



# TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

## ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

# 138/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[OMISSIS] S.r.l.

DEBITORE:

[OMISSIS]

GIUDICE:

Dott. Francesco Angelini

CUSTODE:

Dott. Emanuele Annibali

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/10/2023

TECNICO INCARICATO:

**Dott.Ing. FABIO SANTORO**

CF: SNTFBA68R26Z133X

con studio in TERNI (TR) VIA G.FERRARIS n.38 telefono: 0744424824

email: [fabsantoro@tiscali.it](mailto:fabsantoro@tiscali.it) PEC: [fabio.santoro3@ingpec.eu](mailto:fabio.santoro3@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 138/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**CORPO A - Porzione di capannone artigianale** a TERNI Via Maestri del Lavoro 41, della superficie lorda di **921,3** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Trattasi di un fabbricato ad uso artigianale distribuito su unico livello fuori terra, costruito con struttura in cemento armato, tamponature in pannelli prefabbricati e copertura in pannelli sandwich sostenuti da travature prefabbricate.

L'immobile identificato al subalterno 4, è attualmente destinato ad autocarrozzeria e dispone di tre ampi accessi carrabili, il primo fronte strada e gli altri sul lato lungo del capannone fronte nord-est; sono presenti internamente alcuni locali per uso ufficio, spogliatoio e servizi igienici, nonché un locale soppalcato sopra questi ultimi, accessibile tramite scala metallica.

Nella parte del capannone rivolta a sud-est sono presenti attrezzature specifiche dell'autocarrozzeria (non comprese nel lotto). All'esterno sono presenti due tettoie in carpenteria metallica e copertura in lamiera.

L'area esterna comune (subalterno 2) è delimitata verso la pubblica via da un muretto di recinzione con soprastanti elementi in grigliato metallico per un'altezza complessiva di 220cm; su detto lato si aprono due ampi accessi carrabili provvisti di cancelli scorrevoli in grigliato metallico.

Sulla copertura del fabbricato è presente un impianto fotovoltaico (corpo C del presente lotto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra ed ha un'altezza interna di 5,80m sotto trave.

Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 487 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 5.731,60 Euro, indirizzo catastale: Via Maestri del Lavoro n.41, piano: Piano T, intestato a [OMISSIS].

Coerenze: Confina con la particella 486 di altra proprietà. Confina con particella 487 sub 3 parte dello stesso fabbricato. Accesso da subalterno 2, bene comune.

- foglio 100 particella 487 sub. 2 (catasto terreni), indirizzo catastale: Via Maestri del Lavoro n.41, piano: Piano T, intestato a [OMISSIS], derivante da Divisione del 07/11/2017 pratica n.TR0065670

Coerenze: Bene comune non censibile confinante con i subalterni 3 e 4 stessa particella, particelle 486 e 1018, foglio 103 particella 1070. Accesso da pubblica via su lato nord-ovest.

**CORPO B - Porzione di capannone artigianale** a TERNI Via Maestri del Lavoro 41, della superficie lorda di **375,4** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Trattasi di un fabbricato ad uso artigianale distribuito su unico livello fuori terra, costruito con struttura in cemento armato, tamponature in pannelli prefabbricati e copertura in pannelli sandwich sostenuti da travature prefabbricate.

L'unità immobiliare identificata al subalterno 3, suddivisa dall'adiacente subalterno 4 mediante tamponatura in pannelli sandwich in lamiera a tutta altezza, dispone di un ampio accesso carrabile e pedonale fronte strada; sono presenti internamente un locale ad uso ufficio ed un servizio igienico.

L'area comune (subalterno 2) è delimitata verso la pubblica via da un muretto di recinzione con soprastanti elementi in grigliato metallico per un'altezza complessiva di 220cm; su detto lato si aprono due ampi accessi carrabili provvisti di cancelli scorrevoli in grigliato metallico.

Sulla copertura del fabbricato è presente un impianto fotovoltaico (corpo C del presente lotto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 5,80m sotto trave.

Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 487 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/7, indirizzo catastale: Via Maestri del Lavoro n.41 - Terni, piano: Terra, intestato a [OMISSIS], derivante da Divisione del 07/11/2017 pratica n.TR0065670  
Coerenze: Confina con la particella 486 di altra proprietà. Confina con particella 487 sub 4 facente parte dello stesso fabbricato. Accesso da subalterno 2, bene comune.
- foglio 100 particella 487 sub. 2 (catasto terreni), indirizzo catastale: Via Maestri del Lavoro n.41, piano: Piano T, intestato a [OMISSIS], derivante da Divisione del 07/11/2017 pratica n.TR0065670  
Coerenze: Bene comune non censibile confinante con i subalterni 3 e 4 stessa particella, particelle 486 e 1018, foglio 103 particella 1070. Accesso dalla pubblica via sul lato nordovest.

**Corpo C - Impianto fotovoltaico** a TERNI Via Maestri del Lavoro 41, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, installato sulla copertura del fabbricato di cui ai corpi A e B. Costituito da pannelli in aderenza alle falde di copertura (parzialmente integrato) in servizio dal 2012, con potenza complessiva di picco pari a 65,10kWp.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale (esterna lorda) complessiva unità principali:	1.479,77 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 534.448,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 454.250,00
Data della valutazione:	12/09/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Corpo A

Allo stato attuale il subalterno 4 è occupato dalla società [OMISSIS] srls che vi esercisce l'attività di autocostruzione (attività storica dei proprietari per la quale è allestito l'immobile).

In data 01/06/2019 è stato stipulato un contratto di locazione tra la [OMISSIS] S.r.l. e la [OMISSIS] S.r.l.s., registrato in data 29/06/2019 al n.3362-serie 3T, per la durata di anni 6 con rinnovo per uguale periodo, per un canone annuo di 23.100,00 + IVA.

In data 28/08/2020 il contratto veniva rinegoziato per un canone annuo pari a 1.000,00 € + IVA a partire dal gennaio 2022 fino a scadenza (registrazione del 24/09/2020 al n.1503-serie 3).

Successivamente in data 10/06/2022 risulta presentata dalla [OMISSIS] S.r.l.s. la risoluzione del contratto a partire dal 31/05/2022 (trasmissione telematica prot.22061010214111661 del 10/06/2022).

Corpo B

Allo stato attuale il subalterno 3 è occupato dalla società [OMISSIS] Srl a fronte di un contratto di affitto stipulato in data 01/01/2018 con scadenza 31/12/2023 della durata di 6+6 anni con un canone annuo di 15.000 € +IVA, registrato a Terni con prot. 000613-Serie 3T del 30/01/2018. L'immobile è privo di proprio impianto elettrico ed idrico-sanitario, essendo allacciato agli impianti dell'adiacente immobile identificato al subalterno 4.

Si fa presente che la locazione dell'intero immobile, quindi sia del subalterno 3 che del subalterno 4, è soggetta alle condizioni del Regolamento PAIP di cui alla Delibera C.C. 11/11/1974 ed a quelle dell'atto di cessione da parte del Comune del lotto originario prot.25146 del 28/09/1982. Il subalterno 2 è il bene comune (area esterna di piazzale) ai subalterni 3 e 4, i quali sono accessibili solo attraverso la stessa area di piazzale.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio Viviana Frediani di Alba (CN). La certificazione risale sino ad un atto di provenienza antecedente di almeno 20 anni alla trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici sono indicati nella suddetta certificazione.

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

*L'impiego e la commercializzazione dell'immobile sono soggetti alle condizioni dell'atto di convenzione zona PAIP n.25146 del 28/09/1982, del "Regolamento per la cessione e la concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi" approvato con Delib.C.C. n.199 del 11/11/1974 e del "Regolamento per la concessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie di aree destinate a insediamenti produttivi ricomprese nel piano aree insediamenti produttivi P.A.I.P." approvato in data 04/10/2021 per quanto applicabile.*

*In particolare nell'atto di convenzione viene previsto (art.7) che in caso di vendita o locazione dell'immobile si deve preventivamente richiedere apposita autorizzazione al Comune, che si riserva il diritto di prelazione, inoltre i contratti di locazione non possono prevedere canoni superiori al 5% del valore dell'immobile.*

*L'attuale Regolamento PAIP (art.27) prevede comunque la possibilità di presentare un'istanza per la liberazione dai vincoli stabiliti in convenzione, essendo nel caso specifico trascorsi oltre 10 anni dalla Convenzione di assegnazione del lotto.*

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 10/06/2009 a firma di Paolo Cirilli ai nn. 377958/13117 di repertorio, iscritta il 11/06/2009 a Terni ai nn. 1186/6987, a favore di Unicredit Banca di Roma S.p.A., contro [OMISSIS], derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 10 anni.

Grava su immobile identificato al F.100, p.lla 487, subalterno 1, che ha originato gli odierni subalterni 2-3-4. Annotazione n.1032/8299 del 23/09/2015 per modifica finanziamento Annotazione n.1348/8505

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 22/12/2011 a firma di Francesca Romana Perrini ai nn. 2762/2180 di repertorio, iscritta il 23/12/2011 a Terni ai nn. 2200/15432, a favore di Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A., contro [OMISSIS], derivante da Garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 490000.

Importo capitale: 245000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Grava su immobile identificato al NCT F.100, p.lla 487 e su immobile identificato al NCEU F.100, p.lla 487, subalterno 1, che hanno originato gli odierni subalterni 2-3-4.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulato il 21/10/2022 a firma di Tribunale di Terni ai nn. 2044 di repertorio, trascritto il 02/12/2022 a Terni ai nn. 10246/13874, a favore di [OMISSIS] S.r.l., contro [OMISSIS] S.r.l., derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costruzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili descritti.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Allo stato attuale non risulta alcuna suddivisione millesimale riguardo il bene comune costituito dalla corte individuata al subalterno 2.

L'area su cui sorge il fabbricato fa parte della zona P.A.I.P. e proviene da atto di cessione del Comune di Terni n.25146 del 28/09/1982, pertanto l'immobile è soggetto al relativo Regolamento Comunale citato nell'atto stesso ed a quello attualmente vigente (per quanto applicabile) che ne disciplinano la cessione, l'utilizzo e la locazione. L'acquirente sarà pertanto soggetto alle previsioni di detto Regolamento: in particolare l'immobile non potrà essere alienato o locato a favore di soggetti che esercitano attività in contrasto con le indicazioni del piano P.A.I.P e delle norme di P.R.G. e comunque sempre previa autorizzazione comunale.

L'impianto fotovoltaico risulta installato sulla copertura di entrambe le unità immobiliari: l'eventuale alienazione separata delle due unità immobiliari sottostanti comporta la nascita di una servitù con il fondo servente costituito dall'unità immobiliare sub.3, mentre l'unità immobiliare sub.4 costituisce il fondo del quale l'impianto è pertinenza impiantistica in quanto è allacciato al punto di consegna (POD) del medesimo immobile (il sub.3 è privo di punto di allaccio proprio).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

La società di fatto [OMISSIS] acquisiva dal Comune di Terni i diritti reali sul terreno identificato al foglio 100, p.lla 487 ed al foglio 103, p.lle 807-825 tramite atto del Vice Segretario del Comune di Terni in data 28/09/1982 n.rep. 24146, trascritto a Terni il 05/11/1982 ai n.rep.6123/7943.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[OMISSIS] S.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di scissione societaria (dal 23/10/2017), con atto stipulato il 23/10/2017 a firma di Fulvio Sbrolli ai nn. 199274/45733 di repertorio, trascritto il 02/11/2017 a Terni ai nn. 7640/11033.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[OMISSIS] per la quota di 1000/1000, in forza di Trasformazione di società (fino al 09/07/2009), con atto stipulato il 16/03/1983 a firma di Orietta Suardi ai nn. 32999 di repertorio, trascritto il 20/04/1984 a Terni ai nn. 2743/3444.

