
TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:
AMCO S.p.A.

Contro:
...OMISSIS...

Lotto Unico

N. Gen. Rep. **24/2022**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **26/10/2022**
Giudice: **Dott. Francesco ANGELINI**
Custode Giudiziario: **Avv. Maria Grazia BORDONI**

RAPPORTO DI STIMA - ELABORATO PERITALE

Perito Estimatore: **Geometra PAOLO CASALI**
C.F. CSLPLA70P24L117C - P.Iva 00643270556
con Studio in: Terni (TR) Via Alberto Mario n. 29/A
Telefono Ufficio: 0744.406293 Cellulare: 392.6707455
E-Mail: studiocasali@gmail.com
PEC: paolo.casali@geopec.it

Beni in **Amelia (TR) – Località Fornaci**
Strada di Cecanibbio n. 88/B

LOTTO: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Opificio/Capannone artigianale** che si sviluppa su tre livelli costituito da un'Officina meccanica con annessi magazzini e spogliatoi al piano terra, magazzino al piano seminterrato e **Uffici** al piano primo; da un **Appartamento di civile abitazione** (alloggio del custode) ai piani terreno e primo con annessi autorimessa e cantina/magazzino al piano seminterrato; da un **Impianto Fotovoltaico** collocato sulla copertura e dalla **Corte esclusiva di pertinenza** circostante interamente delimitata e recintata. Il tutto sito nel Comune di Amelia (TR), Strada di Cecanibbio n. 88/B.

Identificato al Catasto

- Fabbricati:

Intestato a **...OMISSIS...** nato a AMELIA (TR) il 23.04.1975 - C.F. **...OMISSIS...** - proprietario per la quota di 1/1 - **Foglio 85, Particella 697 sub 3**, categoria D/7, piano S1-T-1, rendita € 10.194,00 (Opificio industriale/artigianale al P.T. con Magazzino al P.S1 e Uffici al P.1°).

- Fabbricati:

Intestato a **...OMISSIS...** nato a AMELIA (TR) il 23.04.1975 - C.F. **...OMISSIS...** - proprietario per la quota di 1/1 - **Foglio 85, Particella 697 sub 4**, categoria A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, piano S1-T-1° rendita € 570,68 (Appartamento di civile abitazione al P.T. e P.1° con Autorimessa, Cantina e Magazzino al P.S1).

- Fabbricati:

Intestato a **...OMISSIS...** nato a AMELIA (TR) il 23.04.1975 - C.F. **...OMISSIS...** - proprietario per la quota di 1/1 - **Foglio 85, Particella 697 sub 5**, categoria B.C.N.C. - Bene Comune Non Censibile, piano T-1°, privo di rendita (Area/Corte comune di pertinenza e Terrazzo al P.1° comune all'Abitazione e agli Uffici).

- Fabbricati:

Intestato a **...OMISSIS...** nato a AMELIA (TR) il 23.04.1975 - C.F. **...OMISSIS...** - proprietario per la quota di 1/1 - **Foglio 85, Particella 697 sub 6**, categoria D/1, piano 2°, rendita € 940,00 (Impianto Fotovoltaico sulla copertura).

Coerenze:

Il compendio oggetto di esecuzione confina sul lato Sud-Est con strada di lottizzazione non asfaltata, sui lati Sud-Ovest e Nord-Ovest con la P.Illa 789 di altra proprietà, sul lato Nord-Est con la P.Illa 791 di altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

Opificio/Capannone artigianale del tipo prefabbricato con struttura mista in ferro e pannelli prefabbricati e copertura in pannelli sandwich coibentati in lamiera, che si sviluppa su 2 piani fuori terra, costituito da Officina Meccanica, magazzini, uffici, spogliatoi e servizi igienici al piano terreno, oltre a Uffici e servizi al piano primo collegati attraverso una scala interna; da un ampio Magazzino sottostante al piano seminterrato collegato con l'Officina sia esternamente tramite una scala, sia internamente attraverso un montacarichi mai realizzato (è presente solo il relativo vano), il tutto distinto al Catasto Fabbricati al **Foglio 85** con la **P.Illa 697 sub 3**;

Appartamento di civile abitazione (alloggio del custode) posto al piano terreno dove sono presenti l'ingresso principale sul lato sud-est e un ampio vano a destinazione cucina/soggiorno; al piano primo collegato tramite scala interna, dove è presente la zona notte costituita da un corridoio/disimpegno, un ampio vano bagno principale, nr. 3 camere da letto delle quali, la più grande, dotata di cabina armadio/guardaroba e bagno esclusivo, uno studio e un grande Terrazzo in comune con gli Uffici dell'opificio sempre posti allo stesso livello, censito al Foglio 85 con la P.IIa 697 sub 5 come B.C.N.C Bene Comune Non Censibile; al piano seminterrato collegato tramite scala interna, dove sono presenti una grande Autorimessa, una Cantina/ Magazzino e un bagno.

L'Appartamento in questione è distinto al Catasto Fabbricati al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 4**;

Impianto Fotovoltaico della potenza nominale complessiva di 49,35 KW, realizzato nell'anno 2009 e presente sulla copertura dell'Opificio, entrato in esercizio il 05/08/2010 e collegato alla rete elettrica di Enel Distribuzione - Codice POD del punto di connessione alla rete Enel: IT001E41424302; Livello di tensione: 400 V; Sistema elettrico alimentante: Trifase; Potenza di immissione in rete complessiva pari a: 49,35 KW; CENSIMP: IM_0074001; Numero Identificativo GSE: 149147; Impianto parzialmente integrato Tipo b2/Tipologia specifica 2; Convenzione N. R02F11318407 per il riconoscimento delle Tariffe incentivanti della produzione di energia elettrica ai sensi del D.M. 19/02/2007 e della Delibera dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas N. 90/07 stipulata con il GSE in data 20/10/2010 per un periodo di 20 anni con decorrenza dal 05/08/2010 al 04/08/2030 con un valore della Tariffa incentivante riconosciuta pari a 0,3840 Euro/Kwh. L'Impianto Fotovoltaico in questione è distinto al Catasto Fabbricati al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 6**.

Area/corte di pertinenza esterna esclusiva del compendio immobiliare di forma regolare/rettangolare internamente delimitata e recintata con muri perimetrali in c.a. e sovrastante rete metallica su tutti i lati, dotata di accesso carrabile dalla strada di lottizzazione protetto da cancello automatico in ferro. L'area è in parte sterrata, in parte pavimentata con breccia (di fronte gli ingressi dell'opificio), in parte sistemata ad aiuole e giardino con presenza di piante di olivo e in parte pavimentata nelle zone adiacenti l'ingresso dell'abitazione.

Sulla stessa è anche presente un Pozzo per uso domestico regolarmente autorizzato dal Comune di Amelia nell'anno 2007 con P.d.C. n. 7484 del 14/12/2007 Prot. n. 12438 Seduta n. 1205.

L'area/corte in questione ha una superficie complessiva tra coperto e scoperto pari a mq. 4.000 ed è distinta al Catasto Terreni come Ente Urbano mentre al Catasto Fabbricati al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 5** come B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile comune a tutti i subalterni.

Nota Bene: La suddetta P.IIa 697 deriva a seguito della edificazione del compendio immobiliare sulle P.IIe 632-634-636 acquistate originariamente dal soggetto esecutato/proprietario Sig. ...OMISSIS... dal Comune di Amelia (Lotto di Terreno edificabile).

Caratteristiche zona: artigianale e rurale/agricola.

Area urbanistica: Zona PAIP artigianale/commerciale con presenza di numerosi Lotti simili a quello oggetto di stima, alcuni edificati, altri (per la maggior parte) ancora liberi, incolti e non utilizzati.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, artigianali e commerciali.

Importanti centri limitrofi: città di Amelia (TR).

Attrazioni paesaggistiche: Mura Ciclopiche di Amelia, Lago/Oasi di Alviano.

Attrazioni storiche: Cisterne Romane, Palazzi Farrattini e Petriagnani, Castello di Giove risalente al 1191

Principali collegamenti pubblici (km): autobus (Km 1,0)

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto Perito C.T.U. Estimatore unitamente al Custode Giudiziario il giorno 21/07/2022, una porzione dell'unità immobiliare Opificio industriale/artigianale a destinazione officina meccanica posta al piano terra distinta al Foglio 85 con la P.IIa 697 sub 3, è risultata essere occupata dal Sig. ...OMISSIS... quale titolare della ...OMISSIS... nella quale svolge la sua attività di

fabbro e officina meccanica. in forza di Contratto di Locazione registrato in data 01/02/2019. Risultavano invece essere al momento liberi ed essere utilizzati saltuariamente dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia, sia l'appartamento di civile abitazione posto ai piani seminterrato, terreno e primo distinto al Foglio 85 con la P.lla 697 sub 4, sia l'altra porzione di Opificio industriale/artigianale posta ai piani seminterrato (a destinazione Magazzino) e primo (a destinazione Ufficio) distinta al Foglio 85 con la P.lla 697 sub 3.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 al coniuge: nessuno

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 - Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.P.A.** con sede in Spoleto (PG) C.F. 01943160547 per la quota di 1/1 di proprietà contro **...OMISSIS...** nato a Amelia (TR) il 23/04/1975 - C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 di proprietà

Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Atto a Rogito Notaio DE ROSSI ANTONIO FELICE con sede in Amelia (TR) Rep. n. 19157/3348 del 27/12/2006

Iscritta a Terni (TR) in data 29/12/2006 al n. 3746 Reg. Part. e n. 16936 Reg. Gen.

Importo ipoteca: **€ 1.250.000,00.**

Importo capitale: **€ 625.000,00.**

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.P.A.** con sede in Spoleto (PG) C.F. 01943160547 per la quota di 1/1 di proprietà contro **...OMISSIS...** nato a Amelia (TR) il 23/04/1975 - C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 di proprietà

Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Atto a Rogito Notaio DE ROSSI ANTONIO FELICE con sede in Amelia (TR) Rep. n. 19579/3576 del 27/06/2007

Iscritta a Terni (TR) in data 02/07/2007 al n. 2073 Reg. Part. e n. 8131 Reg. Gen.

Importo ipoteca: **€ 540.000,00.**

Importo capitale: **€ 270.000,00.**

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** con sede in Siena (SI) C.F. 00884060526 per la quota di 1/1 di proprietà contro **...OMISSIS...** nato a Amelia (TR) il 23/04/1975 - C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 di proprietà

Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Atto a Rogito Notaio DE ROSSI ANTONIO FELICE con sede in Amelia (TR) Rep. n. 20906/4415 del 27/10/2009

Iscritta a Terni (TR) in data 28/10/2009 al n. 2577 Reg. Part. e n. 13273 Reg. Gen.

Importo ipoteca: **€ 600.000,00.**

Importo capitale: **€ 300.000,00.**

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** attiva a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede in Roma (RM) C.F. 13756881002 per la quota di 1/1 di proprietà contro **...OMISSIS...** nato a Amelia (TR) il 23/04/1975 - C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 di proprietà

Derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO - Atto a Rogito AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (RM) Rep. n. 1036/10919 del

03/05/2019

Iscritta a Terni (TR) in data 03/05/2019 al n. 526 Reg. Part. e n. 4464 Reg. Gen.Importo ipoteca: **€ 534.589,28.**Importo capitale: **€ 267.294,64.****4.2.2 - Pignoramenti:**

- **Pignoramento a favore di AMCO S.P.A.** con sede in Napoli (NA) C.F. 05828330638 per la quota di 1/1 di proprietà contro ...OMISSIS... nato a Amelia (TR) il 23/04/1975 - C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di proprietà

Derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto Giudiziario dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO di Terni Rep. n. 204 del 08/02/2022

- **Trascritto a Terni in data 08/03/2022 al n. 1811 Reg. Part. e n. 2506 Reg. Gen.**

- **Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** con sede in Siena (SI) C.F. 00884060526 per la quota di 1/1 di proprietà contro ...OMISSIS... nato a Amelia (TR) il 23/04/1975 - C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di proprietà

Derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto Giudiziario dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO di Terni Rep. n. 1079 del 25/05/2019

- **Trascritto a Terni in data 26/06/2019 al n. 4569 Reg. Part. e n. 6495 Reg. Gen.**

4.3 - Giudizio di Conformità Catastale:**- Sono state riscontrate irregolarità:**

In conseguenza dello stato attuale degli immobili così come rilevato in sede di sopralluogo, nonché in base alla nuova disposizione di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, **è stato accertato che gli immobili risultano essere NON conformi alle Planimetrie Catastali depositate all'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati.**

Più precisamente sull'unità immobiliare Opificio con annessi uffici, magazzini e servizi, censita al Sub 3 risulta essere chiusa e non presente la finestra posta sulla parete Nord del vano magazzino al piano seminterrato adiacente alla scala esterna di accesso a quest'ultimo dal piano terra; sono state inoltre eseguite modifiche interne riguardanti l'apertura di una porta tra il vano officina e il vano montacarichi al piano terra; è stato demolito un tramezzo tra i 2 uffici al piano terra e un altro tramezzo tra l'ufficio e il corridoio/disimpegno e al loro posto sono stati realizzati 2 muretti bassi divisori sempre tra i vani ufficio/ingresso-reception; è stata spostata la porta di ingresso dei locali spogliatoio/docce/wc.

Infine sono state indicate in maniera errata le altezze interne interpiano, sia sulla u.i.u. censita con il Sub 3 (Opificio, uffici e magazzini) sia su quella censita con il Sub 4 (abitazione, magazzino e autorimessa).

- Azioni da intraprendere per ripristino conformità catastale:

E' necessario redigere una variazione catastale mediante procedura telematica DO.C.FA. con allegate le 2 nuove planimetrie riportanti l'esatto stato dei luoghi delle u.i.u.

Gli oneri totali e quindi i Costi per le Pratiche di Variazione Catastale degli immobili, vengono stimati dallo scrivente Perito sulla scorta degli adempimenti da fare (comprese le spese tecniche) e degli oneri e/o diritti catastali da versare, in via presuntiva pari a circa **Euro 1.500,00=** compresi oneri di legge.

4.4 - Altre informazioni per l'acquirente:

- | | |
|--|------------------------------|
| -Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | non accertabili |
| -Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della Perizia | non accertabili/non presenti |

-Spese condominiali scadute ed insolute alla data della
Perizia

non accertabili/non presenti

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali Titolari/Proprietari:

...**OMISSIS**... nato a Amelia (TR) il 23/04/1975 - C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di proprietà dal **27/12/2006** ad oggi (**attuale proprietario**)

In forza di Atto Pubblico Amministrativo di Compravendita a rogito SEGRETARIO COMUNALE DI AMELIA (TR) Rep. N. 5543 del 27/12/2006, Registrato a Terni il 12/01/2007 al N° 25 Vol. 1V e Trascritto a Terni il 29/12/2006 al N. 10703 Reg. Part e N. 16935 Reg. Gen.

