027840566, per la stima dei seguenti compendi immobiliari acquisiti all'attivo fallimentare:

- Locale laboratorio in Sutri (VT) identificato al NCU al foglio 26 particella 63 sub. 22, cat. C/3;
- Immobile in corso di definizione in Sutri (VT) identificato al foglio 26 particella 63 sub. 23, cat. F/4.
- Magazzino in Sutri (VT) identificato al NCU al foglio 26 particella 63 sub. 13, cat. C/2;

rassegna la presente relazione di stima:

PREMESSA

- la scrivente, nei giorni 03.10.2024 alle 17:30 e 10 ottobre 2024 alle ore 16:40, si recava presso i beni oggetto di stima, siti in Sutri (VT), Strada Statale Cassia Km 46.500 snc, per effettuare il sopralluogo, come si evince dai verbali allegati (All.10);
- dall'esame dei fascicoli della documentazione in atti, dei registri catastali e dei fogli di mappa catastali dell'U.T.E. di Viterbo, dagli accertamenti compiuti presso gli Uffici del Comune di Sutri ed accertato dal sopralluogo eseguito presso i beni oggetto di stima, la sottoscritta è in grado di riferire tutto quanto segue.

1)DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

La scrivente ha esaminato la seguente documentazione:

1. Visura Camerale Storica;
2. Sentenza R.G. n. 5186/23;
3. Decreto Collegiale R.G. n.33/23;
4. Ispezione ipotecaria del 04.06.2024;
5. Nota di Trascrizione atto Paoletti del 2010;
6. Visura Catastale Nazionale del 14.11.2022;
7. Visure Catastali fabbricati e terreni del 16.11.2022;
8. Visura Catastale del subalterno 11 soppresso datata 16.11.2022;
9. Visura Catastale del subalterno 13 datata 16.11.2022;
10. Contratto di Locazione Commerciale del 01.05.2021;
11. Ispezioni Ipotecarie del 16.11.2022;
12. Estinzione titolo RP 2033 RG 14926;
13. Verbale inventario del 6/8.06.2024;
14. Nota di trascrizione RP 2032 RG 13778 del Contratto di apertura di credito di conto corrente;
15. Nota di trascrizione RP 2031 RG 13774 del Contratto di finanziamento import con garanzia ipotecaria;
16. Nota di trascrizione RP 2033 RG 14926 del Contratto di Mutuo;
17. Cancellazione totale pratica n. VT 48472 Registro n. 1358 del 18.11.2022;

La società Spagnuolo Distribuzione S.R.L. risulta intestataria dei seguenti beni immobili:

1. diritti di piena proprietà dell'intera quota intestata alla società Spagnuolo Distribuzione Srl, con sede in Sutri (VT), Via Cassia Km 46.500 snc, P. Iva (), **laboratorio**, sito al piano terra, ubicato nel comune di Sutri (VT), censito al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 63 sub. 22, cat. C/3, classe U, consistenza m² 166, superficie catastale totale m² 166, rendita €426,70;
2. diritti di piena proprietà dell'intera quota intestata alla società Spagnuolo Distribuzione Srl, con sede in Sutri (VT), Via Cassia Km 46.500 snc, P. Iva (), **immobile in corso di definizione**, sito al piano terra, ubicato nel comune di Sutri (VT), censito al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 63 sub. 23, cat. F/4.
3. diritti di piena proprietà dell'intera quota intestata alla società Spagnuolo Distribuzione Srl, con sede in Sutri (VT), Via Cassia Km 46.500 snc, P. Iva (), **magazzino** sito al piano seminterrato, ubicato nel Comune di Sutri (VT), censito al Catasto Fabbricati foglio 26 particella 63 sub 13, cat. C/2, classe 3, consistenza m² 158, superficie catastale m² 178, rendita € 563,04;

Esaminato il fascicolo e la documentazione ipocatastale si è potuto evincere che, sia la documentazione catastale che i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili acquisiti dalla liquidazione giudiziale, coprono interamente il ventennio antecedente alla dichiarazione di liquidazione giudiziale.