Derivante da trasformazione della società di fatto [OMISSIS] con donazione della quota sociale, atto del Notaio Sbrolli Rep.102929 del 16/12/1997.

[OMISSIS] per la quota di 1000/1000, in forza di Trasformazione di società (dal 09/07/2009 fino al 23/10/2017), con atto stipulato il 09/07/2009 a firma di Paolo Cirilli ai nn. 38089 di repertorio. Trasformazione di società non trascritta.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Decreto Segretariale n 37/2018 del 28/5/2018 (Autorità Distrettuale Appennino Centrale) e sua pubblicazione sul BUR Umbria del 12/6/2018

### **PARTE III – PRESCRIZIONI DIRETTE**

#### **Art. 28 - La fascia A**

1 Nella fascia definita A il P.A.I. persegue l'obiettivo di garantire generali condizioni di sicurezza idraulica, assicurando il libero deflusso della piena di riferimento e il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo e favorendo l'evoluzione naturale del fiume.

2 Nella fascia A sono ammessi esclusivamente: a) gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione; b) gli interventi edilizi sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché le opere interne agli edifici, ivi compresi gli interventi necessari all'adeguamento alla normativa antisismica, alla prevenzione sismica, all'abbattimento delle barriere architettoniche ed al rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, nonché al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, funzionali, abitative e produttive. Gli interventi di cui sopra possono comportare modifica delle destinazioni d'uso senza incremento del carico urbanistico, aumento di volume ma non della superficie di sedime ad eccezione delle opere necessarie per l'abbattimento delle barriere architettoniche e degli adeguamenti impiantistici e tecnologici in adempimento alle norme in materia di sicurezza e risparmio energetico. Gli interventi che comportano almeno una delle seguenti condizioni:

- aumento di volume;
- diversa distribuzione dei volumi esistenti;
- diversa disposizione delle superfici di sedime;
- cambi di destinazione d'uso;
- modifiche delle caratteristiche morfologiche delle aree;

devono essere realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e senza modifica del deflusso della piena, a tal fine è necessario acquisire il nulla osta dell'autorità idraulica competente. Questi interventi non possono comunque prevedere volumetrie al di sotto del livello di campagna; c) gli interventi di difesa idraulica delle aree e degli edifici esposti al rischio a condizione che tali interventi non pregiudichino le condizioni di sicurezza idraulica a monte e a valle dell'area oggetto di intervento; d) gli interventi necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici, delle infrastrutture e delle attrezzature

esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità senza aumento di superficie e di volume;

e) gli interventi di ampliamento di opere pubbliche o di pubblico interesse, riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché di realizzazione di nuove infrastrutture lineari e/o a rete non altrimenti localizzabili, compresa la realizzazione di manufatti funzionalmente connessi e comunque ricompresi all'interno dell'area di pertinenza della stessa opera pubblica. E' consentita altresì la realizzazione di attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi all'aperto con possibilità di realizzazione di modesti manufatti accessori a servizio degli stessi. Tali interventi sono consentiti a condizione che tali interventi non costituiscano significativo ostacolo al libero deflusso e/o significativa riduzione dell'attuale capacità d'invaso, non costituiscano impedimento alla realizzazione di interventi di attenuazione e/o eliminazione delle condizioni di rischio e siano coerenti con la pianificazione degli interventi di protezione civile; f) gli interventi per reti ed impianti tecnologici, per sistemazioni di aree esterne, recinzioni ed accessori pertinenziali di arredo agli edifici, alle infrastrutture ed alle attrezzature esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie, alle condizioni di cui alla lettera e); g) la realizzazione di manufatti di modeste dimensione al servizio di edifici, infrastrutture, attrezzature e attività esistenti, realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e senza incremento dell'attuale livello di rischio; h) le pratiche per la corretta attività agraria con esclusione di ogni intervento che comporti modifica della morfologia del territorio; i) interventi volti alla bonifica dei siti inquinati, ai recuperi ambientali ed in generale alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione dei fattori di interferenza antropica; l) le occupazioni temporanee, a condizione che non riducano la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena; m) gli interventi di manutenzione idraulica come definiti nell'allegato "Linee guida per l'individuazione e la definizione degli interventi di manutenzione delle opere idrauliche e di mantenimento dell'efficienza idraulica della rete idrografica"; n) gli edifici e i manufatti finalizzati alla conduzione delle aziende agricole, purché realizzate in condizioni di sicurezza idraulica e senza incremento dell'attuale livello di rischio; o) gli interventi di difesa idraulica così come disciplinati dall'art. 33; p) l'attività estrattiva nei limiti previsti dall'articolo 34; q) gli interventi e le attività connessi alla navigazione nei tratti classificati, purché ricompresi in piani di settore o regionali, ed a condizione che non costituiscano fonte di trasporto per galleggiamento di mezzi o materiali durante la piena. r) gli interventi connessi alla produzione di energia idroelettrica in condizioni tali da non modificare il regime della piena di riferimento.

3 E' richiesto il parere di cui al R.D. n. 523/1904 rilasciato dall'autorità competente in materia idraulica relativamente agli interventi di cui alle lettere c), l), m), n), o), q) del precedente comma 2.

#### Art. 29. La fascia B

1 Nella fascia B il P.A.I. persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di invaso della piena di riferimento, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

2 Nella fascia B, sono ammessi: a) tutti gli interventi già consentiti nella fascia A di cui all'art.28 anche con aumento di volume e ampliamento e modifica delle destinazioni d'uso; b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, gli interventi sulle infrastrutture sia a rete che puntuale e sulle attrezzature esistenti e relative opere di pertinenza, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, così come definiti dalle normative vigenti, nonché gli interventi di ampliamento e modifica delle destinazioni d'uso. c) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate, da realizzarsi secondo le modalità prescritte in sede di autorizzazione; d) gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti alla data di entrata in vigore del P.A.I. nelle zone omogenee A, B e D (limitatamente al completamento di lotti residui in ambiti totalmente o parzialmente urbanizzati), nelle zone F (limitatamente alle attrezzature di carattere generale e pubblico) di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, subordinando l'attuazione delle previsioni alla loro messa in sicurezza.

3. Non è richiesto il nulla osta idraulico di cui al regio decreto 523/1904 da parte dell'Autorità idraulica competente relativamente ai soli casi già previsti dal comma 3 dell'articolo 28. In tutti gli altri casi è invece necessario il nulla osta di cui sopra per la verifica delle condizioni idrauliche di seguito esposte. Gli interventi sono realizzati in condizione di sicurezza idraulica ed in modo da non costituire significativo ostacolo al libero deflusso e /o significativa riduzione dell'attuale capacità di invaso, impedimento alla realizzazione di interventi di attenuazione e/o riduzione delle condizioni di rischio idraulico e coerentemente con la pianificazione degli interventi di protezione civile.

**Art. 30. La fascia C**

1 Nella fascia C il P.A.I. persegue l'obiettivo di aumentare il livello di sicurezza delle popolazioni mediante la predisposizione prioritaria, da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e successive modificazioni e/o integrazioni, di programmi di previsione e prevenzione, nonché dei piani di emergenza, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del P.A.I.

2 I programmi di previsione e prevenzione ed i piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e dei loro territori investono anche i territori individuati come Fascia A e Fascia B.

3 L'autorità idraulica competente esprime parere di cui al R.D. n. 523/1904 nei casi di nuove realizzazioni di infrastrutture lineari quali ferrovie, autostrade e strade extraurbane

**Art. 31. Limitazioni alle attività di trasformazione del territorio nelle zone definite a rischio per fenomeni idraulici R4**

1 Valgono le limitazioni già elencate all'art. 28 per la fascia A.

**Art. 32. Limitazioni all'attività di trasformazione del territorio nelle zone definite a rischio per fenomeni idraulici R3**

1 Per tali zone valgono le disposizioni e limitazioni della fascia in cui sono ricomprese.

**7.1. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera DCC n.435 del 12/10/2015, l'immobile ricade in zona D2F. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2F) 1. Le zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio sono destinate prevalentemente all'insediamento di edifici ed attrezzature per la media e piccola industria, per l'artigianato, per il commercio all'ingrosso, per depositi su lotti non inferiori a 1.000 mq 2. Gli interventi si attuano di mediante PA esteso ad un intero nucleo salvo quanto disposto dall'art.101 del RRn.2/2015; nel caso di intervento su lotti di completamento di nuclei parzialmente edificati, mediante intervento edilizio diretto. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente. 3. Ai sensi dell'art. 95 c.6 della LR n.1/2015, sono altresì consentite tutte le destinazioni d'uso per attività di tipo produttivo, nonché per servizi di cui all'articolo 7, c.1, lettera l della LR n.1/2015. Le attività commerciali devono avere una superficie minima complessiva di 200 mq. 4. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso per attività compatibili: a) Attività assistenziali (ambulatori); b) Istruzione, formazione, convegnistica; c) Attività direzionali (uffici e studi professionali, banche ed assicurazioni, uffici postali). 5. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri: a) gli edifici non hanno limiti di cubatura, altezza e numero di piani; b) la distanza delle costruzioni industriali dal fronte stradale come previsto dall'art.25 del RR n.2/2015. Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n.285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992; c) dotazioni territoriali e funzionali minime come previsto agli artt.86 (edifici ed insediamenti per servizi e produttivi) ed 87 (attività commerciali) del RR n.2/2015 d) costruzioni per abitazioni sono consentite per il personale di custodia (un appartamento) e per il titolare dell'azienda (un appartamento) per complessivi 300 mq ; tali costruzioni non possono superare i due piani fuori terra; nei lotti inferiori a mq 1500 è consentito un solo appartamento per complessivi mq 150; qualora le abitazioni e gli uffici siano ubicati sopra il fabbricato artigianale o commerciale essi dovranno essere contenuti in un solo piano. 6.



Le distanze minime fra i fabbricati devono essere conformi al disposto dell'art.23 del RR n.2/2015 7. E consentita, nell'ambito di un progetto unitario, la realizzazione di edifici contigui, costruiti a confine; nel caso di edifici isolati la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza con un minimo di ml 5. 8. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dagli artt.33 e 34. 9. Per gli edifici esistenti sono consentite tutte le categorie di intervento previste nell'art.11 delle presenti norme. Per gli edifici produttivi individuati nella Tav.B con sigla Bc(2) sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione, finalizzati alla conservazione delle caratteristiche costruttive ed architettoniche. 10. Dotazioni territoriali e funzionali minime come previsto agli artt.86 (edifici ed insediamenti per servizi e produttivi) ed 87 (attività commerciali) del RR n.2/2015. 11. Nelle zone non comprese nel PAIP, il 30% dei parcheggi per insediamenti produttivi è ad uso pubblico, esterno alla recinzione che deve essere arretrata dal fronte stradale per consentirne la realizzazione.