Nota Bene:

il soggetto esecutato Sig. ...OMISSIS... ha acquistato il Lotto di Terreno edificabile distinto al **Foglio 85** con le **P.lla 632-634-636** della superficie complessiva di mq. 4.000,00 sul quale ha poi edificato l'Opificio industriale/artigianale oggetto di esecuzione e stima, distinto oggi con la **P.Ila 697**.

Precedenti Titolari/Proprietari:

COMUNE DI AMELIA con sede in Amelia (TR) - C.F. 00179120555 proprietario per la quota di 1/1 dal **23/10/1978** al **27/12/2006**

In forza di Atto di Devoluzione/Verbale di Consegna a rogito SEGRETARIO COMUNALE DI AMELIA (TR) Rep. N. 1704 del 23/10/1978, Registrato a Terni il 04/10/1988 e Trascritto a Terni il 16/11/1988 al N. 6699 Reg. Part e N. 9064 Reg. Gen.

OPERA PIA ISTITUTO FEMMINILE S. ANGELO con sede in Amelia (TR) - C.F. 80001080557 proprietario per la quota di 1/1 da **ante ventennio** fino al **23/10/1978**

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accessi e indagini esperiti dallo scrivente Perito C.T.U. presso gli Uffici Edilizia e Urbanistica del Comune di Amelia (TR), è emerso che i Titoli autorizzativi edilizi riguardanti il Compendio Immobiliare oggetto di Procedura e stima sono i seguenti:

P.d.C. Permesso di Costruire N. 7123 del 08/09/2006

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori di: Costruzione di un Capannone Artigianale con alloggio di custodia

Rilascio in data: 08/09/2006

P.d.C. Permesso di Costruire N. 7484 del 14/12/2007 Prot. n. 12438 Seduta 1205

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori di: Escavazione/Realizzazione Pozzo Idrico uso domestico

Rilascio in data: 08/09/2006

P.d.C. Permesso di Costruire N. 7514 del 01/02/2008 Prot. n. 14133 Seduta N. 1219 (Variante al P.d.c. N. 7123 del 08/09/2006)

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori di: Costruzione di un Capannone Artigianale con alloggio di custodia

Rilascio in data: 01/02/2008

AGIBILITA' rilasciata in data 12/07/2008

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

Per lavori di: Costruzione di un Capannone Artigianale con alloggio di custodia di cui al P.d.C. N. 7123 del 08/09/2006 e P.d.C. N. 7514 del 01/02/2008

Rilascio in data: 12/07/2008

Comunicazione ai sensi dell'Art. 7 comma 1 Lettera "d" della Legge Regionale N. 1/2004 Prot. n. 16048 del 11/11/2009

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Comunicazione Attività Edilizia libera senza Titolo abilitativo

Per lavori di: Realizzazione Impianto Fotovoltaico sulla copertura dell'Opificio/Capannone

Rilascio in data: 11/11/2009

S.C.I.A. Segnalazione Certificata Inizio Attività N. 123 Prot. n. 1547 del 06/02/2012 (Variante al P.d.c. N. 7514 del 01/02/2008)

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Segnalazione Certificata Inizio Attività

Per lavori di: Varianti prospettiche e opere interne realizzate in corso d'opera Capannone Artigianale con alloggio di custodia

Rilascio in data: 06/02/2012

6.1 - Giudizio di Conformità Urbanistico-Edilizia:

- Sono state riscontrate irregolarità:

A seguito del sopralluogo e dei rilievi effettuati sugli immobili oggetto di esecuzione e stima; dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Amelia (TR); presa visione dei Titoli Edilizi rilasciati e degli Elaborati progettuali approvati ed allegati agli stessi, **lo scrivente C.T.U. ha rilevato che gli immobili NON SONO CONFORMI.**

Più precisamente sull'unità immobiliare Opificio con annessi uffici, magazzini e servizi, censita al Sub 3 risulta essere chiusa e non presente la finestra posta sulla parete Nord del vano magazzino al piano seminterrato adiacente alla scala esterna di accesso a quest'ultimo dal piano terra; sono state eseguite modifiche interne riguardanti l'apertura di una porta tra il vano officina e il vano montacarichi al piano terra; è stato demolito un tramezzo tra i 2 uffici al piano terra e un altro tramezzo tra l'ufficio e il corridoio/disimpegno e al loro posto sono stati realizzati 2 muretti bassi divisorii sempre tra i vani ufficio/ingresso-reception; è stata spostata la porta di ingresso dei locali spogliatoio/docce/wc.

Inoltre le altezze interne interpiano tra i solai sono diverse rispetto a quelle di progetto assentite, sia sulla u.i.u. censita con il Sub 3 (Opificio, uffici e magazzini) sia su quella censita con il Sub 4 (abitazione, magazzino e autorimessa).

Sulla corte di pertinenza dell'edificio censita con il Sub 5, sono stati infine rilevati nr. 2 manufatti in lamiera e nr. 2 tettoie con copertura in lamiera, non presenti nelle tavole di progetto assentite/approvate dal Comune di Amelia (TR) e pertanto non autorizzati.

- Azioni da intraprendere per ripristino conformità edilizia:

Sarà necessario redigere e presentare una pratica edilizia in sanatoria al Comune di Amelia (TR) per l'intero complesso immobiliare al fine di regolarizzare le difformità rilevate.

Si prevede invece la demolizione e rimozione completa dei manufatti realizzati abusivamente sulla corte.

Gli oneri e quindi i Costi per la Pratiche di Sanatoria Edilizia degli immobili, vengono stimati dallo scrivente Perito sulla scorta degli adempimenti da fare (comprese le spese tecniche) e degli oneri, diritti e sanzioni da versare, in via presuntiva pari a circa **Euro 15.000,00=** compresi oneri di legge.

Mentre quelli per la demolizione/rimozione completa dei manufatti realizzati abusivamente sulla

corte e per lo smaltimento dei materiali di risulta, vengono stimati dallo scrivente Perito sulla scorta delle opere e interventi da eseguire, in via presuntiva pari a circa **Euro 5.000,00=** compresi oneri di legge.

Va inoltre segnalato che il certificato di agibilità risalente all'anno 2008 non è stato aggiornato a seguito delle concessioni edilizie e varianti rilasciate successivamente, in particolare si fa riferimento all'ultimo titolo edilizio costituito dalla pratica S.C.I.A. Segnalazione Certificata Inizio Attività N. 123 Prot. n. 1547 del 06/02/2012 (Variante al P.d.c. N. 7514 del 01/02/2008), dopo la quale non è stata presentata né richiesta una nuova agibilità degli immobili.

Pertanto, una volta ottenuta la Concessione Edilizia in Sanatoria delle opere riscontrate difformi **sarà necessario presentare una nuova pratica di richiesta dell'Agibilità.**

Il costo complessivo che rimarrà a carico dell'acquirente viene stimato dallo scrivente Perito sulla scorta degli adempimenti da fare (comprese le spese tecniche) e degli oneri/diritti da versare, in via presuntiva pari a circa **Euro 1.500,00=** compresi oneri di legge.

7. RIEPILOGO GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. Conformità Edilizia:

(normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 del 06.06.2001, Legge Regionale Umbria N. 1/2015 del 21.01.2015, Regolamento Regionale Umbria N. 2/2015 del 18.02.2015)

Gli immobili risultano essere **NON conformi.**

7.2. Conformità Catastale:

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78 articolo 19, comma 14)

Gli immobili risultano essere **NON conformi.**

7.3. Conformità Urbanistica:

(normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 del 06.06.2001, Legge Regionale Umbria N. 1/2015 del 21.01.2015, Regolamento Regionale Umbria N. 2/2015 del 18.02.2015)

Gli immobili risultano essere **conformi.**

7.4. Conformità Dati Catastali/Atti di provenienza:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Gli immobili risultano essere **conformi.**

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Sia l'Opificio industriale/artigianale al P.T. e relativi Uffici di pertinenza al P.1° distinti con il Foglio 85 P.IIa 697 sub 3, che l'Appartamento di civile abitazione distinto con il Foglio 85 P.IIa 697 sub 4, **non sono in possesso dell'A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica**, che, presumibilmente, viene indicata da parte dello scrivente Perito come facente parte della **Classe F** per quanto riguarda l'Opificio industriale/artigianale e facente parte della **Classe E** per quanto riguarda l'Appartamento di civile abitazione - mentre i relativi Attestati verranno redatti all'Atto del trasferimento degli immobili.

Il costo stabilito dal G.E. per la redazione degli Attestati è di **€ 300,00** comprensivo degli oneri di legge per ogni unità immobiliare. Pertanto il costo complessivo che rimarrà a carico dell'acquirente è pari a **Euro 600,00** compresi oneri di legge.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA degli Immobili oggetto di Procedura:

Il Lotto di Terreno con sovrastante Opificio edificato sopra descritti, sono situati nella Località Fornaci della città di Amelia, in contesto artigianale e rurale/agricolo, e, in base al vigente P.R.G. del Comune di Amelia approvato con D.P.G.R. N. 413 del 04/06/1993 e successiva Variante Generale approvata con D.P.G.R. N. 336 del 26/06/1998, D.C.C. n. 8 del 27/02/1998 e n. 30 del 25/05/2008, risultano essere

ricadenti in **Zona P.A.I.P.** (Piano Insediamenti Produttivi) denominata "**D1/A**" - **Aree Artigianali e commerciali**, con presenza di numerosi Lotti simili a quelli oggetto di stima, alcuni edificati, altri (per la maggior parte) ancora liberi, incolti e non utilizzati.

Le N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione che riguardano le aree in argomento sono quelle aggiornate con le modifiche apportate dalla Delibera C.C. n. 18 del 13.03.1995, secondo le quali nelle zone D1/A possono insediarsi attività artigianali, attività di commercio all'ingrosso, o commercio connesso all'attività artigianale. Le suddette attività dovranno rapportarsi al volume potenziale massimo delle singole zone omogenee secondo le seguenti percentuali:

- attività artigianali: 50% del volume dell'intera zona;
- attività commerciali: 50% del volume dell'intera zona;

L'edificazione sarà subordinata alla redazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

A servizio di ogni singola attività produttiva, è ammessa, in edifici distinti o anche nello stesso fabbricato, la coesistenza di un abitazione e di locali per pronto soccorso, uffici tecnici ed amministrativi, nelle dimensioni indispensabili ad una corretta gestione aziendale.

Per regolamentare e gestire meglio gli insediamenti di cui sopra, l'Amministrazione Comunale provvederà a compilare un apposito regolamento che possa meglio precisare, definire, i limiti da seguire nella urbanizzazione dell'area. La concessione edilizia potrà essere rilasciata solo a soggetti regolarmente iscritti sia all'Albo delle Imprese che alla Camera di Commercio.

In queste zone l'edificazione è regolata dai seguenti indici: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 3 mc/mq - altezza massima (h) = 7,5 m - distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza (h) = 1h m - distanza minima dai fabbricati (Df) = 10 m - distanza dai confini in rapporto all'altezza (h) = 0,5h m - distanza minima dai confini (Dc) = 5 m - volume massimo consentito per la realizzazione di alloggi per il custode o il titolare dell'Impresa = 500 mc - superficie massima coperta (Sc) in rapporto al lotto edificabile = 0,70 mq/mq - aree per parcheggi, strade, spazi di uso pubblico in rapporto alla superficie fondiaria (Sf) = 0,15 mq/mq; per ogni 1000 mq di lotto edificabile dovranno essere piantumati almeno n. 30 alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 1,5 provvisti di regolare garanzia di attecchimento.

Nota Bene:

Le opere di urbanizzazione primaria risultano essere state realizzate solo in parte dal Comune di Amelia. E' infatti presente solo la strada principale di accesso alla Lottizzazione non asfaltata, mentre sono completamente assenti la pubblica illuminazione, i parcheggi, ecc.

10. DESCRIZIONE ANALITICA:

Descrizione analitica del Compendio Immobiliare (di cui al punto **A**):

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

**Opificio/Capannone artigianale al P.T. con Uffici al P.1° e Magazzino al P.S1;
Appartamento di civile abitazione posto al P.T.-1°-S1 (alloggio del custode);
Impianto Fotovoltaico della potenza di 49,35 KW posto sulla copertura;
Corte esclusiva di pertinenza interamente recintata.**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

Opificio/Capannone artigianale del tipo prefabbricato con struttura mista in ferro e pannelli prefabbricati e copertura in pannelli sandwich coibentati in lamiera, che si sviluppa su 2 piani fuori terra, costituito da Officina Meccanica, magazzini, uffici, spogliatoi e servizi igienici al piano terreno, oltre a Uffici e servizi al piano primo collegati attraverso una scala interna; da un ampio Magazzino sottostante al piano seminterrato avente struttura in c.a. collegato con l'Officina sia esternamente tramite una scala, sia internamente attraverso un montacarichi mai realizzato (è presente solo il relativo vano) - il tutto distinto al Catasto Fabbricati al **Foglio 85** con la **P.Ila 697 sub 3**;

Appartamento di civile abitazione (alloggio del custode) avente struttura in c.a. e tamponature in muratura, posto al piano terreno dove sono presenti l'ingresso principale sul lato sud-est e un ampio vano a destinazione cucina/soggiorno; al piano primo collegato tramite scala interna, dove è presente la zona notte costituita da un corridoio/disimpegno, un ampio vano bagno principale, nr. 3 camere da letto delle quali, la più grande, dotata di cabina armadio/guardaroba e bagno esclusivo, uno studio e un grande Terrazzo in comune con gli Uffici dell'opificio sempre posti allo stesso livello, censito al Foglio 85 con la P.IIa 697 sub 5 come B.C.N.C Bene Comune Non Censibile; al piano seminterrato collegato tramite scala interna, dove sono presenti una grande Autorimessa, una Cantina/ Magazzino e un bagno - il tutto distinto al Catasto Fabbricati al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 4**;

Impianto Fotovoltaico della potenza nominale complessiva di 49,35 KW, realizzato nell'anno 2009 e presente sulla copertura dell'Opificio, entrato in esercizio il 05/08/2010 e collegato alla rete elettrica di Enel Distribuzione - Codice POD del punto di connessione alla rete Enel: IT001E41424302; Livello di tensione: 400 V; Sistema elettrico alimentante: Trifase; Potenza di immissione in rete complessiva pari a: 49,35 KW; CENSIMP: IM_0074001; Numero Identificativo GSE: 149147; Impianto parzialmente integrato Tipo b2/Tipologia specifica 2; Convenzione N. R02F11318407 per il riconoscimento delle Tariffe incentivanti della produzione di energia elettrica ai sensi del D.M. 19/02/2007 e della Delibera dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas N. 90/07 stipulata con il GSE in data 20/10/2010 per un periodo di 20 anni con decorrenza dal 05/08/2010 al 04/08/2030 con un valore della Tariffa incentivante riconosciuta pari a 0,3840 Euro/Kwh.