1) IMMOBILI OGGETTO DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Dalle visure da me effettuate presso l'Ufficio del Catasto di Viterbo, i beni oggetto della presente perizia risultano intestati per l'intera quota alla società Spagnuolo Distribuzione Srl, con sede in Sutri (VT), Via Cassia Km 46.500 snc, P. Iva () la cui liquidazione giudiziale è stata dichiarata dal Tribunale di Viterbo con sentenza del 10 maggio 2024.

Pertanto i dati identificativi degli immobili risultano corretti e corrispondenti ai fini dell'esatta identificazione dei cespiti.

La seguente tabella riporta i dati catastali sintetici:

Diritti di piena proprietà della società Spagnuolo Distribuzione Srl Sutri (VT) – Via Cassia km 46.500 snc –

Dati identificativi						
Foglio	Particella	sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
26	63	22 (ex sub 11-ex sub. 5-ex sub. 2) Piano T	C/3 Laboratorio	U	m ² 153 sup.cat. tot. m ² 166	426,70
26	63	23 (ex sub 11-ex	F/4 Ingresso/			

		sub. 5-ex sub. 2) Piano T	corridoio			
26	63	13 piano S1	C/2 magazzino	3	m ² 158 sup.cat. tot. m ² 178	€563,04

2) PROVENIENZA DEI BENI E VARIAZIONI CATASTALI

La sottoscritta ha provveduto ad estrarre tutti gli atti di acquisto dei beni compreso quello in data anteriore al ventennio rispetto alla data della dichiarazione giudiziale. Di seguito si riporta la storia della provenienza dei beni in oggetto oltre il ventennio:

PROVENIENZA DEI BENI ANTE VENTENNIO

- **Alla SOCIETÀ SPAGNUOLO DISTRIBUZIONE S.r.l.**, per i diritti della piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito notaio Anna Laura Paoletti, sede Tuscania (VT), **del 20 dicembre 2010**, rep. n. 17527/7528 (All.3), trascritto il 10 gennaio 2011 R.P. 148 R.G. 212 dalla : _____, con sede in _____ (VT), _____ codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di _____ ;
- **Alla :** _____, sopra generalizzata, per i diritti della piena proprietà, in forza di atto di Trasferimento di Proprietà a seguito dell'esercizio di opzione di estinzione anticipata, a rogito notaio Anna Laura Paoletti, sede Tuscania (VT), **del 27 luglio 2009**, rep. n. 16361/6661 (All.4), trascritto il 31 luglio 2009 R.P. 9772 R.G. 13551 da _____, con sede in _____, _____ codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di _____ ;
- **A** _____, sopra generalizzata, per i diritti della piena proprietà, in forza di atto di compravendita rogito notaio Anna Laura Paoletti, sede Tuscania (VT), **del 7 giugno 2000**, rep. n. 3831/1338 (All.5), trascritto in data 7 giugno 2000 ai nn. 5208 R.P. 5718 dal signor _____ nato a _____ il _____, Codice Fiscale _____
Si dà atto che la _____ **ha conferito alla** _____ **con sede in** _____ **con decorrenza primo** _____ **il proprio ramo di azienda inerente all'esercizio delle attività di** _____ **e che, per effetto del suddetto conferimento, la** _____ **è subentrata in tutti i rapporti e situazioni giuridiche soggettive, attivi e passivi, facenti parte del ramo conferito, ivi compresa la proprietà di tutti i beni immobili oggetto di locazione finanziaria, le cui trascrizioni degli atti di acquisto conservano la loro validità ed il loro grado a favore della società conferita senza bisogno di formalità o di annotazioni alcuna, ai sensi dell'art. 58, 3° comma D. Lgs n. 385/1993. Per effetto del suddetto conferimento, gli immobili della presente relazione sono stati inseriti nell'atto correttivo all'atto di conferimento del ramo**

d'azienda del 23 marzo 2006 ai rogiti notaio Mario Zanchi, sede Siena, rep. n. 23908/9408, registrato a Siena il 27 marzo 2006 al n. 694 Serie 1.

FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI:

Quanto al magazzino p.lla 63 sub.13 del foglio 26 cat. C/2:

- Al **08.04.2009** dati identificativi derivanti da Frazionamento e Variazione dell'08.04.2009 pratica n. VT00448275 in atti dal 08.04.2009;
- Al **13.01.2010** Variazione nel Classamento del 13.01.2010 Pratica n. VT0004326 in atti dal 13.01.2010 Variazione di Classamento (n.337.1/2010) in forza del quale la Classe passa da 2 a 3, la consistenza da m² 105 a m² 118 con superficie catastale totale di m² 134 e la rendita da € 319,95 a € 420,50;
- Al **06.04.2021** dati identificativi derivanti da Variazione del 02.04.2021 Pratica n. VT0016394 in atti dal 06.04.2021 Esatta Rappresentazione Grafica (n. 6447.1/2021) in forza della quale la consistenza passa da m² 118 con superficie catastale totale di m² 134 a m² 158 con superficie catastale totale di m² 178 e la rendita diventa € 563,04.

Alla luce di quanto sopra, il magazzino posto al piano S1 non ha mai subito variazioni negli identificativi.

Quanto al laboratorio p.lla 63 sub. 22 del foglio 26 cat. C/3:

- Al **29.04.1996** dati identificativi derivanti da Costituzione del 29.04.1996 in atti dal 29.04.1996 Partita non inserita Imp. Mecc. (n. 68V1/1996), in forza della quale il subalterno era 2, in categoria C/2, Classe 1, consistenza m² 695 relativa ai piani S1-T-1 e la rendita di Lire 3.475.000;
- Al **30.03.2000** dati identificativi derivanti da Frazionamento del 30.03.2000 in atti dal 30.03.2000 Frazionamento per Trasferimento di Diritti (in B01282.1/2000), in forza della quale il subalterno da 2 diventa 5, la Categoria da C/2 diventa C/3 di classe U, la Consistenza da m² 695 diventa m² 240 e la rendita cambia in Lire 1.296.000;
- Al **28.01.2008** dati identificativi derivanti da Variazione del 28.01.2008 Pratica VT0016817 in atti dal 28.01.2008 Frazionamento e Cambio d'uso (n. 677.1/2008), in forza della quale il subalterno da 5 diventa 11, la Consistenza da m² 240 diventa m² 172 e la rendita cambia in Euro 479,69;
- Al **09.11.2015** dati identificativi derivanti da Variazione del 09.11.2015 – Inserimento dei dati di superficie -, in forza della quale viene introdotta la superficie catastale Totale corrispondente a m² 213;
- Al **19.01.2022** dati identificativi derivanti da Variazione del 19.01.2022 Pratica n. VT0002787 in atti dal 19.01.2022 Frazionamento per Trasferimento di Diritti e Diversa Distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 2787.1/2022), in forza della quale il subalterno da 11 diventa 22, la Consistenza da m² 240 diventa m² 153 con superficie catastale totale di m² 166 e la rendita cambia in Euro 426,70, identificativi attuali.

Alla luce di quanto sopra, il laboratorio posto al piano T identificato al foglio 26 particella 63 sub. 22 deriva dal sub. 11 - ex sub. 5- ex sub. 2.