In ogni caso le recinzioni devono essere arretrate di ml 1 dal fronte stradale con l'obbligo di sistemazione a marciapiede della fascia esterna risultante. 12. All'interno della proprietà dovranno essere previsti con largo margine, almeno il 10% della superficie fondiaria gli spazi necessari alle operazioni di movimento, carico e scarico dei materiali, senza invadere in nessun caso le sedi stradali con soste dei veicoli. 13. L'attuazione delle zone D2F e delle adiacenti zone C e per insediamenti estensivi CB individuate a Gabelletta a valle del nuovo tracciato del sistema ettometrico fino ai confini con il Comune di Sangemini, è sottoposta a preventiva approvazione di un programma urbanistico ai sensi dell'art.28 della LR n.11/2005. 14. L'attuazione della zona D2F prospiciente la strada di San Carlo, f.90 part.lle 50-267, e ricompresa in un comparto, è sottoposta, oltre a quanto previsto dal presente articolo, alle seguenti prescrizioni: il piano si attua con intervento edilizio diretto con convenzione accessiva nella quale sarà previsto la cessione gratuita all'AC della zona con destinazione parcheggio, senza opere e pertanto senza scomputo di oneri, ed il pagamento della plus valenza concordata nella nota di accettazione prot. 36363 del 02.03.2012. 15. L'attuazione della zona D2F prospiciente Via Bartocci, f.101 part.lle 608-524, è sottoposta, oltre a quanto previsto dal presente articolo, al pagamento al rilascio del titolo abilitativo, della plus valenza concordata nella nota di accettazione prot. 94461 del 18.06.2012.

P.A.I. adottato, in forza di delibera Decreto Segretariale n 37/2018 del 28/5/2018 (Autorità Distrettuale Appennino Centrale) BUR Umbria del 12/6/2018, l'immobile ricade in zona Fosso Collescipoli: Fascia A - Rischio R4

P.A.I. adottato, in forza di delibera Decreto Segretariale n 37/2018 del 28/5/2018 (Autorità Distrettuale Appennino Centrale) BUR Umbria del 12/6/2018, l'immobile ricade in zona Fosso Morgnano: Fascia B - Rischio R3

P.A.I. adottato, in forza di delibera Decreto Segretariale n 37/2018 del 28/5/2018 (Autorità Distrettuale Appennino Centrale) BUR Umbria del 12/6/2018, l'immobile ricade in zona Fosso Vallo: Fascia A - Rischio R4

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alla pratica CILA presentata in Comune prot.73188 del 05/06/17:

1. la parete di separazione interna tra i subalterni 3 e 4 è difforme;
2. vi sono lievi difformità sulle tramezzature all'interno dei locali di servizio del sub.4;
3. è presente un locale soppalcato al di sopra dei locali di servizio ed ufficio del sub. 4 con relativa scala di accesso, non raffigurato in progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di sanatoria per opere interne con verifica strutturale del solaio del locale soppalcato e della scala. In caso di verifica negativa sono da considerare ulteriori spese per eventuali opere di rinforzo da progettare, oppure in alternativa la rimozione del locale soppalcato e della scala.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile con riserva di verifica strutturale**.

Costi di regolarizzazione: Pratica di sanatoria edilizia con verifica strutturale e sanzioni: € 5.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità rispetto ai vari titoli edilizi:

4. sul lato sud-est del capannone è presente una tettoia in carpenteria metallica e copertura in pannelli leggeri sandwich, con dimensioni in pianta 7,50x24m. Nelle pratiche edilizie del 2000, 2007 e 2017 è riportata una tettoia di dimensioni minori (circa 7,05x12,15m).

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Demolizione della parte di tettoia non riportata nelle pratiche edilizie: € 1.500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità rispetto ai vari titoli edilizi:

5. sul lato sud-est della corte comune è presente una tettoia in carpenteria metallica e copertura in pannelli leggeri sandwich, non presente nelle varie pratiche edilizie esaminate.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Rimozione della tettoia: € 1.500,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1. Nell'elaborato planimetrico depositato nonché nell'estratto di mappa, l'area del subalterno 2, ovvero il bene comune costituito dalla corte esterna al fabbricato, presenta un'estensione all'estremità sud-ovest che non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto inglobata nell'area dell'adiacente particella n.488, di altra proprietà.

La lottizzazione eseguita dal Comune di Terni nel PAIP di Sabbione, tradotta nei frazionamenti catastali nn.179-180 del 1982 (estratti di mappa 32117 e 32119 del 1981) prevedeva lotti con confini paralleli tra loro. Da informazioni assunte presso i funzionari dell'Agenzia del Territorio di Terni, la difformità può essere stata originata da un'errata digitalizzazione dei fogli di mappa contigui ed è correggibile d'ufficio tramite apposita domanda all'ufficio preposto.

Sempre in merito ai dati catastali, nella visura del catasto terreni la particella n.487 ha una superficie pari a 2950m<sup>2</sup>; dagli elaborati del frazionamento nn.179-180 del 1982 si ricava una larghezza del fronte su Via Maestri del Lavoro di 33,00m. I rilievi eseguiti restituiscono una larghezza del fronte pari a 34,00m ed una superficie della corte recintata di 2980m<sup>2</sup> (secondo la pratica edilizia del 2000 l'attuale recinzione su Via Maestri del Lavoro sarebbe arretrata di 1,00 metri rispetto al confine del lotto, comportando un ulteriore incremento della superficie reale dello stesso lotto). Verificato che anche le larghezze fronte strada dei lotti adiacenti sono maggiori di quanto riportato nelle planimetrie di frazionamento del 1982, si ritiene che tale difformità sia derivata da imprecisioni sugli allineamenti e distanze della lottizzazione originaria a cui hanno fatto seguito i successivi accatastamenti, mantenendo le originarie imprecisioni.

Le successive valutazioni saranno comunque effettuate secondo le superfici estrapolate dalle visure catastali.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Correzione d'ufficio dell'errata digitalizzazione della mappa dei lotti di cui ai frazionamenti nn.179-180 del 1982.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

2. Per il subalterno 4: diversa disposizione degli ambienti uffici/spogliatoi al piano terra, esistenza di locale soppalcato con relativa scala interna di accesso.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Pratica DOCFA: € 500,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**BENI IN TERNI VIA MAESTRI DEL LAVORO 41**

**CAPANNONE ARTIGIANALE**

**CORPO A**

**Porzione di capannone artigianale a TERNI** Via Maestri del Lavoro 41, della superficie lorda di **921,3** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Trattasi di un fabbricato ad uso artigianale distribuito su unico livello fuori terra, costruito con struttura in cemento armato, tamponature in pannelli prefabbricati e copertura in pannelli sandwich sostenuti da travature prefabbricate.

L'ambiente costituente il subalterno 4 è attualmente destinato ad autocarrozzeria e dispone di tre ampi accessi carrabili, il primo fronte strada (Via Maestri del Lavoro) e gli altri sul lato lungo del capannone fronte nord-est; sono presenti internamente alcuni locali per uso ufficio, spogliatoio e servizi igienici, nonché un locale soppalcato sopra questi ultimi, accessibile tramite scala metallica (vedasi difformità edilizia e catastale).

Nella parte del capannone rivolta a sud-est sono presenti attrezzature specifiche dell'autocarrozzeria (non comprese nel lotto). All'esterno sono presenti due tettoie in carpenteria metallica e copertura in lamiera.

L'area comune (subalterno 2) è delimitata verso la pubblica via da un muretto di recinzione con soprastanti elementi in grigliato metallico per un'altezza complessiva di 220cm; su detto lato si aprono due ampi accessi carrabili provvisti di cancelli scorrevoli in grigliato metallico.

Verso le adiacenti particelle di altra proprietà la delimitazione è realizzata con recinzione in rete metallica su muretto in muratura.

Sulla copertura del fabbricato è presente un impianto fotovoltaico con pannelli posizionati in aderenza (parzialmente integrato) in servizio dal 2012, con potenza 65,10 kWp (corpo C).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 5,80m sotto trave.

Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 487 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 5.731,60 Euro, indirizzo catastale: Via Maestri del Lavoro n.41, piano: Piano T, intestato a [OMISSIS] S.r.l.
- foglio 100 particella 487 sub. 2 (catasto terreni), indirizzo catastale: Via Maestri del Lavoro n.41, piano: Piano T, intestato a [OMISSIS] S.r.l., derivante da Divisione del 07/11/2017 pratica n.TR0065670  
Coerenze: Bene comune non censibile confinante con i subalterni 3 e 4 stessa particella, particelle 486 e 1018, foglio 103 particella 1070. Accesso dalla pubblica via sul lato nordovest.

**Coerenze:**

Confina con la particella 486 di altra proprietà. Confina con il sub 3 stessa particella facente parte dello stesso fabbricato (copro B). Accesso da subalterno 2, bene comune.

l foglio 100 particella 487 sub. 2 (catasto terreni), indirizzo catastale: Via Maestri del Lavoro n.41, piano: Piano T, intestato a [OMISSIS] S.r.l., derivante da Divisione del 07/11/2017 pratica n.TR0065670.

Coerenze: Bene comune non censibile confinante con i subalterni 3 e 4 stessa particella, particelle 486 e 1018, foglio 103 particella 1070. Accesso dalla pubblica via sul lato nordovest.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Terni). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

**COLLEGAMENTI**

autobus locale distante 10m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Superstrada, raccordo SS675 distante 5km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'edificio è composto da due corpi di fabbrica adiacenti realizzati in periodi differenti: il più grande posto verso Via Maestri del Lavoro è stato realizzato nel 1983, con struttura in cemento armato, copertura a falde con capriate trasversali in cemento armato e pannelli di copertura in sandwich di lamiera (sostituiti nel 2012); il corpo di fabbrica più piccolo, posto sul lato est, è stato realizzato tra il 2000 ed il 2007, con struttura in cemento armato e copertura piana in laterocemento.

Tra i due corpi di fabbrica non vi è separazione interna.

L'illuminazione è fornita da ampie finestre a nastro poste sul lato corto fronte ovest (su due livelli) e sul lato lungo fronte nord su unico livello. L'accesso è possibile attraverso due portoni carrabili con apertura sezionale ed un portone carrabile con chiusura ad ante a libro.

**Delle Componenti Edilizie:**

<i>cancello:</i> cancelli scorrevoli in profilati e grigliato realizzato in acciaio, con apertura scorrevole	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> Portoni pedonali/carrabili con parte sezionale realizzati in lamiera sandwich	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>infissi esterni</i> : vetrate a nastro realizzate in telaio metallico e vetro semplice	nella media	
<i>Manto di copertura</i> : realizzato in pannelli sandwich per il capannone vecchio. Solaio in laterocemento per il capannone nuovo. Coibentazione limitata allo spessore del sandwich. La copertura del capannone nuovo necessita di intervento di manutenzione per rifacimento della impermeabilizzazione.	mediocre	
<i>pareti esterne</i> : costruite in pannelli prefabbricati in calcestruzzo con coibentazione assente	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	al di sopra della media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in battuto di cemento. Presente zona deteriorata in prossimità dell'ingresso carrabile all'autocarrozzeria	al di sotto della media	
<b>Degli Impianti:</b>		
<i>elettrico</i> : Fornitura in bassa tensione con potenza impegnata di 55kW, la tensione è di 400Vac. L'impianto elettrico è unico per l'intero fabbricato, servendo sia il subalterno 3 che il subalterno 4. Dichiarazione di conformità ditta ELTE S.r.l. del 26/06/2001 con riferimento alla precedente dichiarazione G554F070 del 15/03/1996.	nella media	
<i>gas</i> : Adduzione gas metano per impianti di verniciatura con alimentazione a gas metano di rete; tubazione di adduzione in acciaio posta sulla copertura del fabbricato, in parte sulla copertura di pertinenza del subalterno 3. Presente Dichiarazione conformità ditta MEIT Srl	nella media	
<i>antincendio</i> : impianto ad idranti alimentato da acquedotto, attacco autopompa sulla recinzione esterna, n.2 attacchi UNI45 posti all'esterno del fabbricato. Conformità: Non rinvenuta (l'attività di carrozzeria che occupa l'immobile è in possesso del certificato di Prevenzione Incendi, pertanto è lecito presumere che l'impianto antincendio sia in possesso delle idonee certificazioni).	nella media	
<b>Delle Strutture:</b>		
<i>Pareti perimetrali</i> : costituite da pannelli di calcestruzzo precompresso per il capannone vecchio, pareti in laterizio per il capannone nuovo.	nella media	
<i>Travi orizzontali</i> : costruite in calcestruzzo precompresso per il capannone vecchio, cemento armato per il capannone nuovo.	nella media	

**CLASSE ENERGETICA stimata:**



## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	Superficie utile [m <sup>2</sup> ]	Consistenza (SEL) [m <sup>2</sup> ]		indice		Commerciale [m <sup>2</sup> ]
Unità immobiliare sub 4	889,17	921,30	x	100%	=	921,30
Tettoia lato est (per la sola parte assentita nelle pratiche edilizie ed accatastata)		88,70	x	30%	=	26,61
Corte esterna (in quota parte proporzionale con il sub 3)		1.140,64	x	10%	=	114,06
<b>Totale</b>		<b>2.150,64</b>				<b>1.061,97</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) – Standard Internazionali di Valutazione*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento alla data di elaborazione della stessa.