L'Impianto Fotovoltaico in questione è distinto al Catasto Fabbricati al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 6**;

Area/corte di pertinenza esterna esclusiva del compendio immobiliare di forma regolare/rettangolare internamente delimitata e recintata e dotata di accesso carrabile dalla strada di lottizzazione protetto da cancello automatico in ferro. L'area è in parte sterrata, in parte pavimentata con breccia (di fronte gli ingressi dell'opificio), in parte sistemata ad aiuole e giardino con presenza di piante di olivo e in parte pavimentata nelle zone adiacenti l'ingresso dell'abitazione. Sulla stessa è anche presente un Pozzo per uso domestico regolarmente autorizzato dal Comune di Amelia nell'anno 2007 con P.d.C. n. 7484 del 14/12/2007 Prot. n. 12438 Seduta n. 1205.

Oltre a Terrazzo posto al P.1° comune all'Abitazione e agli Uffici.

L'area/corte in questione ha una superficie complessiva tra coperto e scoperto pari a mq. 4.000 ed è distinta al Catasto Terreni come Ente Urbano mentre al Catasto Fabbricati unitamente al Terrazzo P.1° al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 5** come B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile comune a tutti i subalterni.

"A"				
OPIFICIO/CAPANNONE COSTITUITO DA OFFICINA CON MAGAZZINI, UFFICI E SERVIZI				
(Foglio 85 - P.IIa 697 Sub 3)				
Destinazione	Parametro	Superficie Commerciale	Coefficiente ragguglio	Valore Equivalente
Officina meccanica al P.T.	sup reale lorda	919 mq	1,00	919,00 mq
Magazzini, Uffici e Servizi al P.T.	sup reale lorda	172 mq	1,20	206,40 mq
Magazzino al P.S1	sup reale lorda	158 mq	0,80	126,40 mq
Uffici al P.1°	sup reale lorda	105 mq	1,75	183,75 mq
Superficie Totale raggugliata U.I.U.				1.435,55 mq

"B" APPARTAMENTO/ALLOGGIO DEL CUSTODE CON MAGAZZINO E AUTORIMESSA (Foglio 85 - P.IIa 697 Sub 4)				
Destinazione	Parametro	Superficie Commerciale	Coefficiente ragguglio	Valore Equivalente
Appartamento/alloggio del custode al P.T. e P.1°	sup reale lorda	178 mq	1,00	178,00 mq
Autorimessa e magazzino al P.S1	sup reale lorda	191 mq	0,50	95,50 mq
TOTALE U.I.U.				273,50 mq

"C" PARTI COMUNI DEL FABBRICATO - B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili (Foglio 85 - P.IIa 697 Sub 5)				
Destinazione	Parametro	Superficie Commerciale	Coefficiente ragguglio	Valore Equivalente
Terrazzo coperto al P.1°	sup reale lorda	63 mq	1,00	63,00 mq
Corte/piazzale al P.T.	sup reale lorda	2.835 mq	1,00	2.835,00 mq

"D" IMPIANTO FOTOVOLTAICO (Foglio 85 - P.IIa 697 Sub 6)				
Destinazione	Parametro	Potenza	Entrata in funzione	Fine Contratto GSE
Impianto Fotovoltaico presente sulla copertura dell'Opificio	analitico	49,35 KW	05/08/2010	04/08/2030

Caratteristiche descrittive porzione Opificio con annessi Magazzino al P.S1 e Uffici al P.1°:**Caratteristiche Strutturali:*****Fondazioni***

tipologia: **plinti e travi continue di fondazione**
 materiale: **c.a.**
 condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **parte in c.a., parte prefabbricate, parte in acciaio**
 condizioni: **buone**

Travi

materiale: **parte in c.a., parte prefabbricate in acciaio**
 condizioni: **buone**

- Solai** materiale: **parte c.a. e laterizio, parte in acciaio**
condizioni: **buone**
- Copertura** tipologia: **piana**
materiale: **parte c.a. e laterizio, parte in acciaio**
condizioni: **buone**
- Scale** tipologia: **a rampa unica (esterna) e doppia rampa (interna)**
materiale: **c.a.**
condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni** tipologia: **doppia anta scorrevole** (porte principali di ingresso Opificio P.T.)
anta singola apribile a vasistas e fissa (finestre Opificio P.T.)
anta singola apribile a vasistas (finestre Magazzino P.S1)
doppia anta e anta singola apribili (finestre Uffici P.1°)
materiale: **ferro e pannelli** (porte principali di ingresso Opificio)
ferro e vetro (finestre Opificio)
alluminio e vetro (finestre Magazzino P.S1 e finestre Uffici P.1°)
protezione: **assente**
materiale protezione: **assente**
condizioni: **buone**
- Infissi interni** tipologia: **a battente**
materiale: **ferro, alluminio e vetro, legno**
condizioni: **buone**
- Manto di copertura** materiale: **pannelli prefabbricati sandwich in lamiera**
coibentazione: **integrata nei pannelli sandwich prefabbricati**
condizioni: **buone**
- Pareti esterne** materiale: **pannelli prefabbricati in c.a.**
coibentazione: **assente**
rivestimento: **finitura pannelli in graniglia**
condizioni: **buone**
- Pavim. Esterna** materiale: **gettata in c.a. e marciapiedi perimetrali in c.a.**
condizioni: **buone**
- Pavim. Interna** materiale: **battuto di cemento levigato** (Opificio P.T.)
piastrelle grès ceramico (Magazzini, Uffici e Bagni/Spogliatoi)
piastrelle grès ceramico (Uffici al P.1°)
condizioni: **buone**
- Portone di ingresso** tipologia: **blindato** (Uffici P.T.)
materiale: **struttura in ferro e pannelli**
accessori: **senza maniglione antipanico con serratura di sicurezza**
condizioni: **buone**
- Rivestimenti** ubicazione: **bagni, docce al P.T. e bagni Uffici al P.1°**
materiale: **piastrelle monocottura**
condizioni: **buone**

Cancello di ingresso tipologia: **carrabile scorrevole apertura elettrica**
materiale: **acciaio**
condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **parte sottotraccia e parte esterno a vista** (Opificio e Servizi)
esterno a vista (Magazzino P.S1)
sottotraccia sfilabile (Uffici al P.1°)
tensione: **220V-380V**
condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura tipologia: **tubi e pozzetti di raccolta reflui acque nere e bianche e impianto di subirrigazione**
rete di smaltimento: **condotta a tenuta verso depuratore di zona**
recapito: **depuratore di zona (allaccio ancora non effettuato)**
ispezionabilità: **impossibile allo stato attuale**
condizioni: **non verificabili**
conformità: **da verificare**

Idrico tipologia: **parte sottotraccia e parte esterno**
alimentazione: **pozzo e cisterna (non c'è allaccio alla rete pubblica)**
rete di distribuzione: **parte tubi in ferro e parte in polipropilene**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **da verificare**

Termico tipologia: **autonomo a GPL**
alimentazione: **Caldaia per produzione acqua calda e riscaldamento**
rete di distribuzione: **tubi in ferro, tubi in polipropilene e rame**
diffusori: **riscaldamento a pavimento su Uffici al P.1°**
termoconvettori su Opificio/Officina al P.T.
condizioni: **buone**
conformità: **da verificare**

Gas tipologia: **Bombolone GPL interrato posto vicino al cancello**
alimentazione: **GPL**
rete di distribuzione: **tubi in ferro e tubi in rame**
conformità: **da verificare**

Citofonico **presente su cancello carrabile di accesso**

Caratteristiche descrittive porzione Abitazione con Autorimessa e Magazzino al P.S1:

Caratteristiche Strutturali:

Fondazioni tipologia: **plinti e travi continue di fondazione**
materiale: **c.a.**
condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.**
condizioni: **buone**

Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	materiale: c.a. e laterizio condizioni: buone
Copertura	tipologia: piana materiale: c.a. e laterizio condizioni: buone
Scale	tipologia: a doppia rampa (interna) materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta e anta singola apribili materiale: alluminio e vetro doppio protezione: persiane ad ante materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: solaio piano in c.a. e laterizio con massetto cls e guaina coibentazione: non verificabile condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: tamponatura in laterizio coibentazione: non verificabile rivestimento: intonaco in cemento non tinteggiato condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: marciapiedi perimetrali in c.a. e pavimentazione condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle grès ceramico (Abitazione al P.R. e P.1°) battuto di cemento levigato (Autorimessa e Magazz. al P.S1) condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: blindato materiale: struttura in ferro e pannelli accessori: senza maniglione antipanico con serratura di sicurezza condizioni: buone
Rivestimenti	ubicazione: bagni materiale: piastrelle monocottura condizioni: buone
Cancello di ingresso	tipologia: carrabile scorrevole apertura elettrica materiale: acciaio condizioni: buone

Impianti:

Elettrico

tipologia: **parte sottotraccia e parte esterno a vista** (al P.S1)
sottotraccia sfilabile (al P.T. e P.1°)
tensione: **220V**
condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **tubi e pozzetti di raccolta reflui acque nere e bianche e impianto di subirrigazione**
rete di smaltimento: **condotta a tenuta verso depuratore di zona**
recapito: **depuratore di zona (allaccio ancora non effettuato)**
ispezionabilità: **impossibile allo stato attuale**
condizioni: **non verificabili**
conformità: **da verificare**

Idrico

tipologia: **parte sottotraccia e parte esterno**
alimentazione: **pozzo e cisterna (non c'è allaccio alla rete pubblica)**
rete di distribuzione: **parte tubi in ferro e parte in polipropilene**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **da verificare**

Termico

tipologia: **autonomo a GPL**
alimentazione: **Caldaia per produzione acqua calda e riscaldamento**
rete di distribuzione: **tubi in ferro, tubi in polipropilene e rame**
diffusori: **riscaldamento a pavimento**
condizioni: **buone**
conformità: **da verificare**

Gas

tipologia: **Bombolone GPL interrato posto vicino al cancello**
alimentazione: **GPL**
rete di distribuzione: **tubi in ferro e tubi in rame**
conformità: **da verificare**

Citofonico

presente su cancello carrabile di accesso

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

11.1 - Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale.

A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato.

L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da un Compendio immobiliare ubicato in località Fornaci Frazione Fornole del Comune di Amelia (TR), in Zona P.A.I.P. artigianale e commerciale con presenza di numerosi Lotti simili a quelli oggetto di stima, alcuni edificati, altri (per la maggior parte) ancora liberi, incolti e non utilizzati. Le opere di urbanizzazione primaria risultano essere state realizzate

solo in parte dal Comune di Amelia, è infatti presente solo la strada principale di accesso alla Lottizzazione che non è asfaltata, mentre sono completamente assenti la pubblica illuminazione, i parcheggi, ecc.

Gli immobili oggetto di esecuzione, di recente costruzione, si trovano in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Lo scrivente, nella determinazione dei singoli valori al mq, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare i prezzi al mq. che sono scaturiti dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione.

Nella valutazione, si è inoltre tenuto conto della possibile appetibilità commerciale degli stessi, o meno, viste la "pezzatura", posizione, tipologia, accessibilità, finiture e dotazioni, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, nonché da ultimo, dell'attuale andamento del mercato immobiliare che sta purtroppo attraversando ormai da diversi anni una vera e propria fase "critica", con crollo dei prezzi degli immobili e soprattutto della domanda.

Per quanto concerne la determinazione dei singoli prezzi al mq., lo scrivente tecnico ha inoltre preso come riferimento "ufficiale", anche i dati riportati dal **"Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria"**, accertati presso la Borsa Immobiliare - 2° Trimestre 2022 (ultimo disponibile), redatto dalle Camere di Commercio di Terni e Perugia, i dati e le analisi riportati dal "Borsino Immobiliare", nonché i dati riportati dall'**O.M.I. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio** - 2° Semestre 2021 (ultimo disponibile)

Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale degli immobili e di tutte le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione del più probabile valore di mercato, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Amelia ed assimilabili a quelli da valutare, sono comprese per gli Opifici/Capannoni artigianali che si trovano in buone condizioni, tra €. 300,00= ed €. 500,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile; per quanto riguarda gli Uffici che si trovano anch'essi in buone condizioni e sono dotati di buone finiture e impianti, tra €. 600,00= ed €. 1.000,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile; per quanto riguarda infine gli Appartamenti di civile abitazione che si trovano anch'essi in buone condizioni e sono dotati di buone finiture e impianti, tra €. 700,00= ed €. 1.100,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile.

Detta superficie lorda "commerciale" vendibile (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che ritiene ragionevole adottare, tenuto conto della particolare ubicazione, collocazione, contesto, accessibilità, delle caratteristiche e dotazioni degli immobili, dello stato di manutenzione e conservazione degli stessi, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari ad Euro 400,00=** per l'Opificio/Capannone; pari a **Euro 700,00=** per gli Uffici di pertinenza dello stesso posti al piano primo; pari a **Euro 800,00=** per l'Appartamento di civile abitazione (alloggio del custode); pari a **Euro 10,00=** per l'Area scoperta/Corte di pertinenza esclusiva.

Per quanto riguarda invece **l'Impianto Fotovoltaico** posto sulla copertura dell'Opificio distinto al Foglio **Foglio 85 con la Particella 697 sub 6**, che tuttora è in funzione, collegato alla rete e produce energia e che gode degli incentivi di produzione in base alla Convenzione/Contratto stipulato all'epoca con il GSE in data 20/10/2010 della durata di 20 anni (dal 05/08/2010 al 04/08/2030), **il suo valore viene determinato dallo scrivente Perito con il metodo di stima analitico per capitalizzazione dei redditi (Income Approach) ed in base:**

- alla sua potenza nominale pari a 49,35 KW;
- al periodo residuo di durata del Contratto con il GSE riconoscente le Tariffe incentivanti, pari a 8 anni;
- alla Tariffa incentivante riconosciuta dal GSE, pari a 0,384 Euro/Kwh;
- alla produzione probabile "media" annuale, che in genere per un Impianto Fotovoltaico ben realizzato, posizionato ed esposto come quello del nostro caso, è pari a circa 61.700 Kw/anno (1.250 x 49,35);
- al "calo fisiologico" di rendimento/produzione dei pannelli solari per vetustà, che è pari allo 0,5% annuo

e quindi pari a circa il 10% nei 20 anni, valore che porta pertanto alla più probabile produzione "media" annuale dell'Impianto pari a 55.500 Kw/anno e una più probabile produzione complessiva dello stesso per i prossimi 8 anni residui pari a 444.000 Kw;

Sulla scorta dei dati e considerazioni sopra riportati, avremo pertanto che il **reddito annuale dell'Impianto Fotovoltaico** è, in cifra tonda, **pari a Euro 21.300,00=** (55.500 Kw x 0,384 €.), **mentre il reddito complessivo lordo prodotto dallo stesso per il periodo residuo di durata del Contratto con il GSE (8 anni)** è, in cifra tonda, **pari a circa Euro 170.000,00=.**

Il procedimento analitico o della Capitalizzazione dei Redditi, si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato, in quanto la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un cespite e pertanto ne rappresenta indirettamente anche il valore.