Quanto all'ingresso/corridoio p.lla 63 sub. 23 del foglio 26 in corso di definizione:

- Al **29.04.1996** dati identificativi derivanti da Costituzione del 29.04.1996 in atti dal 29.04.1996 Partita non inserita Imp. Mecc. (n. 68V1/1996), in forza della quale il subalterno era 2, in categoria C/2, Classe 1, consistenza m² 695 relativa ai piani S1-T-1 e la rendita di Lire 3.475.000;
- Al **30.03.2000** dati identificativi derivanti da Frazionamento del 30.03.2000 in atti dal 30.03.2000 Frazionamento per Trasferimento di Diritti (in B01282.1/2000), in forza del quale il subalterno da 2 diventa 5, la Categoria da C/2 diventa C/3 di classe U, la Consistenza da m² 695 diventa m² 240 e la rendita cambia in Lire 1.296.000;
- Al **28.01.2008** dati identificativi derivanti da Variazione del 28.01.2008 Pratica VT0016817 in atti dal 28.01.2008 Frazionamento e Cambio d'uso (n. 677.1/2008), in forza della quale il subalterno da 5 diventa 11, la Consistenza da m² 240 diventa m² 172 e la rendita cambia in Euro 479,69;
- Al **09.11.2015** dati identificativi derivanti da Variazione del 09.11.2015 – Inserimento dei dati di superficie -, in forza della quale viene introdotta la superficie catastale Totale corrispondente a m² 213;
- Al **19.01.2022** dati identificativi derivanti da Variazione del 19.01.2022 Pratica n. VT0002787 in atti dal 19.01.2022 Frazionamento per Trasferimento di Diritti e Diversa Distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 2787.1/2022), in forza della quale il subalterno da 11 diventa 23 e la Categoria diventa F4, identificativi attuali.

Alla luce di quanto sopra, l'ingresso/corridoio posto al piano T identificato al foglio 26 particella 63 sub. 23 deriva dal sub. 11 - ex sub. 5- ex sub. 2 e la Categoria varia da C/3 in F/4, immobile in corso di definizione.

3) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni aggiornate al 15 luglio 2024 (All.6) e riportate nella certificazione notarile storico ventennale a firma del dott. Gabriele Sciumbata, notaio in Roma, del 4 settembre 2024:

nel ventennio anteriore alla dichiarazione della liquidazione giudiziale, le unità immobiliari sopra descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- 1. Ipoteca volontaria** iscritta il 12 ottobre 2017 RP 2031 RG 13774 a favore della

con sede in _____, n.4, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma _____
Partita I.V.A. _____, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, contro SPAGNUOLO DISTRIBUZIONE SRL per Euro 200.000,00 (duecentomila), a garanzia del capitale di Euro 100.000,00 (centomila);

- 2. Ipoteca volontaria** iscritta il 12 ottobre 2017 RP 2032 RG 13778 a favore della

con sede in _____, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma _____
Partita I.V.A. _____ derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA

DI CREDITO, contro SPAGNUOLO DISTRIBUZIONE SRL per Euro 50.000,00 (cinquantamila), a garanzia del capitale di Euro 25.000,00 (venticinquemila);

3. **Sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale** trascritta il 15 giugno 2024 RP 7939 RG 9657, a favore della

contro la SPAGNUOLO DISTRIBUZIONE SRL, emessa dalla Corte d'Appello di Roma – Sezione Prima Civile in data 10 maggio 2024, numero 3541;

4. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta il 25 giugno 2024 RP 8265 RG 10058, a favore della

contro la SPAGNUOLO DISTRIBUZIONE SRL, emessa dalla Corte d'Appello di Roma in data 10 maggio 2024, numero 3541;

4) MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

La scrivente ha provveduto ad estrarre le planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto dei beni in stima che risultano intestati alla società SPAGNUOLO DISTRIBUZIONE Srl, come da seguente elenco:

- Planimetrie (All.1);
- Estratto di mappa (All.1);
- Visure storiche Catastali (Catasto Fabbricato e Catasto Terreni) (All.2).

La sottoscritta, arch. Patrizia Loiali, recatasi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Sutri, faceva richiesta delle autorizzazioni relative agli immobili in esame. Successivamente venivano rilasciati:

- Licenza Edilizia n. 852 rilasciata dal Comune di Sutri in data 15 maggio 1974 (All.8);
- Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 5795 del 1999 rilasciata dal Comune di Sutri in data 10 marzo 2000 (All.7);
- Cdu dei terreni di sedime e dei terreni adiacenti.