Per la determinazione di tale valore di mercato, si ritiene adeguato utilizzare il procedimento di stima sintetico comparativo (semplificato) per parametri tecnici, possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite espressi con prezzo €/mq praticato dal mercato immobiliare; la comparazione viene effettuata su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, costituito da fabbricati ad uso artigianale/commerciale posti nella zona periferica di Terni.

Viene quindi utilizzato quale parametro di valutazione la superficie commerciale, considerando in modo opportuno la qualità delle finiture, degli impianti tecnologici, la presenza di accessori, lo stato di conservazione e manutenzione, la posizione dell'immobile.

Il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale "il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI), si basa sulla reperibilità di un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, al medesimo segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo o reddito noto (Comparabili).

La ricerca di comparabili per l'immobile oggetto di stima nella zona in cui si trova ha fornito dati limitati e solo parzialmente utilizzabili, principalmente a causa delle insufficienti informazioni tecniche estrapolabili dagli atti di compravendita.

Vengono impiegati i seguenti parametri di confronto:

1. data della compravendita,
2. anzianità della costruzione,
3. area esterna di pertinenza,
4. accessibilità e visibilità dalla pubblica via,
5. consistenza dei locali accessori (uffici e servizi),
6. livello di finiture esterne ed infissi,
7. presenza unità immobiliare abitazione adiacente/soprapstante,
8. luminosità.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 06/09/2022  
Fonte di informazione: Rogito Notaio Filippetti n. Rep. 4367/3687  
Descrizione: Capannone con annessi locali ufficio con soprapstante abitazione  
Indirizzo: Strada di Recentino n.18 - Terni  
Superfici principali e secondarie: 858  
Superfici accessorie: 99  
Prezzo: 630.000,00 pari a 658,31 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 10/12/2020  
Fonte di informazione: Rogito Notaio Francesco Maria Alvi rep.4194/3290  
Descrizione: Capannone artigianale  
Indirizzo: Via G. Benucci n.25 - Terni  
Superfici principali e secondarie: 510  
Superfici accessorie: 141  
Prezzo: 236.000,00 pari a 362,52 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 20/06/2022  
Fonte di informazione: Rogito Notaio Filippo Clericò Rep.24279/17070  
Descrizione: Porzione di fabbricato al piano primo  
Indirizzo: Strada di Recentino n.41 - Terni  
Superfici principali e secondarie: 611  
Superfici accessorie: 0  
Prezzo: 253.000,00 pari a 414,08 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 10/06/2021  
Fonte di informazione: Rogito Notaio Filippetti del 10/06/2021 Rep.2533/2146  
Descrizione: Porzione di capannone su unico livello fuori terra  
Indirizzo: Via Maestri del Lavoro n.21 - Terni  
Superfici principali e secondarie: 240  
Superfici accessorie: 34  
Prezzo: 127.500,00 pari a 465,33 Euro/mq

### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/03/2019

Fonte di informazione: Rogito Notaio Cirilli del 25/03/2019 Rep.63442/29889

Descrizione: capannone artigianale con uffici

Indirizzo: Strada di Recentino n.48 - Terni

Superfici principali e secondarie: 790

Superfici accessorie: 170

Prezzo: 300.000,00 pari a 312,50 Euro/mq

### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	630.000,00	236.000,00	300.000,00
Consistenza	1.061,97	957,00	651,00	960,00
Data (mesi)	0	13,00	34,00	55,00
Prezzo unitario	-	658,31	362,52	312,50
Anzianità costruzione	41	23	24	31
Area esterna di pertinenza	1.140,64	993,00	1.410,00	1.698,00
Accessibilità e visibilità dalla pubblica via	6	7	6	5
Consistenza locali accessori (uffici, servizi)	36,00	167,00	68,00	88,00
Livello finiture esterne ed infissi	5	8	6	5
Presenza unità immobiliare abitativa	0	1	0	0
Luminosità	7	8	8	5

### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 5
Data (mesi)	0,50	3.150,00	1.180,00	1.500,00
Prezzo unitario	Prezzo medio minimo	312,50	312,50	312,50
Anzianità costruzione	-0,5%	-3.150,00	-1.180,00	-1.500,00
Area esterna di pertinenza		30,00	30,00	30,00
Accessibilità e visibilità dalla pubblica via	5%	31.500,00	11.800,00	15.000,00
Consistenza locali accessori (uffici, servizi)		600,00	600,00	600,00
Livello finiture esterne ed infissi	2%	12.600,00	4.720,00	6.000,00
Presenza unità immobiliare abitativa	15%	94.500,00	35.400,00	45.000,00
Luminosità	1%	6.300,00	2.360,00	3.000,00



TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 5
Prezzo	630.000,00	236.000,00	300.000,00
Data (mesi)	40.950,00	41.300,00	82.500,00
Prezzo unitario	32.804,37	128.429,37	31.866,87
Anzianità costruzione	-56.700,00	-20.060,00	-15.000,00
Area esterna di pertinenza	4.429,20	-8.080,80	-16.720,80
Accessibilità e visibilità dalla pubblica via	-31.500,00	0,00	15.000,00
Consistenza locali accessori (uffici, servizi)	-78.600,00	-19.200,00	-31.200,00
Livello finiture esterne ed infissi	-37.800,00	-4.720,00	0,00
Presenza unità immobiliare abitativa	-94.500,00	0,00	0,00
Luminosità	-6.300,00	-2.360,00	6.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>402.783,57</b>	<b>351.308,57</b>	<b>372.446,07</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **375.512,74**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.061,97 x 353,60 = **375.512,74**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 375.512,74**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 375.512,74**

**BENI IN TERNI VIA MAESTRI DEL LAVORO 41**

**CAPANNONE ARTIGIANALE**

**CORPO B**

**Porzione di capannone artigianale a TERNI** Via Maestri del Lavoro 41, della superficie commerciale di 375,40 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Trattasi di un fabbricato ad uso artigianale distribuito su unico livello fuori terra, costruito con struttura in cemento armato, tamponature in pannelli prefabbricati e copertura in pannelli sandwich sostenuti da travature prefabbricate.

L'unità immobiliare identificata al subalterno 3, con superficie lorda pari a 375,4mq, dispone di un ampio accesso carrabile e pedonale fronte strada; sono presenti internamente un locale ad uso ufficio ed un servizio igienico.

L'area comune (subalterno 2) è delimitata verso la pubblica via da un muretto di recinzione con soprastanti elementi in grigliato metallico per un'altezza complessiva di 220cm; su detto lato si aprono due ampi accessi carrabili provvisti di cancelli scorrevoli in grigliato metallico.

Sulla copertura del fabbricato è presente un impianto fotovoltaico con pannelli posizionati in aderenza (parzialmente integrato) in servizio dal 2012, con potenza installata pari a 65,10 kWp.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 5,80m sotto trave.

Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 487 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/7, indirizzo catastale: Via Maestri del Lavoro n.41 - Terni, piano: Terra, intestato a [OMISSIS] Srl, derivante da Divisione del 07/11/2017 pratica n.TR0065670.  
Coerenze: Confina con la particella 486 di altra proprietà. Confina con particella 487 sub 4 facente parte dello stesso fabbricato. Accesso da subalterno 2, bene comune.
- foglio 100 particella 487 sub. 2 (catasto terreni), indirizzo catastale: Via Maestri del Lavoro n.41, piano: Piano T, intestato a [OMISSIS] S.r.l., derivante da Divisione del 07/11/2017 pratica n.TR0065670  
Coerenze: Bene comune non censibile confinante con i subalterni 3 e 4 stessa particella, particelle 486 e 1018, foglio 103 particella 1070. Accesso dalla pubblica via sul lato nordovest.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piani interrati.  
Immobile costruito nel 1983.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Terni). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

**COLLEGAMENTI**

autobus locale distante 10m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Superstrada, raccordo SS675 distante 5km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato nel 1983, con struttura in cemento armato, copertura a falde con capriate trasversali in cemento armato e pannelli di copertura in sandwich di lamiera (sostituiti nel 2012).

L'illuminazione è fornita da finestre a nastro poste sul lato corto fronte ovest (su due livelli) e da superfici traslucide (lucernai) in copertura. L'accesso è possibile attraverso un portone carrabile con apertura sezionale ed una porta pedonale.

Sulla parete di confine con il fabbricato adiacente sono rilevabili alcune macchie di umidità dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura; risulta necessario procedere alla sistemazione delle converse ed alla tinteggiatura degli interni macchiati.

### Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> cancelli scorrevoli in profilati e grigliato realizzato in acciaio, con apertura scorrevole	nella media	
<i>infissi esterni:</i> Portoni pedonali/carrabili con parte sezionale realizzati in lamiera sandwich	al di sopra della media	
<i>infissi esterni:</i> vetrate a nastro realizzate in telaio metallico e vetro semplice	nella media	
<i>Manto di copertura:</i> realizzato in pannelli sandwich per il capannone vecchio. Solaio in laterocemento per il capannone nuovo. Coibentazione limitata allo spessore del sandwich.	mediocre	
<i>pareti esterne:</i> costruite in pannelli prefabbricati in calcestruzzo con coibentazione assente	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	al di sopra della media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in battuto di cemento. Presente zona deteriorata in prossimità dell'ingresso carrabile all'autocarrozzeria	al di sotto della media	

Degli Impianti:

*elettrico*: L'impianto elettrico è unico per l'intero fabbricato, servendo sia il subalterno 3 che il subalterno 4; non è quindi presente un punto di consegna dedicato all'unità immobiliare.

nella media



*gas*: E' presente una tubazione di adduzione in acciaio posta sulla copertura del fabbricato per l'alimentazione delle utenze dell'attività ospitata nel subalterno 4; nell'unità immobiliare non sono presenti utenze gas.

nella media



*antincendio*: impianto ad idranti alimentato da acquedotto, attacco autopompa sulla recinzione esterna, n.2 attacchi UNI45 posti all'esterno del fabbricato.

nella media



(si faccia riferimento all'impianto a servizio del subalterno 4 che ospita l'attività soggetta a controllo da parte dei VVF)

Delle Strutture:

*Pareti perimetrali*: costituite da pannelli di calcestruzzo precompresso.

nella media



*Travi orizzontali*: costruite in calcestruzzo precompresso.

nella media



**CLASSE ENERGETICA stimata:**



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	Superficie utile [m <sup>2</sup> ]	Consistenza (SEL) [m <sup>2</sup> ]		indice		Commerciale [m <sup>2</sup> ]
Unità immobiliare sub 3	363,30	375,4	x	100%	=	375,40
Corte esterna (in quota parte proporzionale con il sub 4)		423,96	x	10%	=	42,40
<b>Totale</b>		<b>799,36</b>				<b>417,80</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) – Standard Internazionali di Valutazione*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento alla data di elaborazione della stessa.