L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Il procedimento analitico pone il **Vc** eguale al rapporto tra il "reddito" e il "saggio di capitalizzazione". Secondo i principi della matematica finanziaria la capitalizzazione è un'operazione che si configura come una sommatoria di redditi futuri scontati all'attualità, ed equivale all'accumulazione iniziale **Ai** di **n** annualità **a** costanti e posticipate in base alla seguente formula:

$$V = \frac{a (q^n - 1)}{r q^n}$$

Nella prassi estimativa si utilizzano i **redditi netti**, futuri, ordinari, costanti, continuativi e medi.

Essi si ottengono detraendo dal reddito lordo ordinario tutte le spese di gestione a carico del proprietario.

Il reddito netto (R_n) si calcola portando in detrazione dal reddito lordo, che il proprietario incasserebbe, tutte le spese necessarie relative alla gestione dell'Impianto, valutabili generalmente intorno al 25-30% circa del reddito lordo e variabili in funzione dell'oggetto della stima.

Le stesse sono costituite da:

-spese di gestione e manutenzione ordinaria (ad esempio quelle di assicurazione, pulizia, ecc.);

-spese per imposte e tasse, ovvero quelle derivanti dal regime fiscale della proprietà, poiché l'Impianto, al pari di un immobile, può essere considerato concorrente alla formazione del reddito sia delle persone fisiche che giuridiche e da valutarsi in percentuale del reddito annuo lordo che i dati statistici indicano in una aliquota variabile dal 25% al 30%; quelle conseguenti alla fiscalità locale e dipendenti dalla rendita catastale del bene (Imposta Comunale sugli Immobili); quelle funzionali alla gestione e all'uso dell'immobile;

Avremo pertanto un ammontare complessivo delle spese di gestione dell'Impianto, che viene valutato in un "range" variabile tra il 25% e il 30%, con una percentuale media pari a circa il 28%.

Per pervenire al valore di stima, oltre alla definizione del reddito netto è necessario valutare un adeguato **saggio di capitalizzazione (r)**, che definisca il rapporto intercorrente tra il valore capitale dell'immobile e la somma di moneta che da questo si ricava in un certo periodo.

Nel caso in cui non sia possibile reperire sul mercato i dati necessari per operare, si può procedere in modo indiretto.

Attraverso l'esperienza maturata e secondo gli ultimi dati statistici pubblicati da diverse fonti immobiliari autorevoli per l'anno 2021 trascorso, è possibile definire una oscillazione del **saggio lordo di capitalizzazione** tra un valore minimo del 3 - 3,5% e uno massimo del 5 - 5,5% applicabile, **ricavando così un valore medio pari al 4%** (redditività media al lordo delle imposte della tipologia immobiliare) **e quindi un saggio netto di capitalizzazione pari al 3%** (redditività media al netto delle spese e imposte della tipologia immobiliare).

In considerazione di quanto descritto si determina che il Valore di mercato dell'Impianto Fotovoltaico, risulta così come di seguito:

-Il reddito lordo annuale, secondo il Contratto stipulato con il GSE, risulta essere pari a €. 21.300,00;

-Considerate le spese nella misura del 28%, risulta una detrazione sul reddito lordo di €. 5.964,00;

-Il reddito netto annuale risulta essere pertanto pari a €. 15.336,00,

In conclusione, applicando la formula suindicata al reddito netto annuale e considerando un tasso di

capitalizzazione netto del **3%** per **nr. 8** annualità, risulta :

$$V = \frac{8 \times (1,2667 - 1)}{0,03 \times 1,2667} = 7,018$$

Valore dell'Impianto Fotovoltaico $V_m = 15.336,00 \times 7,018 = \underline{\underline{\text{Euro } 107.628,00}}$

11.2 - Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei RR.II. di Terni; Ufficio del Registro di Terni; Ufficio Tecnico di Amelia (TR) Urbanistica/Edilizia; Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare; Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle Camere di Commercio con riferimento al 2° Trimestre 2022 (ultimo disponibile), Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari riferiti al 2° Semestre 2021 (ultimo disponibile); Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Amelia (TR), sia nelle frazioni del Comune stesso, sia nei Comuni limitrofi, su immobili (appartamenti e magazzini) della tipologia simile a quelli oggetto di stima. Esperienza personale professionale.

11.3 - Valutazione Corpi (A):

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

ID	Descrizione/Destinazione	Superficie lorda Equivalente (Mq)	Valore unitario (Euro)	Valore complessivo (Euro)
A	Piena proprietà per la quota di 1/1 di Opificio/Capannone artigianale costituito da Officina Meccanica, Magazzini, Uffici, Spogliatoi e Servizi igienici al piano terreno, oltre a Uffici e servizi al piano primo e da un ampio Magazzino sottostante al piano seminterrato (Foglio 85 P.IIa 697 Sub 3)	1.435,55 mq	400,00	€ 574.220,00
B	Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento di civile abitazione (alloggio del custode) posto ai piani terreno e primo con Autorimessa, Cantina/Magazzino e bagno al piano seminterrato (Foglio 85 P.IIa 697 Sub 4)	273,50 mq	800,00	€ 218.800,00
C	Parte comune del fabbricato costituita da Terrazza coperta al piano primo con accesso dall'appartamento e dall'ufficio (Foglio 85 P.IIa 697 Sub 5)	63,00 mq	200,00	€ 12.600,00
C	Parte comune del fabbricato costituita da Area/corte di pertinenza esterna esclusiva del compendio immobiliare (Foglio 85 P.IIa 697 Sub 5)	2.835,00 mq	10,00	€ 28.350,00

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi:

D	Impianto fotovoltaico della potenza nominale complessiva di 49,35 KW presente sulla copertura dell'Opificio (vedasi stima analitica che precede) (Foglio 85 P.IIa 697 Sub 6)	€ 107.628,00
---	--	--------------

- Valore complessivo diritto e quota (1/1) LOTTO UNICO Corpi A+B+C+D = € 941.598,00

11.4 - Adeguamenti e correzioni della stima:

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per rimborso forfetario di eventuali spese insolute e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	- € 141.239,70
-Spese/Oneri necessari per le Pratiche di Sanatoria Edilizia comprensivi delle spese tecniche, degli oneri, diritti e sanzioni da versare e di oneri fiscali e previdenziali.	- € 15.000,00
-Spese/Oneri necessari per la demolizione/rimozione completa dei manufatti realizzati abusivamente sulla corte comprensivi degli oneri fiscali.	- € 5.000,00
-Spese/Oneri necessari per la presentazione di una nuova pratica di richiesta dell'Agibilità comprensivi delle spese tecniche, degli oneri e diritti da versare e di oneri fiscali e previdenziali.	- € 1.500,00
-Spese/Oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità Catastali, comprensivi delle spese tecniche, degli oneri e diritti da versare e di oneri fiscali e previdenziali.	- € 1.500,00
-Spese tecniche e/o onorari relativi a professionista abilitato per la redazione dei 2 Attestati di Prestazione Energetica.	- € 600,00

11.5 - Prezzo base d'asta del Lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **Euro 776.758,30=**

11.6 - Considerazioni conclusive:

Si precisa che il trasferimento degli immobili è soggetto a imposta di registro.

Terni, 21/09/2022

Il Perito Estimatore
Geom. PAOLO CASALI

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- Allegato "A"** - Estratto di Mappa Catastale con indicati gli immobili oggetto di esecuzione;
- Allegato "C"** - Planimetrie Catastali degli immobili oggetto di esecuzione, depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Terni - Catasto dei Fabbricati;
- Allegato "D"** - Rilievi dello stato di fatto degli immobili oggetto di esecuzione e stima effettuati dal C.T.U. durante l'accesso del 21/07/2022;
- Allegato "H"** - Documentazione Fotografica degli immobili oggetto di esecuzione.

Terni li, 21/09/2022

Il Perito Estimatore
Geometra PAOLO CASALI



STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744-406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott. Francesco ANGELINI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **24/2022** R.G.E.

Promossa da:

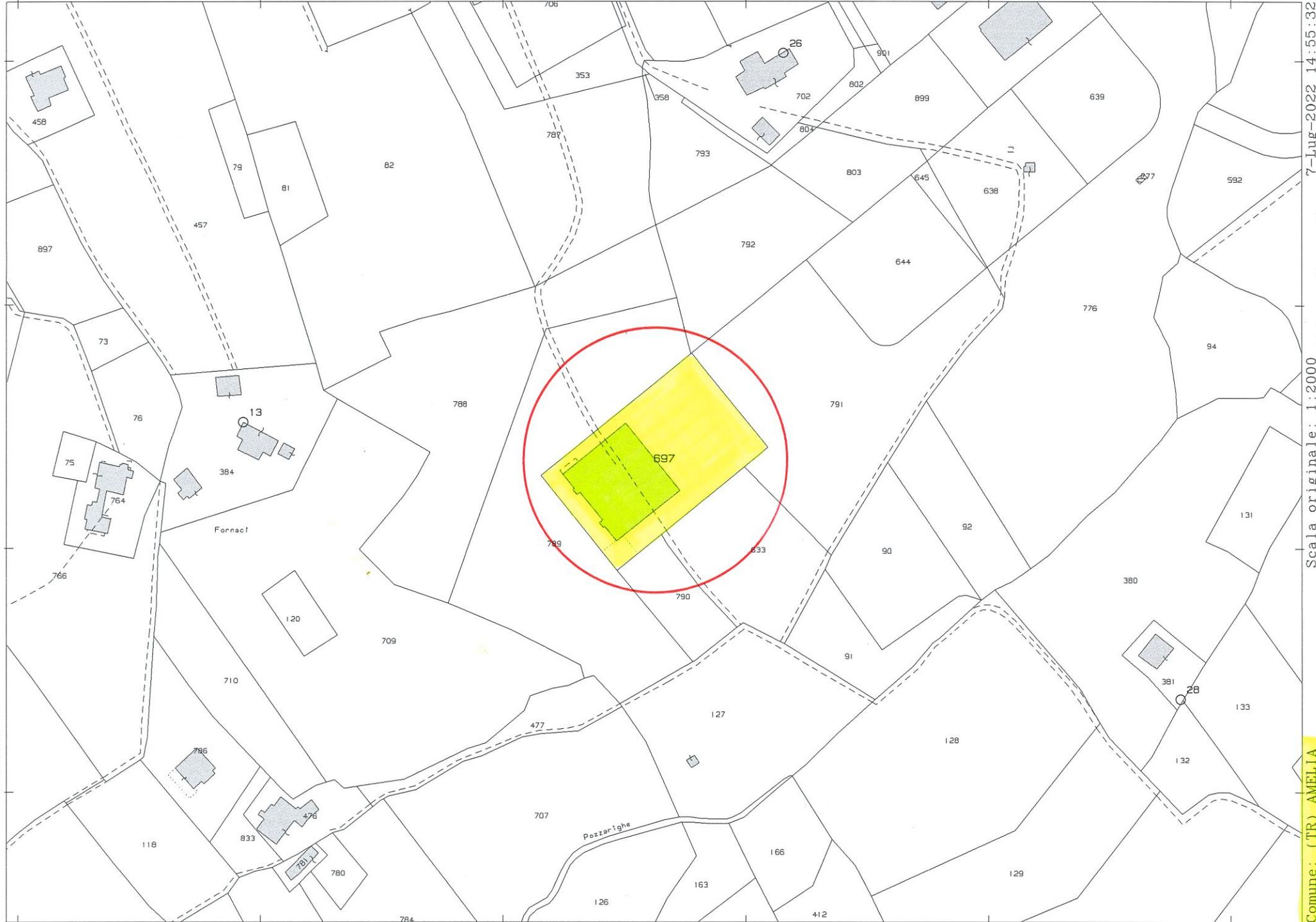
AMCO S.p.A.

c/

...OMISSIS...

Allegato "A"

Estratto di Mappa Catastale



N=68500

E=-700

1 Particella: 697

7-Lug-2022 14:55:32
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Comune: (TR) AMELIA
Foglio: 85



STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744-406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott. Francesco ANGELINI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **24/2022** R.G.E.

Promossa da:

AMCO S.p.A.

c/

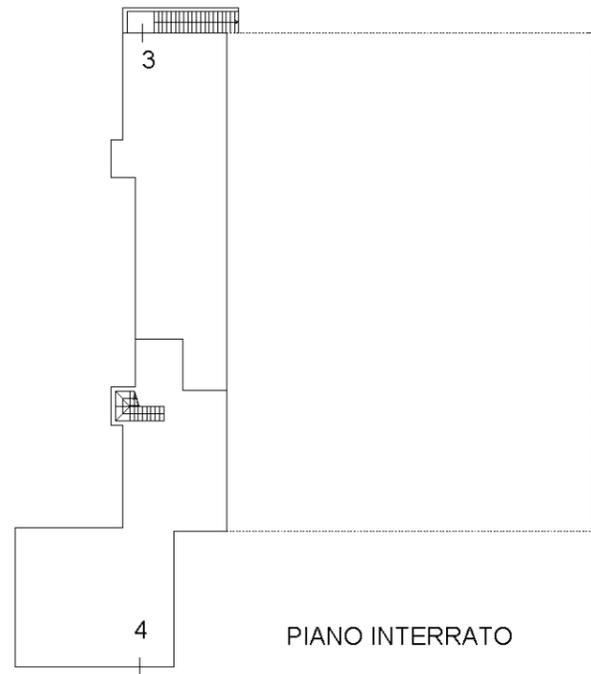
...OMISSIS...