Gli immobili risultano privi di Certificato di Abitabilità.

6) VERIFICA ANAGRAFE

La scrivente ha verificato la Visura Storica della società SPAGNUOLO DISTRIBUZIONE S.r.l. in atti, dalla quale si evince che la società ha sede legale in Sutri, Via Cassia Km 46.500 snc, C.F. , P.Iva (numero R , atto di costituzione del 30.11.2010, attualmente in attività, amministratore unico sig.

5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Localizzazione:

Gli immobili oggetto della presente stima si trovano nel Comune di Sutri (VT), in Via Cassia Km 46.500 snc., zona periferica a destinazione artigianale e commerciale distante circa 4,5 Km dalla piazza del Municipio di Sutri.

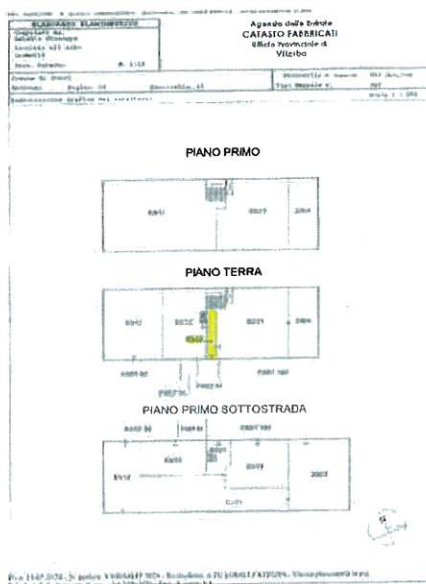
Descrizione immobili:

Trattasi di un complesso immobiliare originariamente destinato ad esposizione di mobili che nell'anno 1999 viene diviso in tre unità immobiliari in virtù della Concessione Edilizia in Sanatoria

n. 5795 (All. 7), suddivisione attuale. La porzione di fabbricato in stima riguarda una parte della metà dell'immobile posta sul lato nord-ovest, comprendente piano seminterrato e piano terra/rialzato, come da elaborato planimetrico di seguito riportato:



Elaborato planimetrico



P.la 63 sub. 23 -Ingresso/corridoio-

Vi si accede direttamente dalla Via Cassia entrando nel piazzale antistante il fabbricato, di proprietà di Terzi, recintato e chiuso da un cancello carrabile automatico. Il piano terra/rialzato si raggiunge tramite una scala esterna che conduce al corridoio di accesso al laboratorio.



Ingresso



Piazzale antistante

Detto corridoio è catastalmente indicato con la categoria F4, ovvero come unità in corso di definizione. Si precisa che la categoria catastale F/4 rappresenta nella fattispecie una porzione di fabbricato già ultimata ma "non ancora definita funzionalmente o strutturalmente"; si tratta, dunque, non di un fabbricato "da completare", bensì di un fabbricato del quale non è ancora stata definita la consistenza (vale a dire l'esatta estensione) e la destinazione d'uso. Si precisa altresì che il corridoio d'ingresso serve sia l'accesso al laboratorio che l'accesso al piano superiore di proprietà di Terzi.

Percorrendo il corridoio, sulla sinistra, si trova l'ingresso del laboratorio, attualmente adibito alla produzione e distribuzione di calzature e articoli in pellame, composto da un *open space* e dal vano scala di accesso al magazzino seminterrato.



Ingresso/corridoio



Laboratorio piano terra/rialzato

Il magazzino posto al piano seminterrato è stato suddiviso con una parte soppalcata ed un vano di accesso ai fabbricati confinanti di proprietà di Terzi.



Porta d'ingresso al magazzino del piano S1



Magazzino

Si segnala che il detto vano di accesso ai fabbricati confinanti è composto da una saracinesca e da una porta che comunicano con due proprietà appartenenti a Terzi. Tali accessi (saracinesca e porta di collegamento) non sono segnalati né sulla planimetria catastale, né sulla planimetria del progetto assentito.