Per la determinazione di tale valore di mercato, si ritiene adeguato utilizzare il procedimento di stima sintetico comparativo (semplificato) per parametri tecnici, possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite espressi con prezzo €/mq praticato dal mercato immobiliare; la comparazione viene effettuata su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, costituito da fabbricati ad uso artigianale/commerciale posti nella zona periferica di Terni.

Viene quindi utilizzato quale parametro di valutazione la superficie commerciale, considerando in modo opportuno la qualità delle finiture, degli impianti tecnologici, la presenza di accessori, lo stato di conservazione e manutenzione, la posizione e panoramicità dell'immobile.

Il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale "il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI), si basa sulla reperibilità di un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, al medesimo segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo o reddito noto (Comparabili).

La ricerca di comparabili per l'immobile oggetto di stima nella zona in cui si trova ha fornito dati limitati e solo parzialmente utilizzabili, principalmente a causa delle insufficienti informazioni tecniche estrapolabili dagli atti di compravendita.

Vengono impiegati i seguenti parametri di confronto:

1. data della compravendita,
2. anzianità della costruzione,
3. area esterna di pertinenza,
4. accessibilità e visibilità dalla pubblica via,
5. consistenza dei locali accessori (uffici e servizi),
6. livello di finiture esterne ed infissi,
7. presenza unità immobiliare abitazione adiacente/soprapstante,
8. luminosità.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/09/2022

Fonte di informazione: Rogito Notaio Filippetti n. Rep. 4367/3687

Descrizione: Capannone con annessi locali ufficio con soprapstante abitazione

Indirizzo: Strada di Recentino n.18 - Terni

Superfici principali e secondarie: 858

Superfici accessorie: 99

Prezzo: 630.000,00 pari a 658,31 Euro/mq

### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 10/12/2020  
Fonte di informazione: Rogito Notaio Francesco Maria Alvi rep.4194/3290  
Descrizione: Capannone artigianale  
Indirizzo: Via G. Benucci n.25 - Terni  
Superfici principali e secondarie: 510  
Superfici accessorie: 141  
Prezzo: 236.000,00 pari a 362,52 Euro/mq

### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 20/06/2022  
Fonte di informazione: Rogito Notaio Filippo Clericò Rep.24279/17070  
Descrizione: Porzione di fabbricato al piano primo  
Indirizzo: Strada di Recentino n.41 - Terni  
Superfici principali e secondarie: 611  
Superfici accessorie: 0  
Prezzo: 253.000,00 pari a 414,08 Euro/mq

### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 10/06/2021  
Fonte di informazione: Rogito Notaio Filippetti del 10/06/2021 Rep.2533/2146  
Descrizione: Porzione di capannone su unico livello fuori terra  
Indirizzo: Via Maestri del Lavoro n.21 - Terni  
Superfici principali e secondarie: 240  
Superfici accessorie: 34  
Prezzo: 127.500,00 pari a 465,33 Euro/mq

### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 25/03/2019  
Fonte di informazione: Rogito Notaio Cirilli del 25/03/2019 Rep.63442/29889  
Descrizione: capannone artigianale con uffici  
Indirizzo: Strada di Recentino n.48 - Terni  
Superfici principali e secondarie: 790  
Superfici accessorie: 170  
Prezzo: 300.000,00 pari a 312,50 Euro/mq

### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	630.000,00	127.500,00	300.000,00
Consistenza	417,80	957,00	274,00	960,00
Data (mesi)	0	13,00	28,00	55,00
Prezzo unitario	-	658,31	465,33	312,50
Anzianità costruzione	41	23	43	31
Area esterna di pertinenza	424,00	993,00	340,00	1.698,00
Accessibilità e visibilità dalla pubblica via	7	7	6	5
Consistenza locali accessori (uffici, servizi)	15,00	160,00	15,00	88,00
Livello finiture esterne ed infissi	5	8	5	5
Presenza unità immobiliare abitativa	0	1	0	0
Luminosità	5	8	5	5

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data (mesi)	0,50	3.150,00	637,50	1.500,00
Prezzo unitario	Prezzo medio minimo	312,50	312,50	312,50
Anzianità costruzione	-0,5%	-3.150,00	-637,50	-1.500,00
Area esterna di pertinenza		30,00	30,00	30,00
Accessibilità e visibilità dalla pubblica via	5%	31.500,00	6.375,00	15.000,00
Consistenza locali accessori (uffici, servizi)		600,00	600,00	600,00
Livello finiture esterne ed infissi	2%	12.600,00	2.550,00	6.000,00
Presenza unità immobiliare abitativa	15%	94.500,00	19.125,00	45.000,00
Luminosità	1%	6.300,00	1.275,00	3.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	630.000,00	127.500,00	300.000,00
Data (mesi)	40.950,00	17.850,00	82.500,00
Prezzo unitario	-168.501,25	44.936,25	-169.438,75
Anzianità costruzione	-56.700,00	1.275,00	-15.000,00
Area esterna di pertinenza	-17.070,00	2.520,00	-38.220,00
Accessibilità e visibilità dalla pubblica via	0,00	6.375,00	30.000,00
Consistenza locali accessori (uffici, servizi)	-87.000,00	0,00	-43.800,00
Livello finiture esterne ed infissi	-37.800,00	0,00	0,00
Presenza unità immobiliare abitativa	-94.500,00	0,00	0,00
Luminosità	-18.900,00	0,00	-3.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>190.478,75</b>	<b>200.456,25</b>	<b>143.041,25</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **177.992,08**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 417,80 x 426,03 = **177.992,08**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 177.992,08**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 177.992,08**

**BENI IN TERNI VIA MAESTRI DEL LAVORO 41**

## **IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

### **CORPO C**

**Impianto fotovoltaico a TERNI** Via Maestri del Lavoro 41, con potenza nominale installata di 65,10 kWp, pannelli installati su copertura di capannone.

Sulla copertura del fabbricato di cui ai corpi A-B precedenti è presente un impianto fotovoltaico con pannelli posizionati in aderenza (parzialmente integrato) che risulta messo in servizio nel 2012, con potenza installata pari a 65,10 kWp.

L'impianto è composto da n.720 pannelli fotovoltaici, fissati alla copertura della porzione vecchia del capannone mediante profilati metallici; i pannelli sono collegati a n.4 inverter di marca Danfoss mod. TLX Pro+ 15k, ciascuno con potenza nominale di 15 kW in output trifase 400 Vac, posizionati sulla parete esterna del capannone, prospetto nord-est.

Completano l'impianto i quadri di stringa, il quadro di bassa tensione ed i cablaggi, tutti posizionati esternamente al fabbricato, sulla parete nord-est.

Per l'impianto in oggetto è stata stipulata la convenzione n. R021243425907 in data 28/05/2012 per il riconoscimento della tariffa incentivante complessiva di 0,283 €/kWh (DM 05/05/2011 - IV Conto Energia) per la durata di 20 anni a partire dal 29/03/2012, **con scadenza il 28/03/2032**.

Risulta stipulata la convenzione per lo Scambio sul Posto n.SSP00310032.

L'impianto fotovoltaico non risulta autonomamente accatastato, né risulta effettuata una rivalutazione della rendita catastale dell'immobile.

In merito alla eventuale necessità di variazioni catastali riguardanti l'esistenza dell'impianto fotovoltaico sulla copertura del fabbricato, si rimanda alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate con Circ. n.36 del 19/12/2013, con Circ. n.2/E del 01/02/2016 e con Circ. n.27/E del 13/06/2016. Secondo tali indicazioni di prassi non sussiste obbligo di accatastamento come unità immobiliari autonome per le installazioni fotovoltaiche poste sulle coperture di fabbricati già censiti al catasto urbano.

A decorrere dal 01/01/2016 sussiste l'obbligo di dichiarazione di variazione per la rideterminazione della rendita dell'unità immobiliare di cui l'impianto risulti pertinenza, allorquando le componenti immobiliari rilevanti ai fini della stima catastale di tale impianto ne incrementano il valore capitale di una percentuale almeno pari al 15%.

Inverter e pannelli fotovoltaici non costituenti la copertura dell'immobile (non architettonicamente integrati) sono da escludersi nella stima della rendita catastale; le componenti residue dell'impianto (quadri elettrici e cablaggi) non sono tali da comportare un incremento del valore dell'immobile di oltre il 15%.

#### **SVILUPPO VALUTAZIONE:**

La stima del valore dell'impianto fotovoltaico deve partire dalla definizione della tipologia di vendita più conveniente.

L'impianto fotovoltaico può essere venduto:

1. come apparecchiature da riutilizzare in altre installazioni (ricambi)
2. come investimento della medesima proprietà dell'immobile
3. come investimento di terzi, differenti dalla proprietà dell'immobile sui cui è installato l'impianto

Non viene presa in considerazione l'ipotesi che l'impianto venga smontato per essere rimontato in altra localizzazione, in quanto, anche senza considerare i rilevanti costi di smontaggio, trasporto e rimontaggio, questa operazione farebbe decadere i benefici del conto energia.



L'ipotesi 1 è di scarsa convenienza economica considerando che l'impianto ed i suoi componenti hanno già un'anzianità di 11 anni, su una vita tecnica stimabile in 25 anni (10 anni per gli inverter), e che non sussiste un rilevante mercato di componenti usati ed a rapida obsolescenza tecnologica.

L'ipotesi 2 risulta essere quella economicamente più vantaggiosa: l'acquirente dell'immobile e dell'impianto può subentrare nei contratti e convenzioni con il GSE per il riconoscimento delle tariffe incentivanti per il periodo residuo i 20 anni concessi e per la vendita dell'energia elettrica non autoconsumata.

L'ipotesi 3 consente le medesime possibilità di ricavo dell'ipotesi 2, ma deve scontare oneri aggiuntivi dovuti in prima istanza alle modifiche impiantistiche per la separazione dell'impianto fotovoltaico dall'impianto elettrico a servizio dell'edificio, e soprattutto ai costi da riconoscere alla proprietà dell'immobile per la concessione in uso della copertura, oneri questi da concordare tra i soggetti interessati. In ipotesi la proprietà dell'immobile potrebbe anche non acconsentire alla creazione della servitù.

La stima viene pertanto effettuata nell'ipotesi che l'acquirente dell'immobile sia il medesimo soggetto che utilizzerà l'impianto fotovoltaico nell'attuale configurazione.

## **Ricavi**

### **A. Ricavo da produzione dell'energia elettrica**

Il ricavo derivato dalla tariffa incentivante è correlato alla produzione dell'impianto fotovoltaico, dipendente da molteplici fattori.

Per determinare la produzione attuale e futura è possibile simulare la capacità produttiva mediante l'applicativo PVGIS ([https://re.jrc.ec.europa.eu/pvg\\_tools/en/](https://re.jrc.ec.europa.eu/pvg_tools/en/)) che impiega un database di irraggiamento solare per la specifica località di installazione comprendente dati dal 2012 al 2020.

La simulazione allegata restituisce una produzione annuale media pari a circa 65.700 kWh.