Allegato "C"

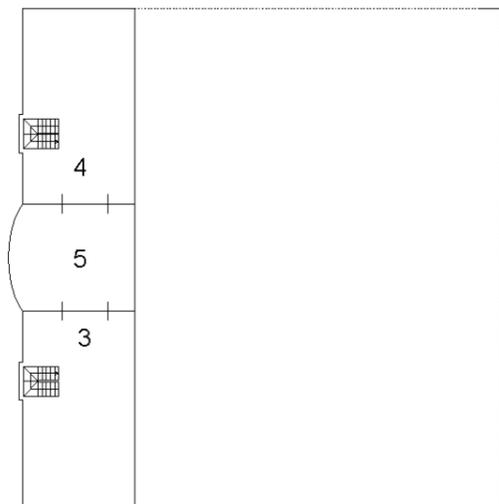
**Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali
degli immobili oggetto di esecuzione**

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Terni

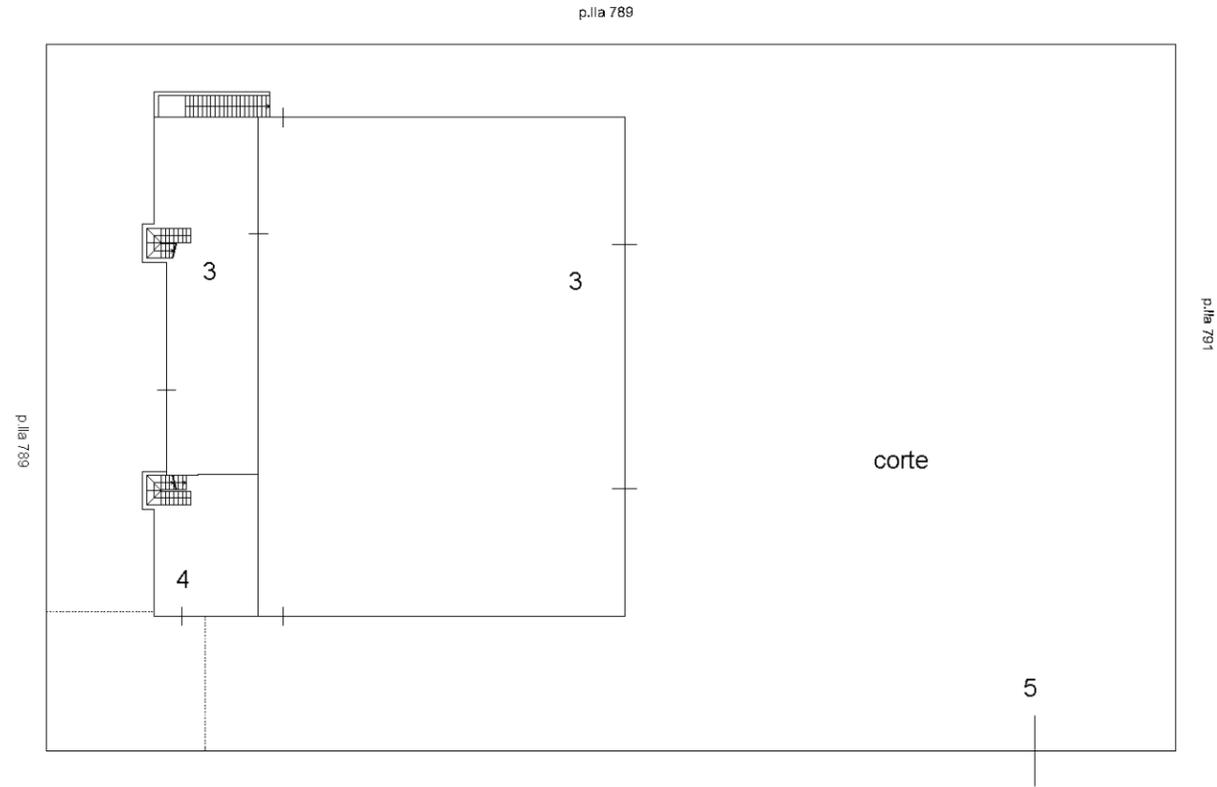
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Fanelli Giorgio	Iscritto all'albo: Ingegneri	Prov. Terni	N. 168
Comune di Amelia	Sezione:	Foglio: 85	Particella: 697	Protocollo n. TR0016947 del 05/03/2014
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500



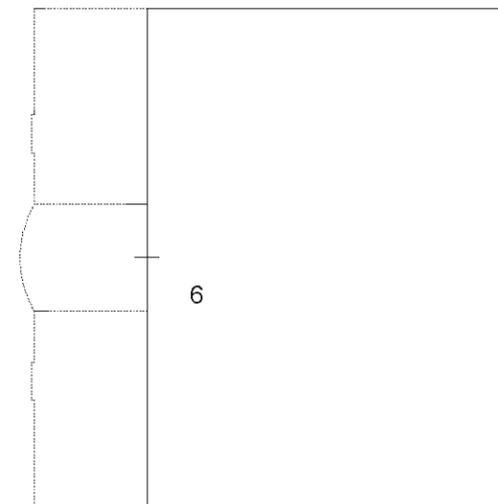
PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO



PIANO TERRENO



PIANO SECONDO
(copertura)



Data: 07/07/2022 - n. T231778 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
 Ultima planimetria in atti

Data: 07/07/2022 - n. T231778 - Richiedente: Telematico

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune AMELIA	Sezione	Foglio 85	Particella 697	Tipo mappale	del:
------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3	strada di cecanibbio	88/B	S1-T - 1			OFFICINA MECCANICA
4	strada di cecanibbio	88/B	S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5	strada di cecanibbio	SNC	T-1			BENE COMUNE NON CENSIBILE
6	strada di cecanibbio	88/B	2			IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Visura telematica

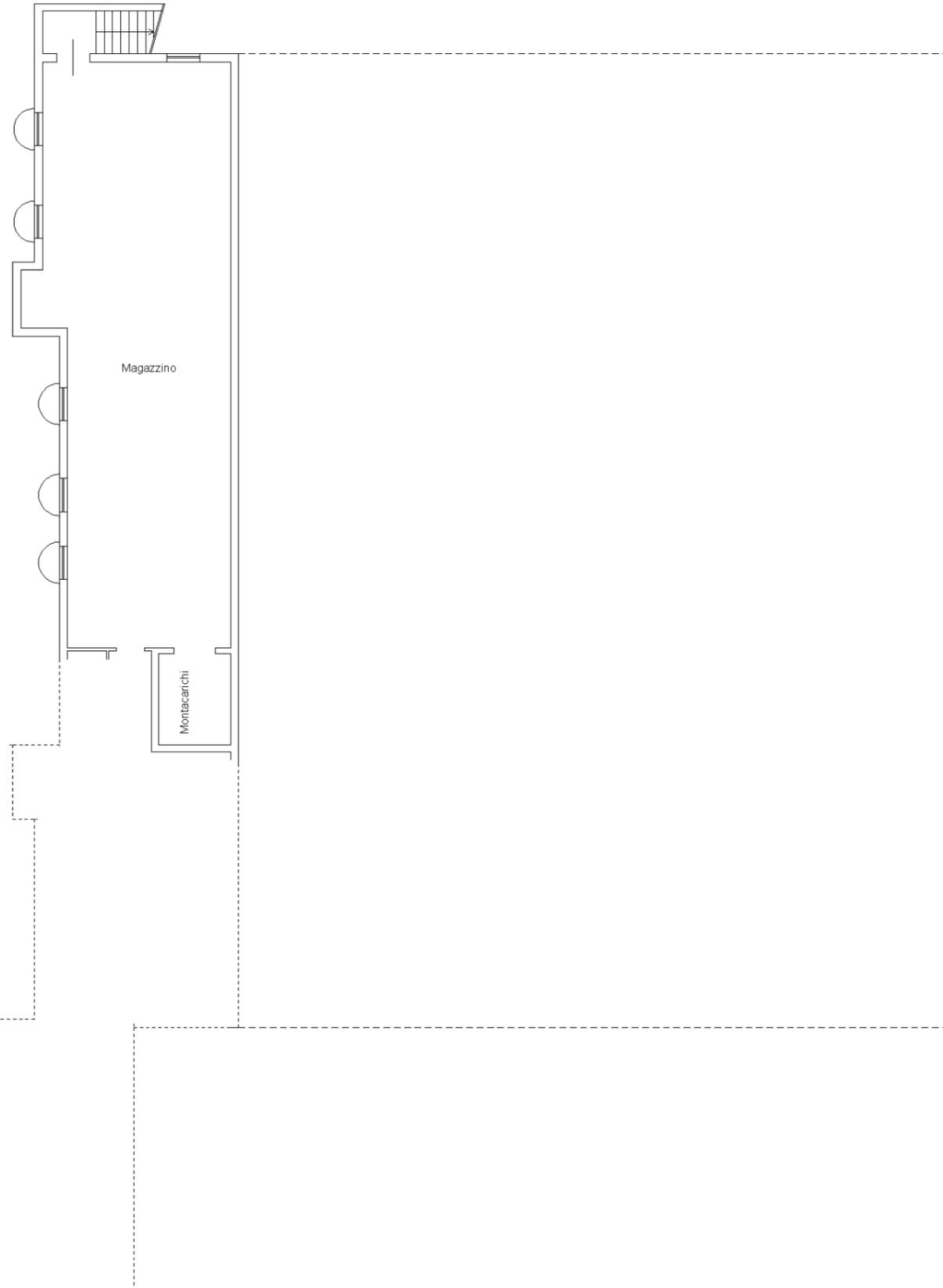
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0044974 del 24/04/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia
Strada Di Cecanibbio civ. 88

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 85
Particella: 697
Subalterno: 3

Compilata da:
Fanelli Giorgio
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Terni N. 00168

n. 1 Scala 1: 200



PIANO INTERRATO
h= 3,20



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0044974 del 24/04/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Strada Di Cecanibbio

civ. 88

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 85

Particella: 697

Subalterno: 3

Compilata da:

Fanelli Giorgio

Iscritto all'albo:

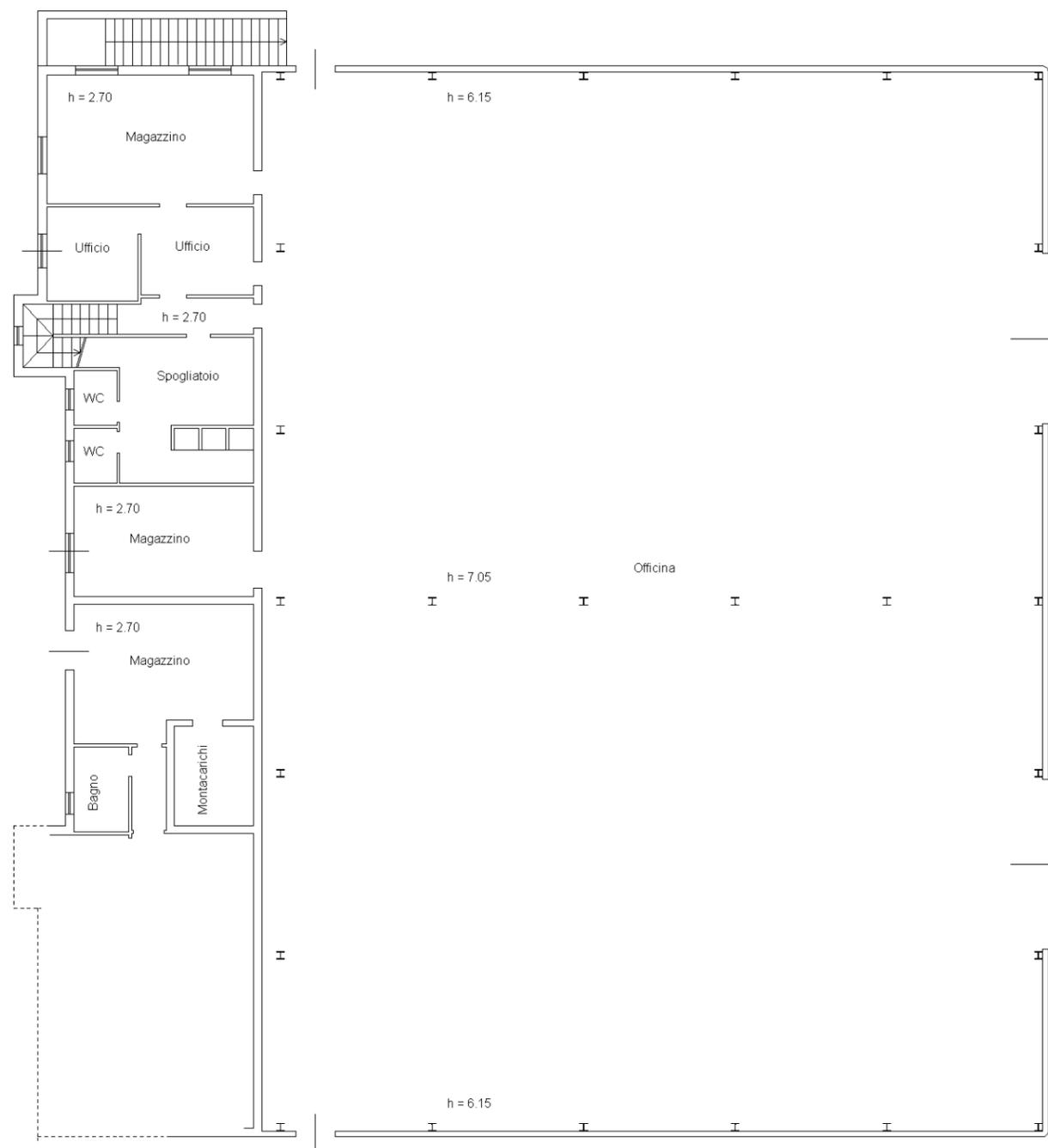
Ingegneri

Prov. Terni

N. 00168

n. 2

Scala 1: 200



PIANO TERRENO
hm= 6,60



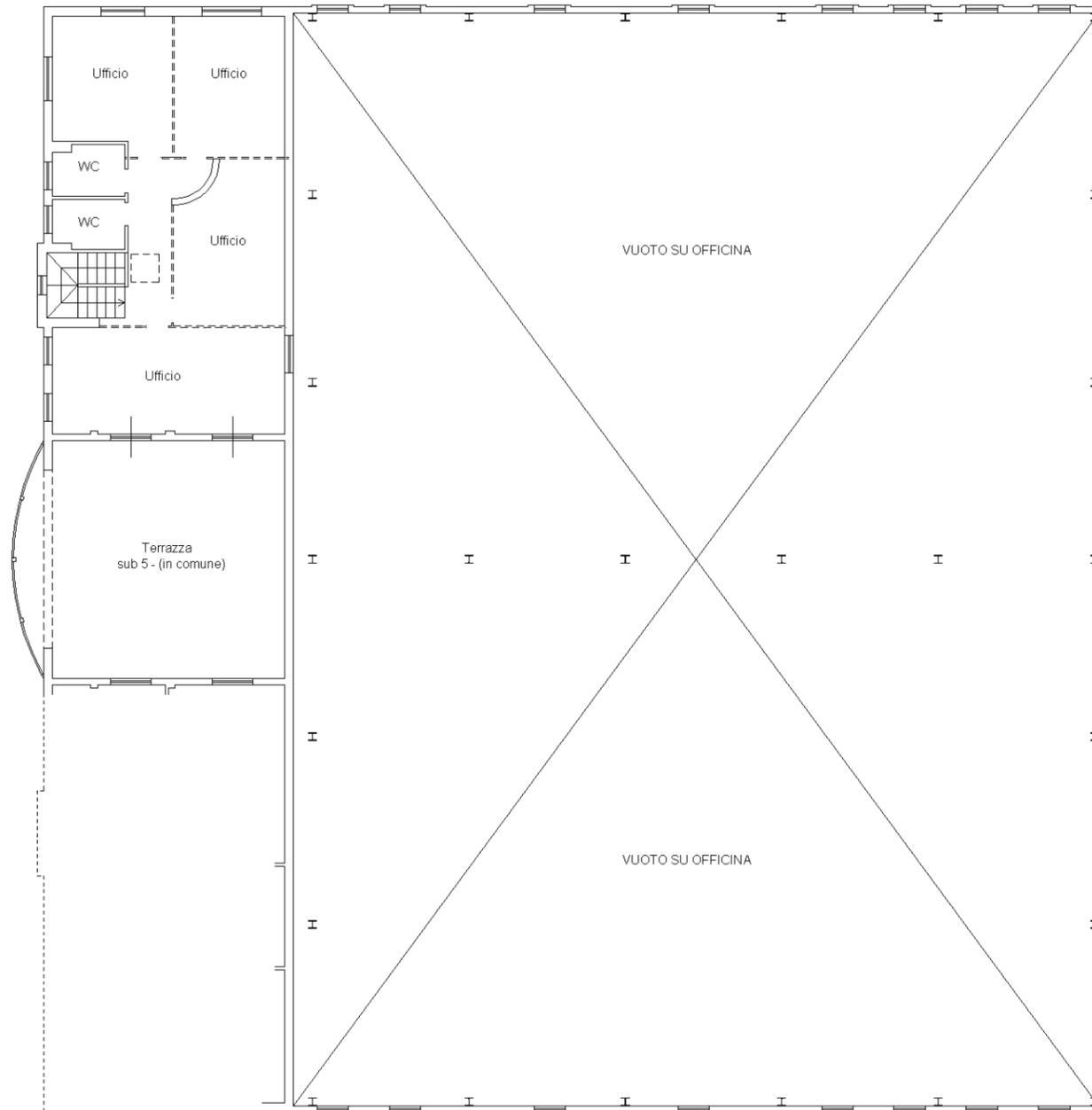
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0044974 del 24/04/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia
Strada Di Cecanibbio civ. 88