Le finiture sono in buono stato anche se datate; il riscaldamento nel laboratorio avviene tramite pompa di calore, mentre il magazzino è privo di riscaldamento; gli infissi sono in alluminio e ferro. Si segnala altresì che tutti i locali sopra descritti sono privi di servizio igienico.

Lo stato di manutenzione è buono in tutti i locali.

6) VERIFICA CONFORMITÀ

Dall'esame di tutti gli atti di provenienza la scrivente ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali, nonché tra questa e lo stato attuale.

Dal confronto tra le planimetrie catastali, i progetti assentiti e lo stato dei luoghi, verifica effettuata durante i sopralluoghi del 3 e 10 ottobre 2024 (All.10) si rilevano le seguenti difformità:

- **Laboratorio del piano terra/rialzato:** nel progetto assentito non è riportata la scala di collegamento tra il laboratorio e il magazzino sottostante;
- **Magazzino del piano S1** nel progetto assentito non è riportata la scala di collegamento tra il magazzino e il laboratorio soprastante, così come non sono riportate le aperture esterne del vano di collegamento alle proprietà confinanti.

È possibile sanare tali difformità presentando una "CILA in sanatoria" o "CILA per lavori già eseguiti" redatta e firmata da un tecnico abilitato, pagando la sanzione di euro 1.000,00 ed i diritti di segreteria. Si stima un costo di circa euro 2.500,00 per la compilazione e la presentazione della pratica in Comune comprensiva delle spese tecniche; tale costo verrà detratto dal prezzo di stima.

7) VERIFICA EVENTUALI PORZIONI ALIENE o COMUNI

Si segnala che il piazzale antistante, recintato e chiuso da un cancello carrabile automatico, è di proprietà di terzi, pertanto si prevede e si stima una servitù di passaggio.

Si stima un costo di euro 500,00 per la servitù di passaggio che l'eventuale acquirente dovrà costituire; tale costo verrà detratto dal prezzo di stima.

8) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Gli immobili ricadono in zona D – artigianato e piccola industria commerciale –, come da Cdu allegato (All.9).

9) VERIFICA VINCOLI

I beni in stima risultano liberi da censo, livello o uso civico, come si evince dagli atti di compravendita e dal CDU allegato (All.3-4-5-9).

Non si rilevano altresì vincoli di natura condominiale.

10) VERIFICA SPESE CONDOMINIALI O DI GESTIONE

Non risultano spese fisse di gestione o manutenzione, come dichiarato dal legale rappresentante della società in sede di sopralluogo.

10) ACCERTAMENTO IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

Dalla verifica effettuata presso l'ufficio del Registro di Viterbo, l'immobile risulta occupato dalla società _____, con sede in Sutri (VT), S.S. Cassia Km 46.500, rappresentata dall'amministratore unico _____ in forza del contratto di locazione (All.11) sottoscritto in data 1 aprile 2019 della durata di anni sei (6), tacitamente rinnovabile alla prima scadenza, salvo disdetta di una delle parti. Il prezzo della locazione è stato stabilito in Euro 9.000,00 (novemila/00) annue, da pagarsi in rate anticipate di Euro 750,00 (settecentocinquanta/00) mensili.

11) VERIFICA CONGRUITA' DEL CANONE:

Quanto al contratto di locazione sopra descritto:

tenuto conto della media di tutti i parametri delle diverse categorie tabellate, della destinazione d'uso (laboratori e magazzini), dell'ubicazione, della qualità strutturale e delle finiture si ritiene congruo il valore locativo di € 4,00 al mq. di superficie netta per il laboratorio e € 1,50 al mq. per il magazzino del piano seminterrato pertanto:

mq. 150 (laboratorio) x € 3,50/mq. = € 525,00 mensili

mq. 140 (magazzino) x € 1,5/mq = € 210,00,00 mensili

il più probabile valore locativo mensile stimato per il laboratorio e il magazzino è pari a € 735,00 mensili.