Il GSE pubblica i dati degli incentivi in conto energia erogati negli anni per lo specifico impianto, dalla cifra erogata è immediato calcolare la produzione annua effettiva: risulta che dal 2015 al 2022 l'impianto ha prodotto in media 62.480 kWh/anno.

Vista la buona corrispondenza dei dati di produzione effettivi e la producibilità calcolata, è possibile basare le stime su un valore di produzione annua pari a 63.000 kWh, da ridurre dello 0,8% ogni anno per tenere conto della riduzione di efficienza dell'impianto nei prossimi 10 anni di attività.

### **B. Ricavo dallo scambio sul posto**

Essendo presente una convenzione di Scambio sul Posto, il GSE effettua annualmente un calcolo del "contributo in conto scambio" da corrispondere al gestore dell'impianto, dipendente dall'onere di acquisto dell'energia prelevata dal gestore e dalla valorizzazione dell'energia prodotta ed immessa in rete (quindi non autoconsumata).

Non è possibile quantificare a priori quale sarà il consumo elettrico dell'attività che potrà essere avviata all'interno dell'immobile oggetto di stima, né quale sarà la quota eventualmente non autoconsumata ed immessa in rete dell'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico; pertanto non si ritiene, in via conservativa, di fornire una stima monetaria dei possibili ricavi derivanti dal contributo in conto scambio.

## **Costi**

La gestione dell'impianto fotovoltaico comporta dei costi fissi dovuti alle seguenti componenti:

- A. oneri di manutenzione ordinaria (pulizia, controlli periodici e piccoli ripristini) stimabili in 20,00 €/kWp;
- B. oneri di assicurazione stimabili in 15,00 €/kWp;
- C. oneri di gestione da corrispondere al GSE sia per il conto energia che per il servizio di Scambio sul posto, stabiliti dal DM 24/12/2014.

Gli oneri di cui alle voci A e B sono rivalutati annualmente in base al tasso di inflazione annua che viene impostato al 6,4% (dato ISTAT sull'incremento dei prezzi al consumo aggiornato a maggio 2023).

D. Viene inoltre considerata in via cautelativa la sostituzione degli inverter, che hanno una vita tecnica inferiore a quella dei pannelli fotovoltaici: secondo l'elenco prezzi della Regione Umbria Ed.2021 (agg.2022), il costo di un inverter trifase con potenza nominale di 15kW è pari a 3.600,00 € fornito e posto in opera.

Si considera il caso peggiore di sostituzione contemporanea nell'anno corrente dei quattro inverter presenti sull'impianto per un costo lordo di  $3.600,00 \times 4 \times 1,22 = 17.568,00$  €.

E. Costi di smaltimento:

Il GSE, al fine di garantire i costi di smaltimento dei pannelli fotovoltaici a fine vita, trattiene dagli importi erogati un contributo annuo, a partire dal decimo anno di vita dell'impianto, definito dal documento "Istruzioni Operative RAEE 2022", in funzione del numero di pannelli costituenti l'impianto.

### **Stima del flusso di cassa attualizzato**

Nella stima del valore dell'impianto deve essere considerata anche la necessaria installazione dei dispositivi anticaduta sulla copertura dei capannoni, in quanto allo stato attuale sono completamente assenti e non è possibile eseguire l'accesso in sicurezza per l'esecuzione di interventi di manutenzione.

Viene pertanto stimato il costo di installazione di un parapetto perimetrale, adeguatamente fissato alla struttura portante, sia sul capannone più vecchio sul quale è posizionato l'impianto, sia sul capannone più recente provvisto esternamente di scala alla marinara di accesso alla copertura piana, unitamente alla scala di accesso per la differenza di quota tra i due capannoni, per un costo stimato in 25.000,00 €.

Considerando quanto sopra circa i ricavi presuntivi ed i costi preventivati, il flusso di cassa attualizzato per una durata di vita dell'impianto di 10 anni, corrispondenti alla residua durata del periodo incentivato dal GSE, restituisce un **valore dell'impianto pari a 44.143,79 €**.

Si specifica che il valore dell'impianto, essendo basato su un flusso di cassa attualizzato, dipende dal momento in cui viene perfezionata la vendita, in quanto con il trascorrere del tempo si riduce il tempo di fruizione della tariffa incentivante ventennale, che costituisce il principale ricavo di gestione dell'impianto.

In ogni caso si ribadisce che non è stata effettuata una valutazione dei ricavi derivanti dalla convenzione di scambio sul posto che dipenderanno, anno per anno, dal rapporto dell'energia prelevata dalla rete e quella non autoconsumata e quindi immessa in rete. Tali ricavi si andranno comunque a sommare al flusso di cassa calcolato.

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento alla data di elaborazione della stessa.

Per la determinazione di tale valore di mercato, si ritiene adeguato utilizzare il procedimento di stima sintetico comparativo (semplificato) per parametri tecnici, possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite espressi con prezzo €/mq praticato dal mercato immobiliare; la comparazione viene effettuata su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, costituito da fabbricati artigianali/industriali posti nell'area periferica di Terni.

Le fonti di informazione consultate sono:

- catasto di Terni, ufficio del registro di Terni,
- conservatoria dei registri immobiliari di Terni,
- agenzie: Sito borsinoimmobiliare.it – viene indicato per la zona periferica un prezzo minimo si 288 €/mq, medio di 479 €/mq, massimo di 670 €/mq;
- Banca Dati OMI Agenzia del Territorio - secondo semestre 2022 – viene indicato per la zona D8 periferica un prezzo compreso tra un minimo di 300 €/mq ed un massimo di 600 €/mq per capannoni tipici;
- Listino dei prezzi degli immobili - CCIAA dell'Umbria - 2° trimestre 2023 - viene indicato per capannoni agibili un prezzo compreso tra un minimo di 400 €/mq ed un massimo di 500 €/mq.

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Porzione di capannone sub.4	1.061,97	0,00	375.512,74	375.512,74
B	Porzione di capannone sub.3	417,80	0,00	177.992,08	177.992,08
C	Impianto fotovoltaico	0,00	0,00	44.143,79	44.143,79
				597.648,61	597.648,61

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	<b>597.648,61 €</b>
ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:	
<b>descrizione</b>	
Rifacimento del manto di impermeabilizzazione sulla copertura dell'ampliamento sud-est, per una superficie di circa 325mq, in quanto il manto risulta parzialmente distaccato dalla copertura con conseguenti fenomeni di infiltrazioni. Installazione parapetti di sicurezza. Ripresa intonaci interni ammalorati su solaio e parete e tinteggiatura.	37.000,00 €
Successivamente alla rimozione delle cabine di verniciatura per autocarrozeria, dovranno essere ripristinate le tamponature perimetrali del capannone sul fronte est, attualmente sostituite dalle stesse cabine	10.500,00 €
Sistemazione converse in copertura e tinteggiatura parete interna sub 3	600,00
Distacco impianto elettrico del sub 3 dall'impianto del sub 4, realizzazione di quadro elettrico e di punto di fornitura indipendenti.	6.000,00
Importo forfettario per Attestato di Prestazione Energetica per le due unità immobiliari sub 3-4 (a carico dell'acquirente)	600,00 €
Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali (rimozione tettoie difformi e pratiche connesse – aggiornamenti catastali – sanatoria o rimozione soppalco)	8.500,00 €
Sommano decurtazioni	<b>63.200,00 €</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>534.448,61 €</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>80.167,29 €</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>0,00 €</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>0,00 €</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>31,32 €</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>454.250,00 €</b>

**Regime fiscale della vendita:** trasferimento da impresa non costruttrice. Imposta di registro pari al 9% con un minimo pari a 1.000€. Imposta ipotecaria 50€ e catastale 50€. Salvo opzione dell'applicazione IVA da parte del debitore.

data 12/10/2023

il tecnico incaricato FABIO SANTORO

## **ALLEGATI ALLA RELAZIONE**

- 1 – Fascicolo fotografico
- 2 – Estratto di mappa
- 3 – Planimetrie catastali
- 4 – Elaborato planimetrico
- 5 – Visure catastali storiche
- 6 – Ispezione ipotecaria
- 7 – Stralcio PRG
- 8 – Permesso di costruire 1983
- 9 – Permesso di costruire 1984
- 10 – Permesso di costruire 2000
- 11 – AEL2 del 2012
- 12 – Agibilità del 2016
- 13 – CILA del 2017
- 14 – Pratica strutture 1983 (stralcio)
- 15 – Pratica strutture 2000 (stralcio)
- 16 – Planimetria stato di fatto
- 17 – Frazionamento originario 1981
- 18 – Atto di provenienza 2017
- 19 – Convenzione PAIP 1982
- 20 – Contratto di comodato impianto FV del 21/11/2017
- 21 – Convenzione GSE Tariffa incentivante
- 22 – Convenzione GSE Scambio sul posto
- 23 – Flusso di cassa per l'esercizio impianto FV
- 24 – Dichiarazione di conformità impianto elettrico
- 25 – Calcolo producibilità impianto FV
- 26 – Tabella GSE importi tariffa incentivante
- 27 – Contratto di locazione [OMISSIS] (sub 3)
- 28 – Certificazione cause civili iscritte

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **[OMISSIS]**

contro: **[OMISSIS]**

N° Gen. Rep. **138/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/09/2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

**LOTTO UNICO**

**Allegato 1**

**Fascicolo fotografico**

**Esperto alla stima:** Ing. Fabio Santoro  
**Codice fiscale:** SNTFBA68R26Z133X  
**Studio in:** Via G.Ferraris 38 - 05100 Terni  
**Email:** fabsantoro@tiscali.it  
**Pec:** fabio.santoro3@ingpec.eu

---



Foto 01  
Facciata Nord-Ovest – su  
Via Maestri del Lavoro



Foto 02  
Facciata Nord-est



Foto 03  
Facciata nord-est



Foto 04  
Facciata Nord-Est



Foto 05  
Tettoia sul lato Sud-Est



Foto 06  
Vista interna del capannone





Foto 07  
Vista interna del  
capannone



Foto 08  
Portone sezionale fronte  
Nord-Est



Foto 09  
Locali uffici e servizi



Foto 10  
Locali uffici

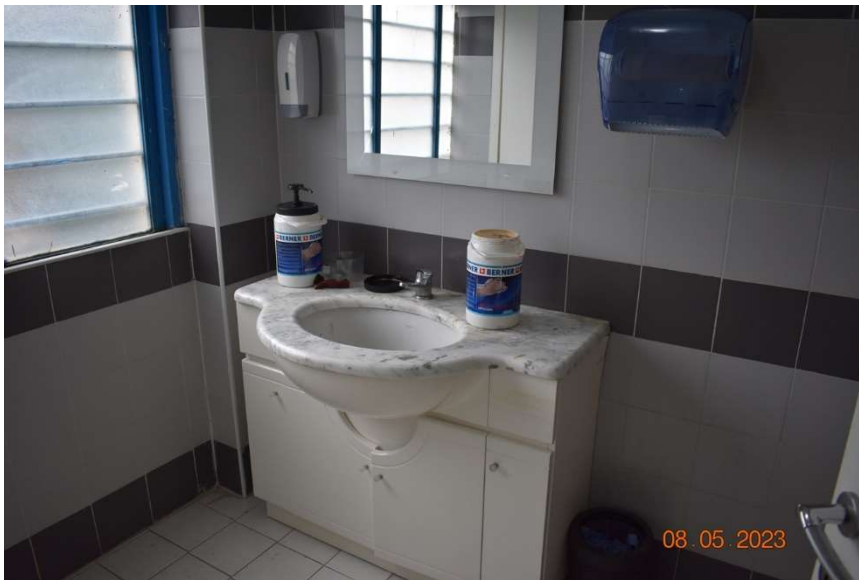


Foto 11  
Servizi igienici



Foto 12  
Servizi igienici



Foto 13  
Locale soppalcato



Foto 14  
Locale soppalcato



Foto 15  
Vista della copertura



Foto 16  
Zona interessata dalle  
infiltrazioni della copertura  
zona sud-est



Foto 17  
Zona interessata dalle  
infiltrazioni della copertura  
zona sud-est



Foto 18  
Vista della copertura del  
capannone e guaina  
deteriorata



Foto 19  
Fronte nord-ovest  
corpo B



Foto 20  
Vista interna corpo B  
(sub 3)