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 85
Particella: 697
Subalterno: 3

Compilata da:
Fanelli Giorgio
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Terni N. 00168

n. 3 Scala 1: 200



PIANO PRIMO
h= 2,70



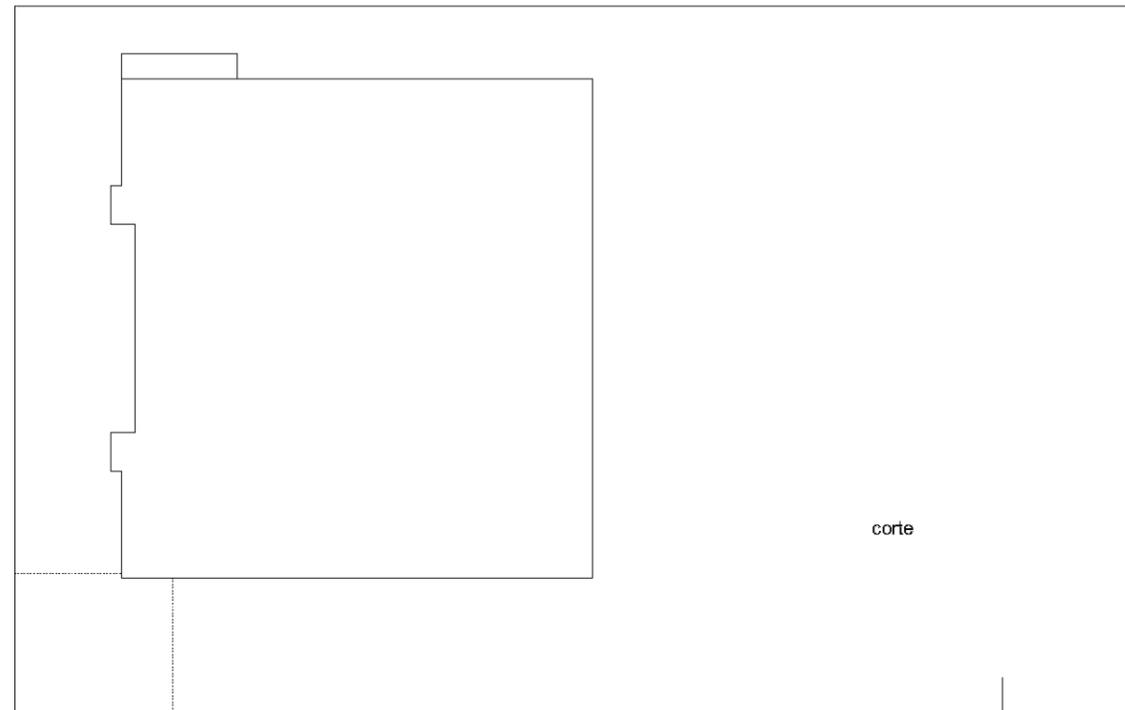
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0044974 del 24/04/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia
Strada Di Cecanibbio civ. 88

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 85
Particella: 697
Subalterno: 3

Compilata da:
Fanelli Giorgio
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Terni N.00168

n.4 Scala 1: 500



PIANO TERRENO

corte



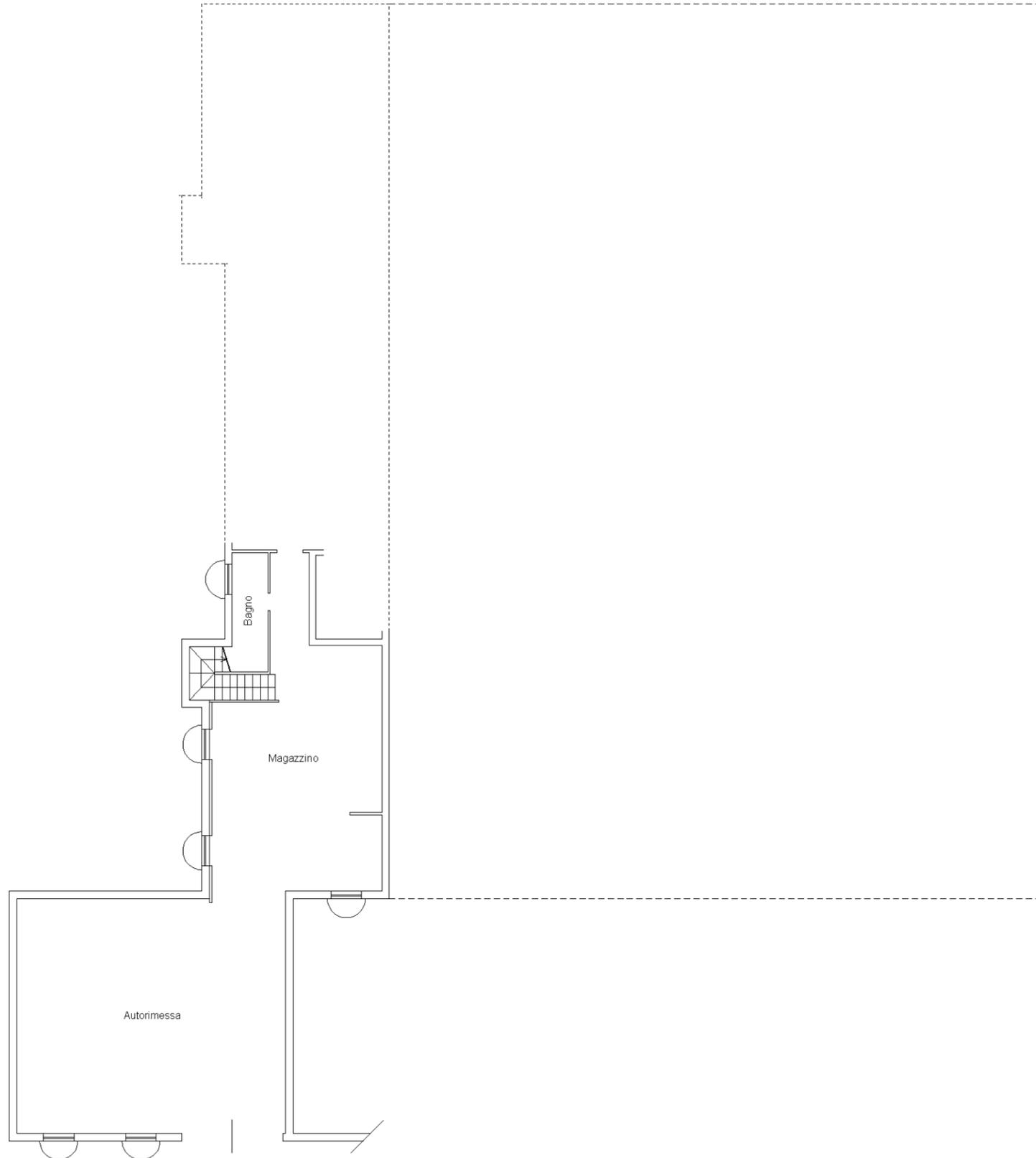
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0044974 del 24/04/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia
Strada Di Cecanibbio civ. 88

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 85
Particella: 697
Subalterno: 4

Compilata da:
Fanelli Giorgio
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Terni N. 00168

n. 1 Scala 1: 200



PIANO INTERRATO
h= 3,20



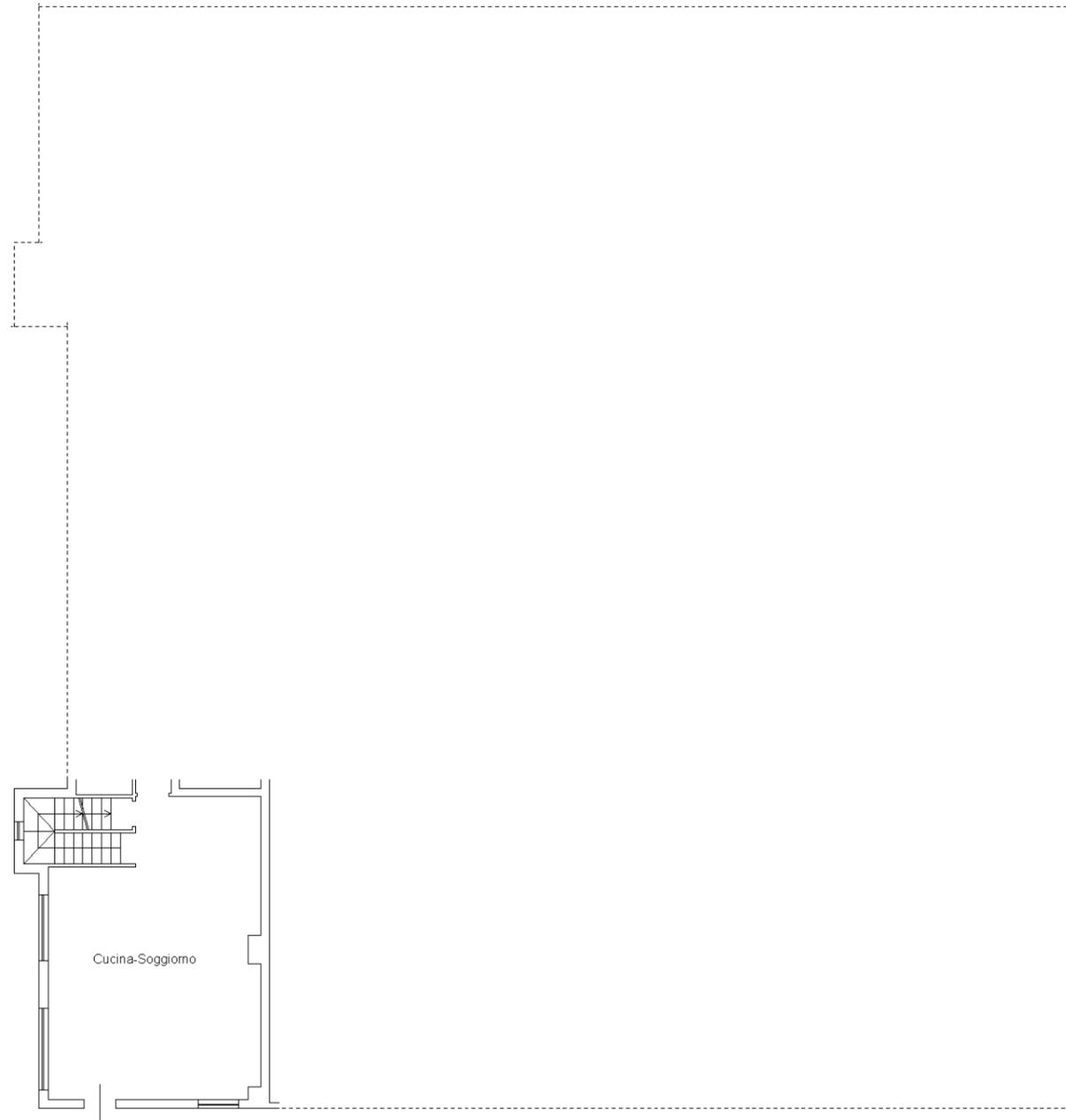
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0044974 del 24/04/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia
Strada Di Cecanibbio civ. 88

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 85
Particella: 697
Subalterno: 4

Compilata da:
Fanelli Giorgio
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Terni N. 00168

n. 2 Scala 1: 200



PIANO TERRENO
h= 2,70



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0044974 del 24/04/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia
Strada Di Cecanibbio civ. 88

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 85
Particella: 697
Subalterno: 4

Compilata da:
Fanelli Giorgio
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Terni N. 00168

n. 3 Scala 1: 200



PIANO PRIMO
h= 2,70



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0016947 del 05/03/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia
Strada Di Cecanibbio civ. 888/B

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 85
Particella: 697
Subalterno: 6