Alla luce di quanto sopra si ritiene congruo il canone mensile stabilito con il contratto sopra descritto.

12) DETERMINAZIONE DEI LOTTI

La sottoscritta, per la tipologia dei beni, ritiene conveniente formare **un unico lotto**.

Lotto Unico formato dagli immobili distinti al foglio 63 p.la 26 sub. 13-22-23

Consistenza del Lotto Unico:

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

Diritti della piena proprietà 1/1 intestati alla società Spagnuolo Distribuzione Srl – Sutri (VT) –

Dati identificativi						
Foglio	Particella	sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
26	63	22 (ex sub 11-ex sub. 5-ex sub. 2) Piano T	C/3 Laboratorio	U	m ² 153 sup.cat. tot. m ² 166	426,70
26	63	23 (ex sub 11-ex sub. 5-ex sub. 2) Piano T	F/4 Ingresso/ corridoio			
26	63	13 piano S1	C/2 magazzino	3	m ² 158 sup.cat. tot. m ² 178	€563,04

- **Laboratorio** posto al piano terra/rialzato composto da *open space* e da vano scala d'accesso al magazzino sottostante;

- **Magazzino** posto al piano seminterrato con soppalco e vano di accesso alla porzione di fabbricato retrostante di proprietà di Terzi.
- **Corridoio/ingresso** adiacente al laboratorio.

Per la valutazione della consistenza sarà calcolata sia la superficie utile che quella lorda (la superficie utile netta è definita dalla superficie del pavimento esclusi i muri esterni ed interni. La superficie lorda è pari alla superficie netta più la superficie dei muri interni al 100%, dei muri esterni al 100% e dei muri confinanti con altri immobili al 50%).

Dette superfici sono state desunte dal rilievo diretto:

Superficie netta Laboratorio:

Open space mq. 151,90

Superficie netta magazzino

Magazzino h. mt.3,95 mq. 63,00

Magazzino h. 190 mq. 34,40

Soppalco h. 190 mq. 34,40

Vano disimpegno mq. 8,74

Sommano mq. 140,54

Superficie netta ingresso mq. 24,88

Superficie netta accessori

Vano scala del piano S1 mq. 4,00

Superfici lorde

Laboratorio mq. 174,68

Magazzino mq. 161,62

Corridoio mq. 27,37

Sommano mq 363,67

Superficie lorda accessori

Vano scala del piano S1 mq. 4,50

13) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente valutazione riguarda gli immobili siti in Sutri (VT), Via Cassia km 46.500 snc e precisamente:

- **Laboratorio** posto al piano terra/rialzato composto da *open space* e da vano scala di accesso al piano seminterrato;
- **Magazzino** posto al piano seminterrato in parte soppalcato;
- **Ingresso/Corridoio**, in comune con Terzi, adiacente al laboratorio.

Metodo di valutazione:

Il più probabile valore della proprietà oggetto di stima è stato determinato utilizzando il Metodo Sintetico Comparativo che si basa sul principio della sostituzione, secondo il quale il valore di un bene è determinato dal prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare un bene perfettamente identico, con le stesse caratteristiche di utilità e desiderabilità. La scelta di tale metodo è dovuta al fatto che sono disponibili dati sul mercato per immobili simili a quello in esame. Al valore così determinato si applica un incremento o decremento che tiene conto della localizzazione e di fattori esterni che possono modificarne l'appetibilità.