Foto 21  
Vista interna corpo B  
(sub 3)



Foto 22  
Locale ufficio corpo B



Foto 23  
Servizio igienico  
corpo B



Foto 24  
Vista del rivestimento  
ammalorato dei pilastri



Foto 25  
Vista della copertura  
con impianto FV  
(corpo C)



Foto 26  
Vista della copertura  
con impianto FV  
(corpo C)



Foto 27  
Vista degli inverter  
impianto FV  
(corpo C)



Foto 28  
Vista degli inverter impianto  
FV  
(corpo C)



Foto 29  
Etichetta inverter impianto  
FV  
(corpo C)

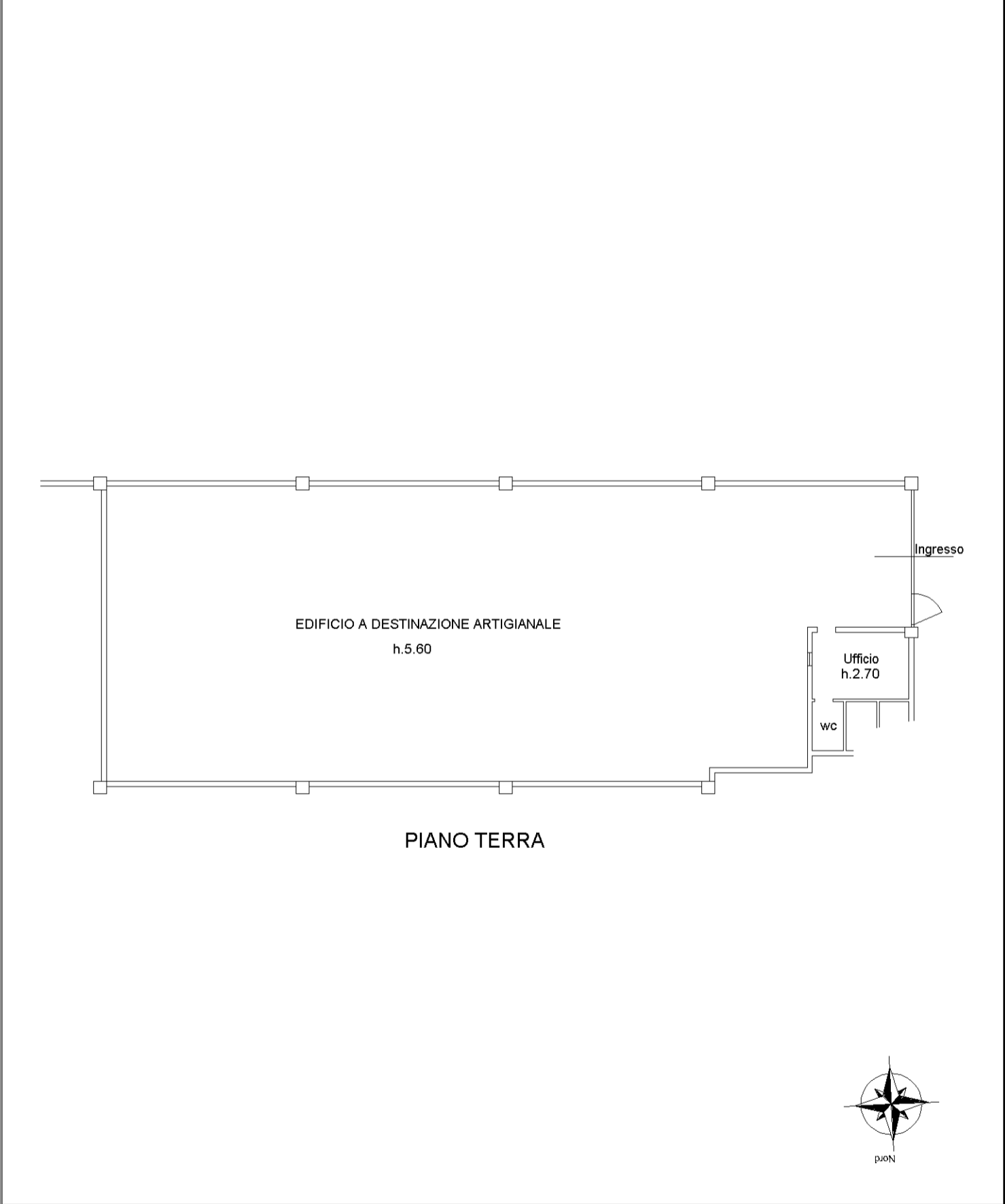




**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. <b>TR0065670</b> del <b>07/11/2017</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Via Maestri Del Lavoro	civ. 41
Identificativi Catastali:	Compilata da: Rondinelli Marco
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 100	Prov. Terni
Particella: 487	N. 828
Subalterno: 3	

Scheda n. 1      Scala 1:200



manu 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/04/2023 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio 100 - Particella 487 - Subalterno 3 ->  
VIA MAESTRI DELLAVORO n. 41 Piano T

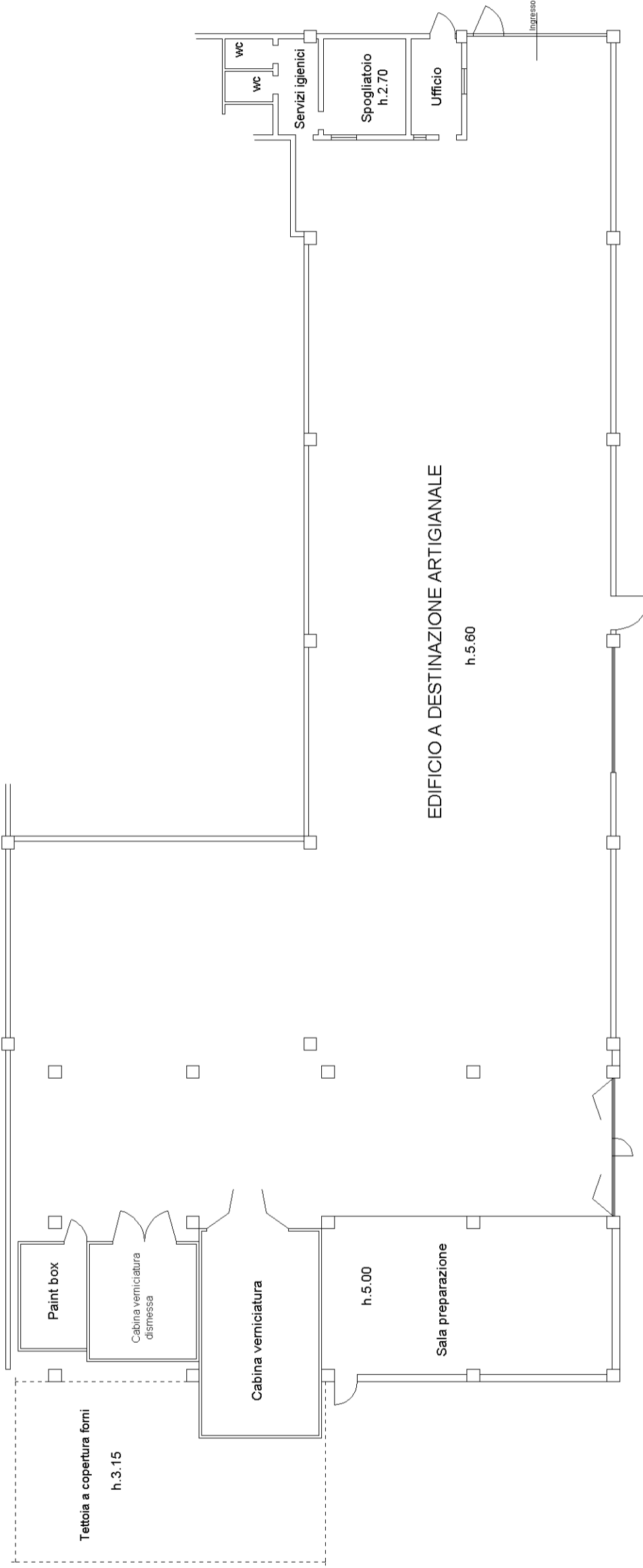
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Terni

Scala 1: 200

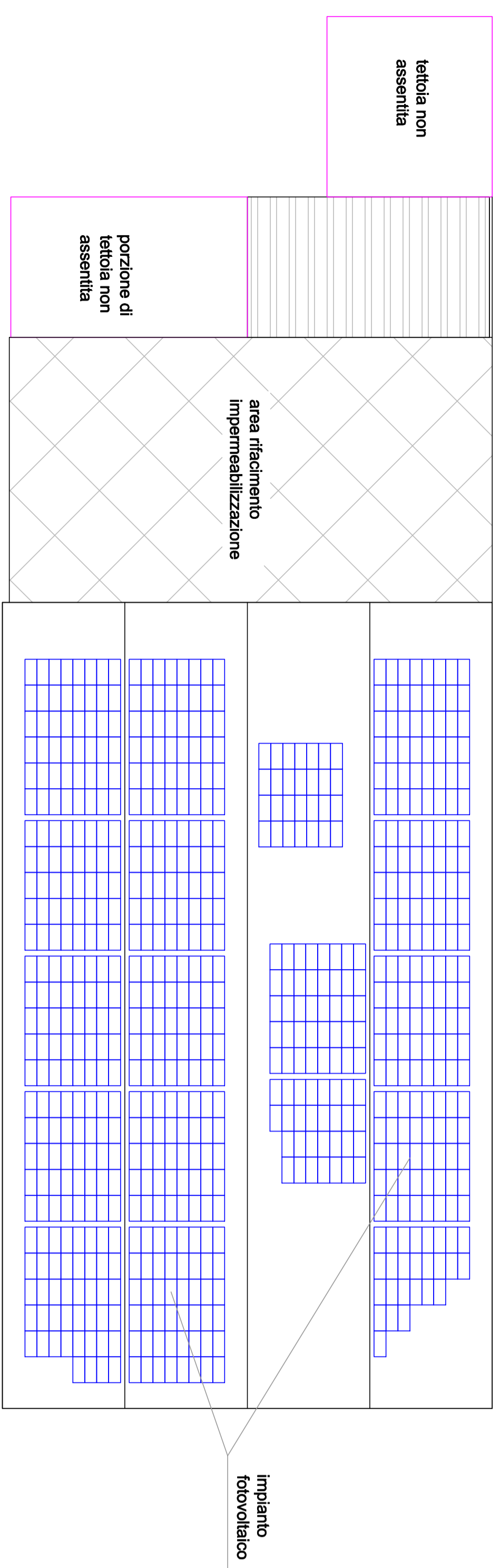
Dichiarazione protocollo n. TR0065670 del 07/11/2017  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni  
Via Maestri Del Lavoro  
civ. 41

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 100  
Particella: 487  
Subalterno: 4