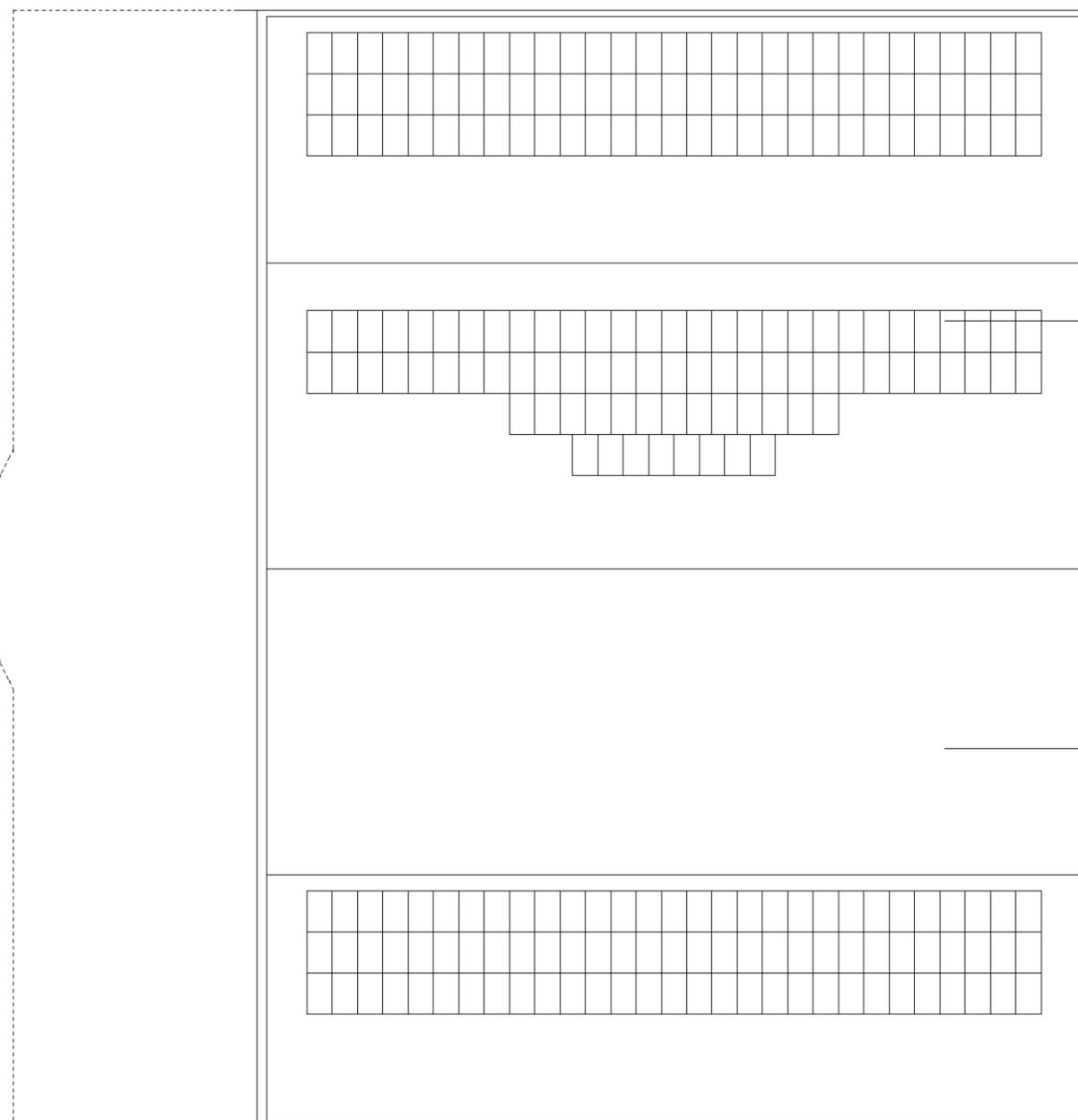
Compilata da:
Fanelli Giorgio
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Terni N.168

n.1 Scala 1:200

Data: 07/07/2022 - n. T255722 - Richiedente: CSL PLA70P24L117C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria di: 07/07/2022

Data: 07/07/2022 - n. T255722 - Richiedente: CSL PLA70P24L117C

PIANO SECONDO
(copertura)



MODULI FOTOVOLTAICI
~350 mq
~49 kw

COPERTURA





STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744-406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott. Francesco ANGELINI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. 24/2022 R.G.E.

Promossa da:

AMCO S.p.A.

c/

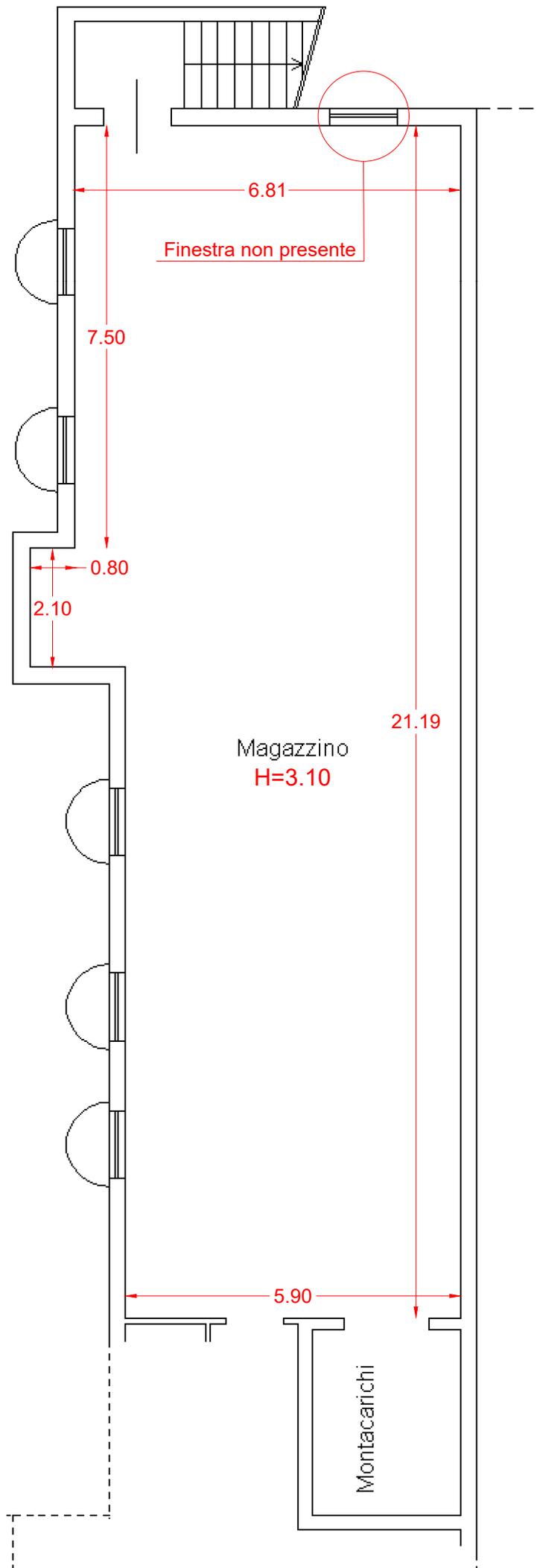
...OMISSIS...

Allegato "D"