Stima Immobili:**Consistenza**

L'unità di misura di riferimento assunta è il mq. lordo, cioè quella maggiormente diffusa nella zona. Le superfici che di seguito si riportano, sono state rilevate sul posto mediante sopralluogo effettuato a Sutri (VT), Via Cassia km 46.500 snc, censiti al **foglio 26, particella 63, subalterno 13-22- 23**, in data 3 e 10 ottobre 2024 (All.10). **Detti immobili sono per l'intera quota di proprietà (1/1) della società Spagnuolo Distribuzione Srl.**

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Superfici lorde

Laboratorio	mq. 174,68
Magazzino	mq. 161,62
Ingresso/Corridoio	<u>mq. 27,37</u>
Sommano	mq 363,67

Superficie lorda accessori

Vano scala del piano S1 mq. 4,50

Detta superficie deve essere opportunamente raggugliata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente, in particolare per il magazzino al piano S1 nel quale è stato ricavato un soppalco e un vano sottostante che non rispettano gli standard minimi in altezza.

Calcolo superficie raggugliata del laboratorio

Descrizione	Coefficiente di ragguglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugliata
Laboratorio	0,85	151,90	174,68	148,48
Vano scala	0,35	4,00	4,50	1,58
TOTALE		155,90	169,18	150,06

Pertanto la superficie lorda raggugliata del laboratorio che viene messa a base della stima è di mq. 150,06 che si arrotonda a mq. 150,00.

Calcolo superficie raggugiata del magazzino

Descrizione	Coefficiente di ragguglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugiata
Magazzino	0,70	140,54	161,62	113,13
TOTALE		140,54	161,62	113,13

Pertanto la superficie lorda raggugiata del magazzino che viene messa a base della stima è di mq. 113,13 che si arrotonda a mq. 113,00.

Calcolo superficie raggugiata dell'ingresso/corridoio

Descrizione	Coefficiente di ragguglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugiata
Ingresso-corridoio	0,35	24,88	27,37	9,58
TOTALE		24,88	27,37	9,58

Pertanto la superficie lorda raggugiata del dell'ingresso-corridoio che viene messa a base della stima è di mq. 9,58 che si arrotonda a mq. 10,00.

14) VALUTAZIONE

Per la determinazione del valore di mercato del cespite in esame è stato utilizzato il metodo "analitico-comparativo diretto per valori di mercato"¹. Tale criterio consente di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare. Si è proceduto quindi all'analisi comparativa con immobili residenziali ubicati nella stessa località, quindi aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico-sociale e ambientale) e di seguito sono stati applicati i relativi coefficienti di differenziazione secondo le diverse caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, piano terra o superiore, stato di manutenzione e funzionalità) del bene oggetto di stima rispetto ai beni comparati.¹

Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, della Camera di Commercio e dalle offerte delle agenzie Immobiliari.

Il valore medio unitario del LABORATORIO risulta essere di euro 600,00/mq

Pertanto euro 600,00 x mq. 150,00= euro 90.000,00

Il valore medio unitario del MAGAZZINO risulta essere di euro 400,00/mq

Pertanto euro 350,00 x mq. 113,00= euro 45.200,00
che si arrotonda a euro 45.000,00

Il valore medio unitario dell'INGRESSO-CORRIDOIO risulta essere di euro 300,00/mq

¹ Stefano Amicabile, Corsi di Estimo, Hoepli, Milano 2007

Pertanto euro 300,00 x mq. 10,00= euro 3.000,00

Sulla base delle valutazioni effettuate, **il valore di stima degli immobili** siti nel Comune di Sutri (VT), Via Cassia km 46.500 snc, **è pari ad un totale di:**

Euro 138.000,00
(diconsi euro centotrentottomila)

15) ONERI E COSTI

All'importo sopra indicato vanno scorporati gli oneri per sanare le difformità descritte nel capitolo n. 6 e gli oneri per la servitù di passaggio stimati rispettivamente in euro 2.500,00 e in euro 500,00.

Pertanto € 138.000,00 – € 2.500,00 – € 500,00 = € 135.000,00

Alla luce di quanto sopra determinato si evince che il più probabile valore di mercato è pari a:

€ 138.000,00 – € 2.500,00 = € 135.000,00
(diconsi euro centotrentacinquemila/00)

Viterbo, 18 ottobre 2024

Il Tecnico Estimatore
Arch. Patrizia Loiali