Compilata da:  
Rondinelli Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Terni  
N. 828

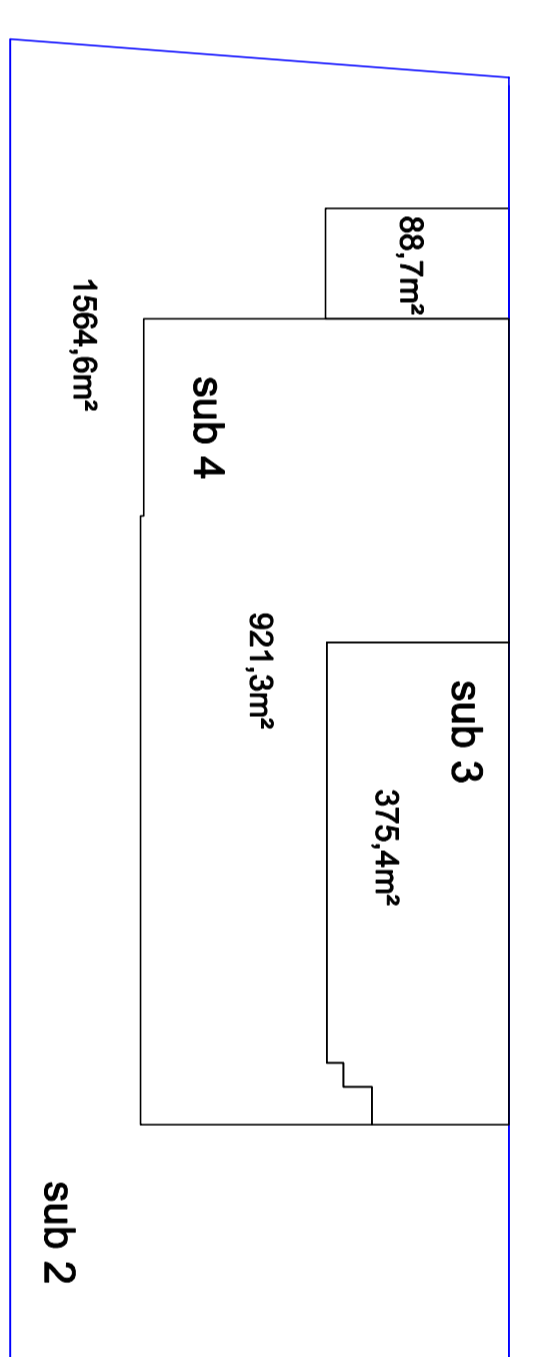


# PIANO TERRA



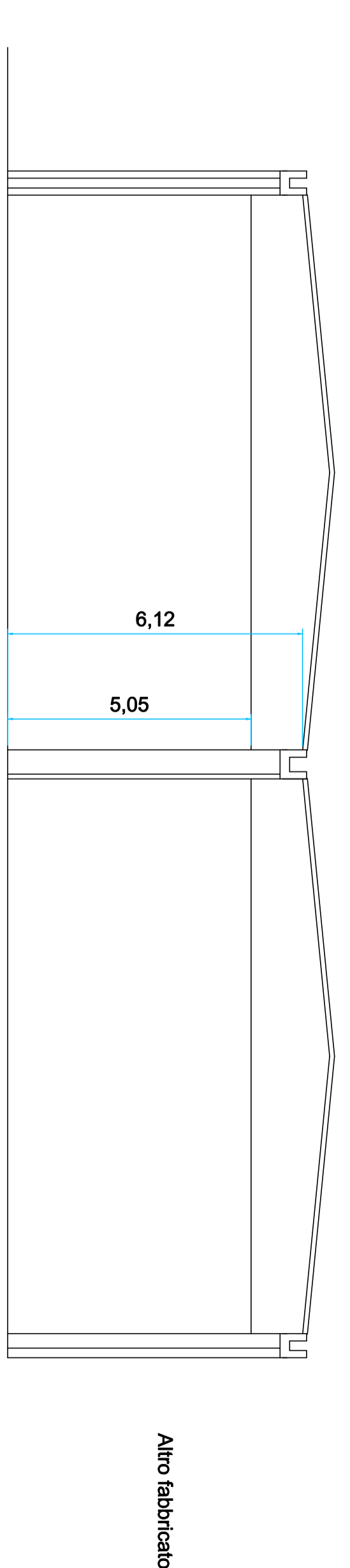
Scala 1:200

COPERTURA

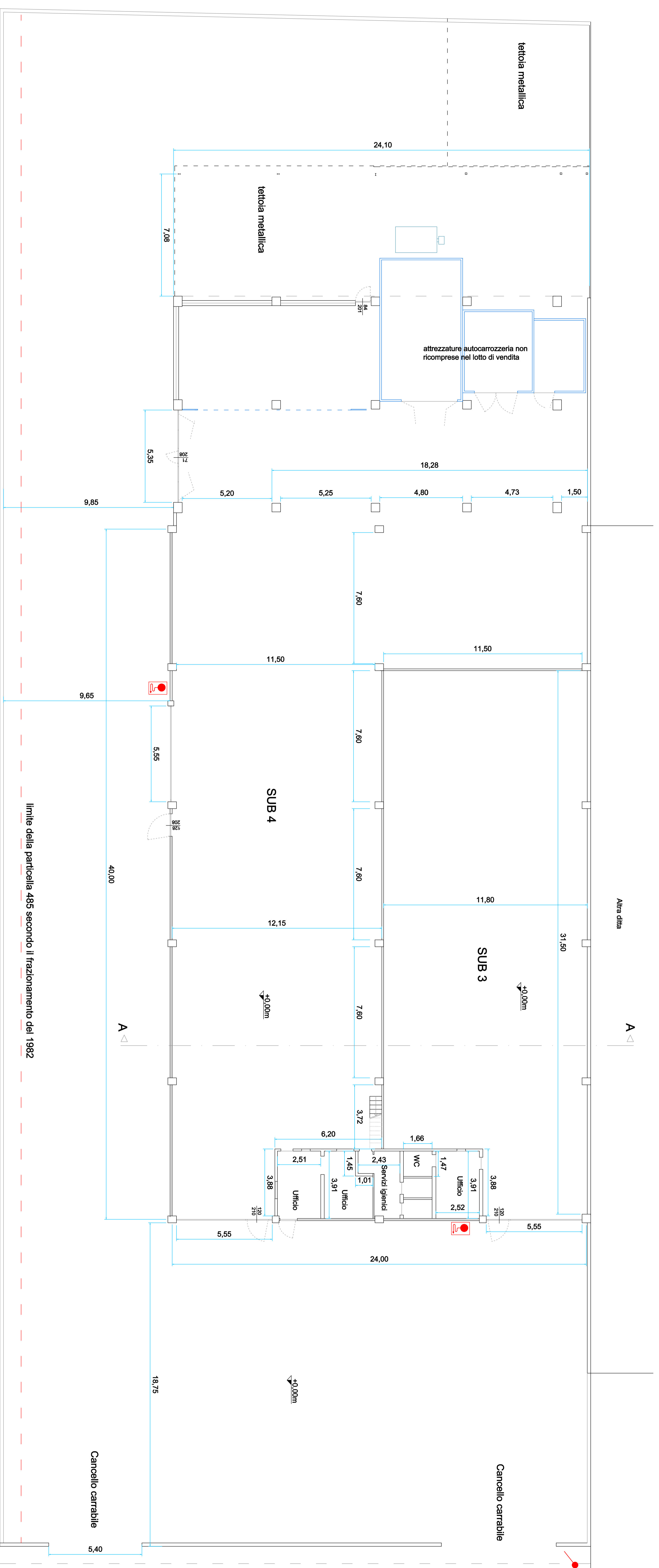


Scala 1:500

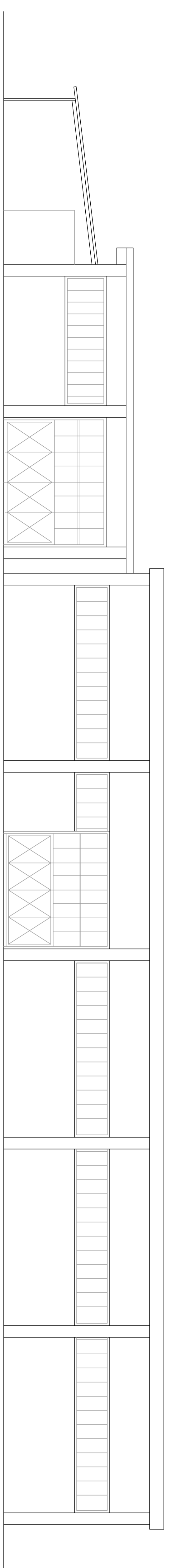
Superficiali lordi dei vari componenti del lotto al fini della stima



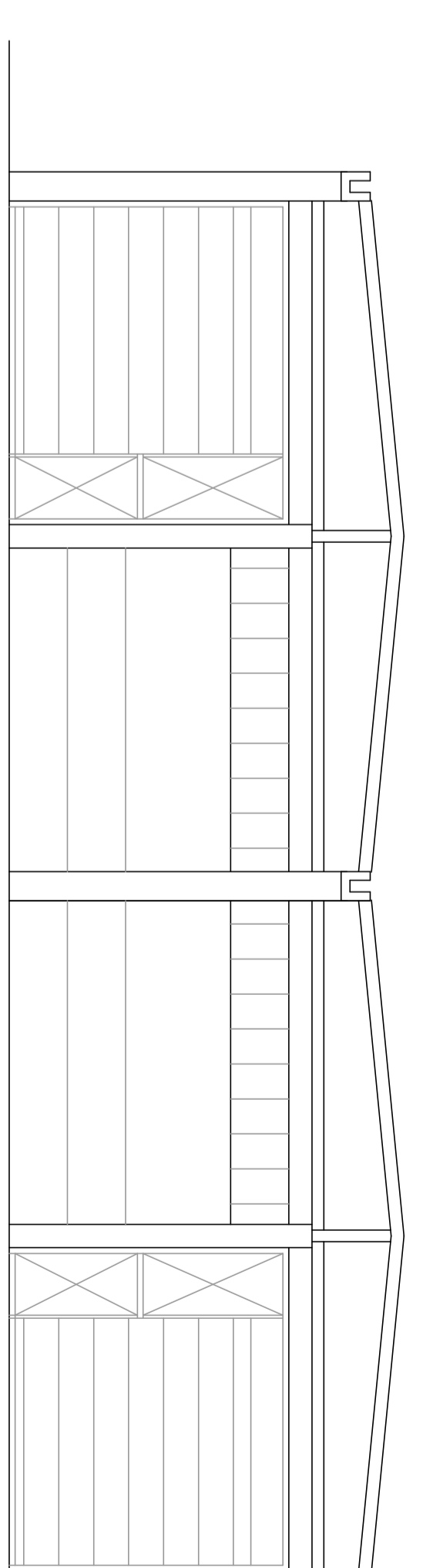
SEZIONE A-A



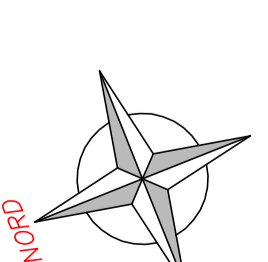
VIA MAESTRI DEL LAVORO



PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST



Pianimetria e prospetti dell'immobile - Stato di fatto

Tribunale di Terni  
G.E. Dott. Francesco Angelini  
Esposizione Immobiliare n. R.G. 138/2022

Dott./Ing. Fabio Santoro

2 9 3 1 1 - 01  
1:100  
12/10/2023