**Rilievi degli immobili oggetto di esecuzione e stima
effettuati dal C.T.U. durante l'accesso del 21/07/2022**

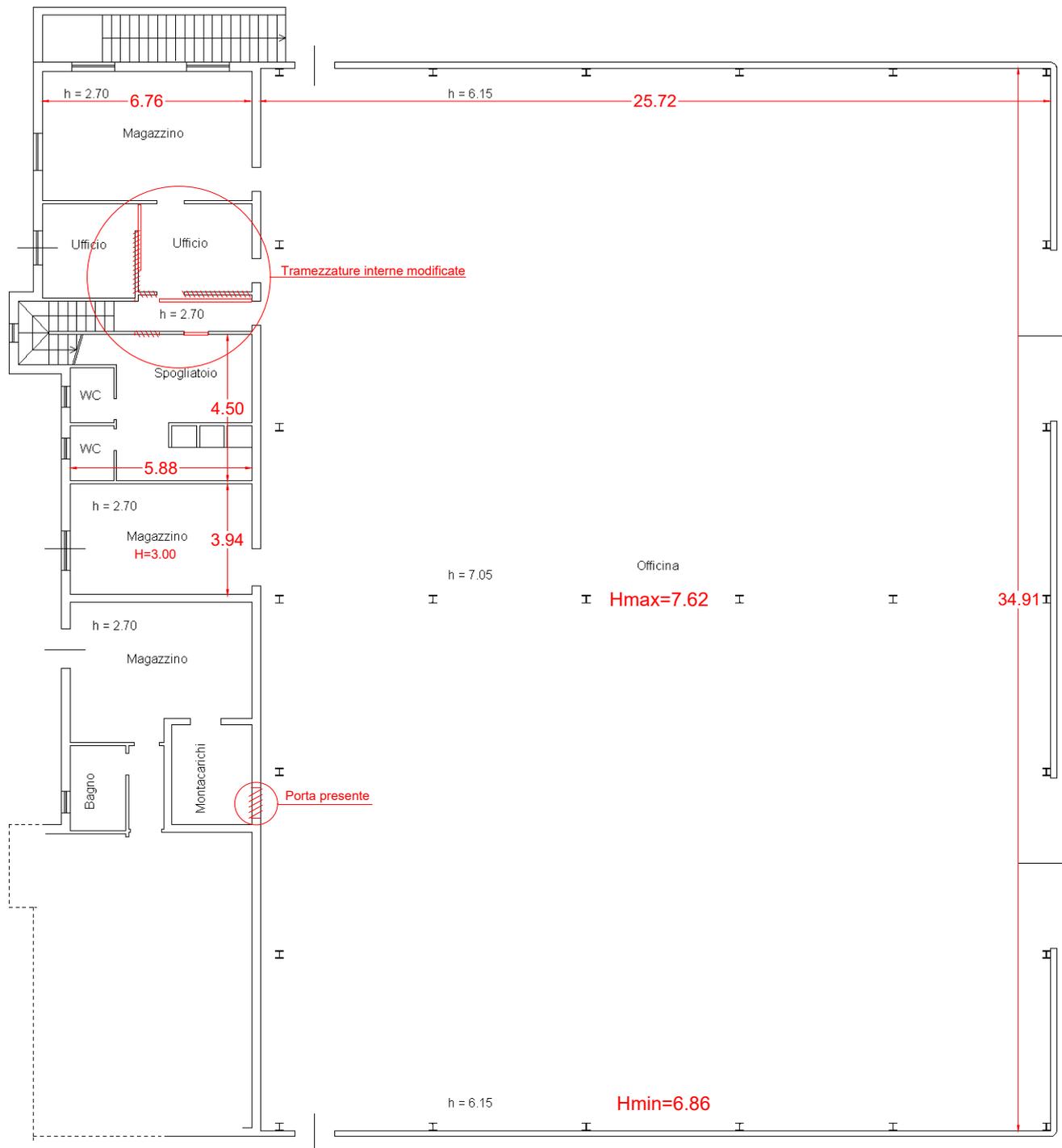
OPIFICIO - F. 85 P.LLA 697 SUB 3

PIANO INTERRATO



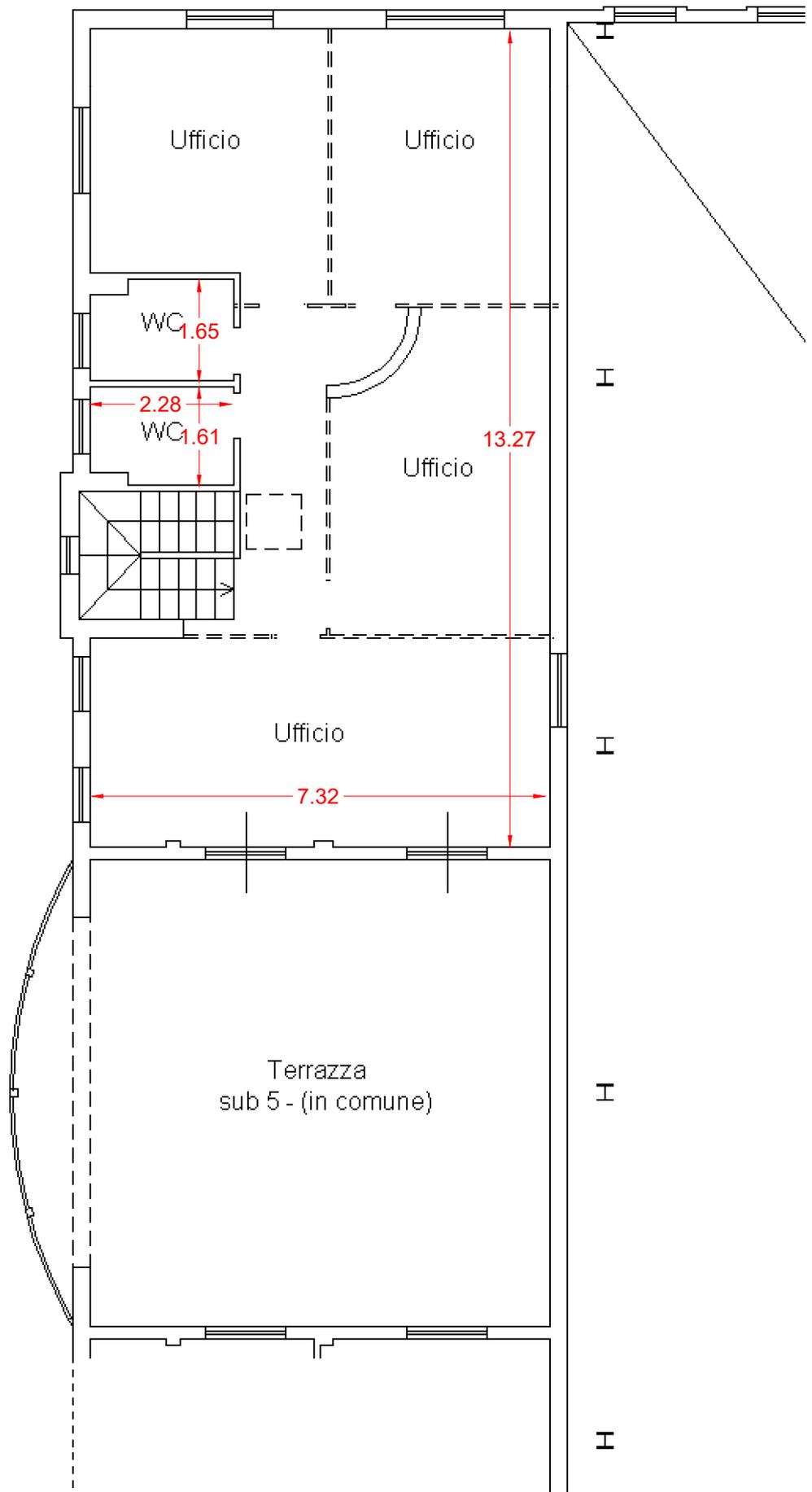
OPIFICIO - F. 85 P.LLA 697 SUB 3

PIANO TERRENO



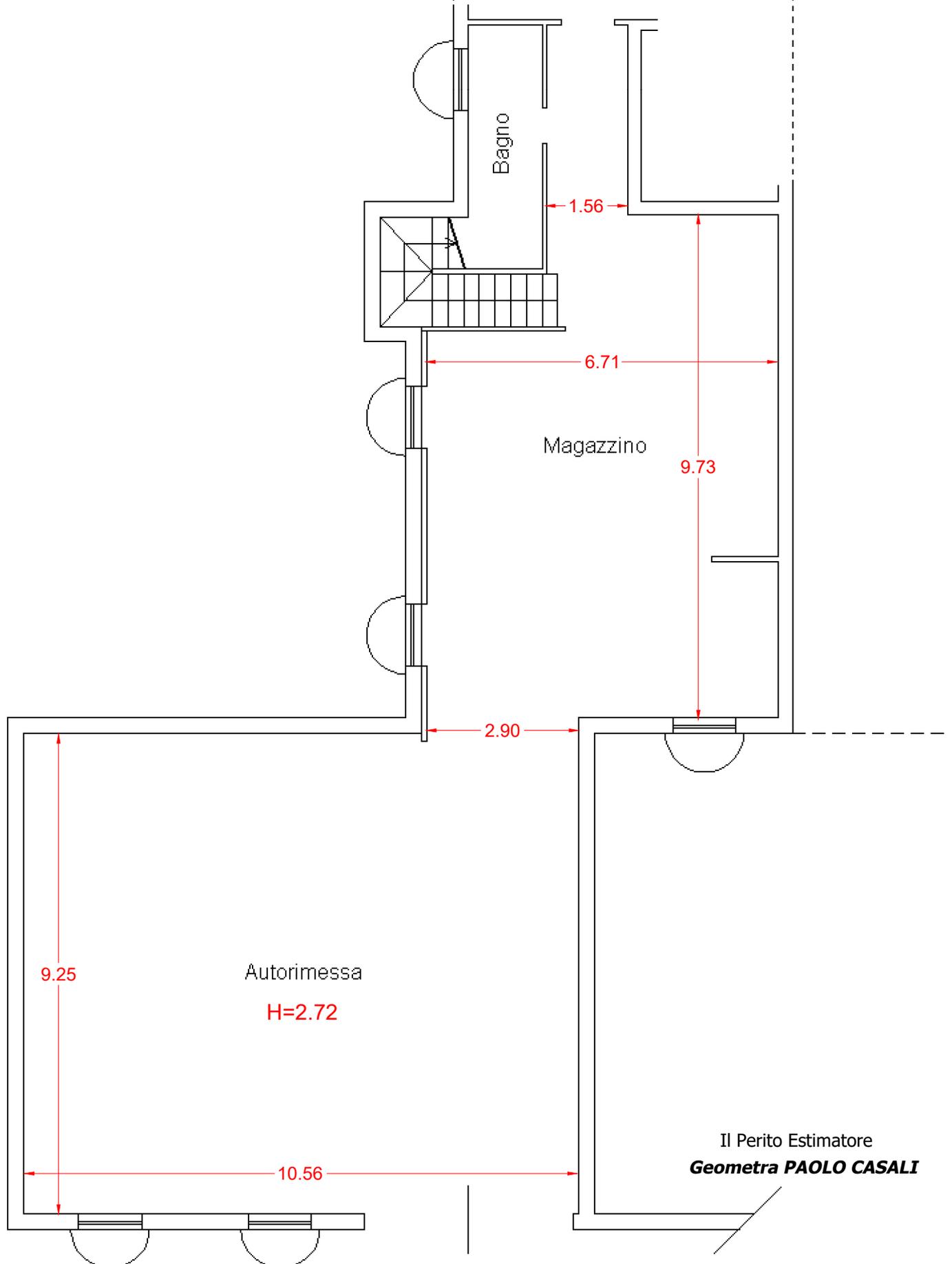
OPIFICIO - F. 85 P.LLA 697 SUB 3

PIANO PRIMO



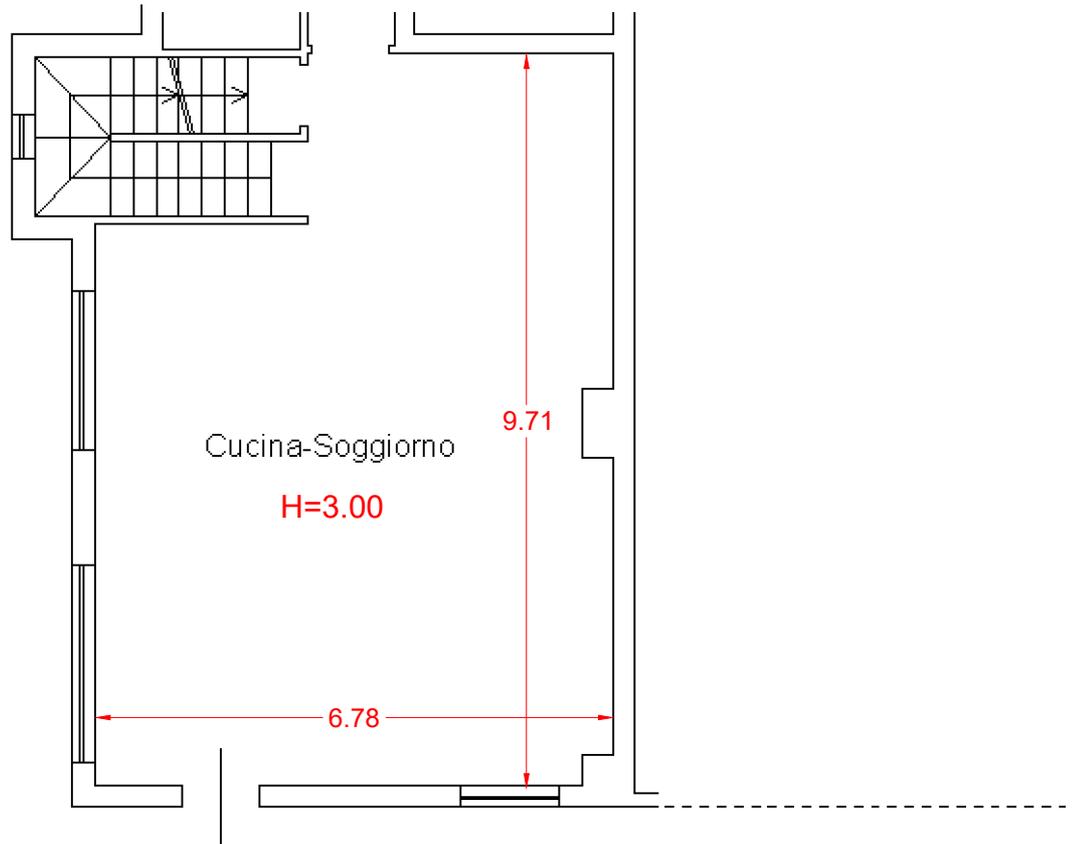
ABITAZIONE - F. 85 P.LLA 697 SUB 4

PIANO INTERRATO



ABITAZIONE - F. 85 P.LLA 697 SUB 4

PIANO TERRENO

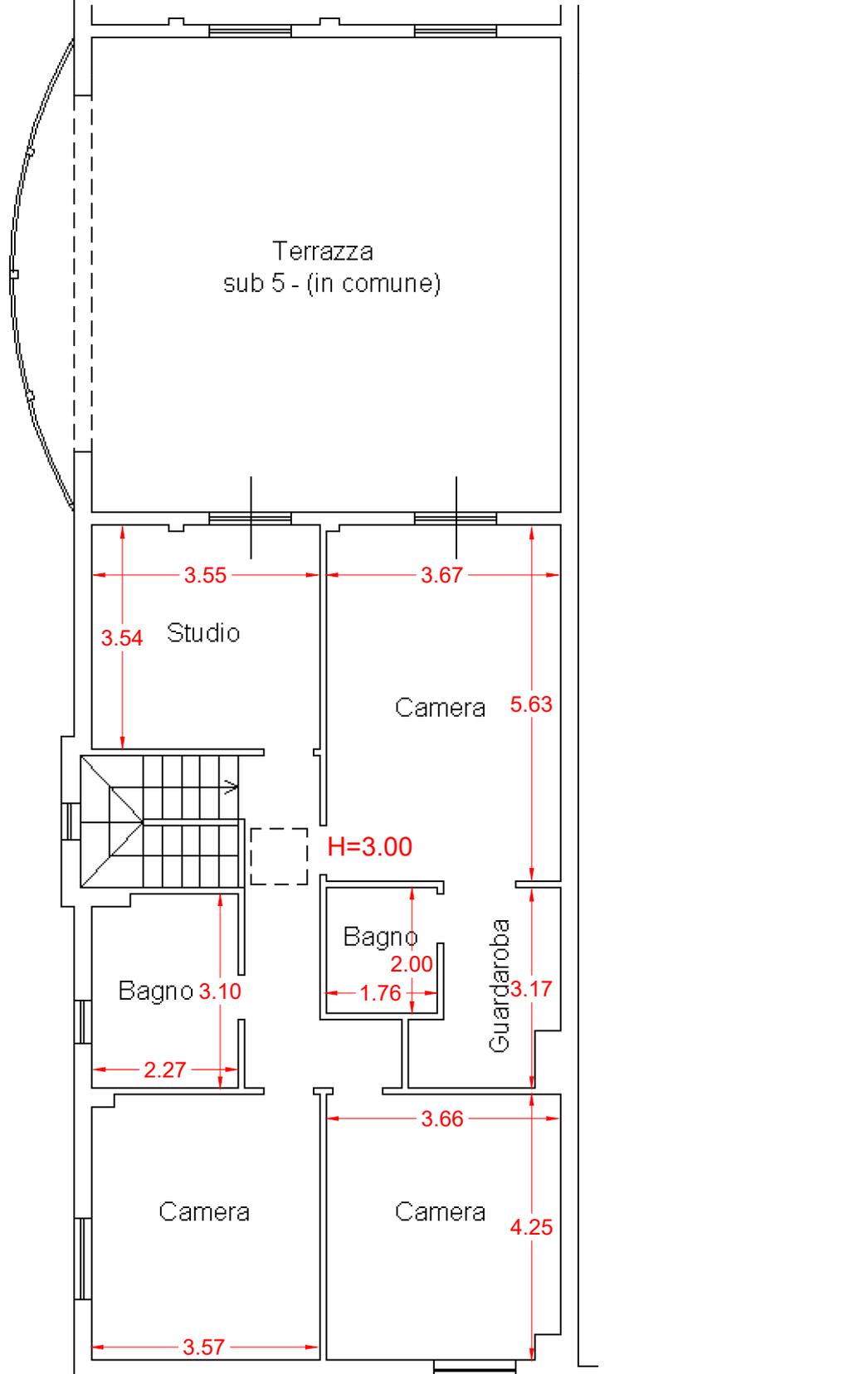


Il Perito Estimatore

Geometra PAOLO CASALI

ABITAZIONE - F. 85 P.LLA 697 SUB 4

PIANO PRIMO





STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744.406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

E-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott. Francesco ANGELINI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **24/2022** R.G.E.

Promossa da:

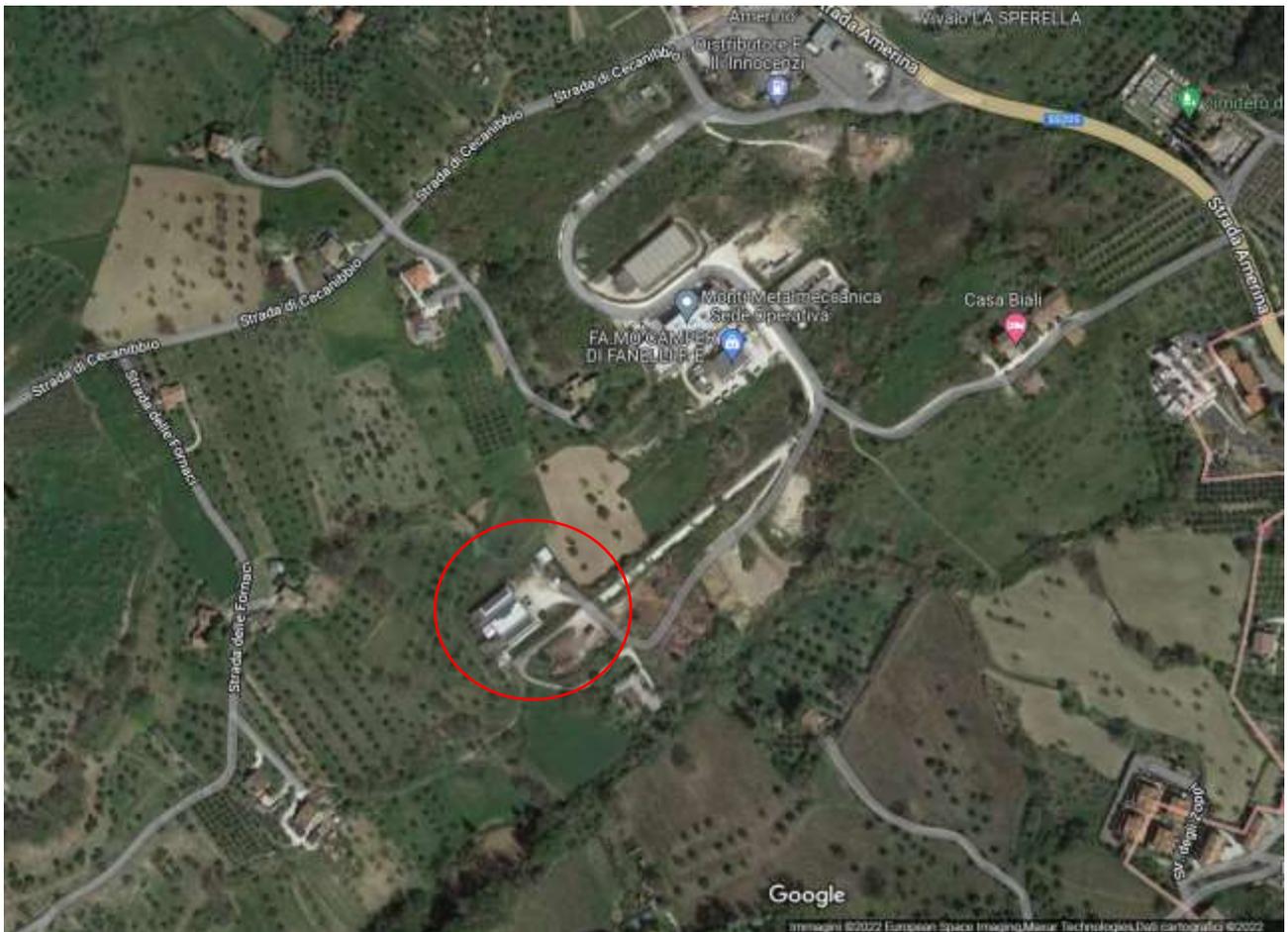
AMCO S.p.A.

c/

...OMISSIS...

Allegato "H"

Documentazione Fotografica Immobili







Compendio immobiliare oggetto di esecuzione sito in Amelia (TR) Strada di Cekanibbio n. 88/B distinto al **Foglio 85 P.IIa 697**



Compendio immobiliare oggetto di esecuzione sito in Amelia (TR) Strada di Cekanibbio n. 88/B distinto al **Foglio 85 P.IIa 697**



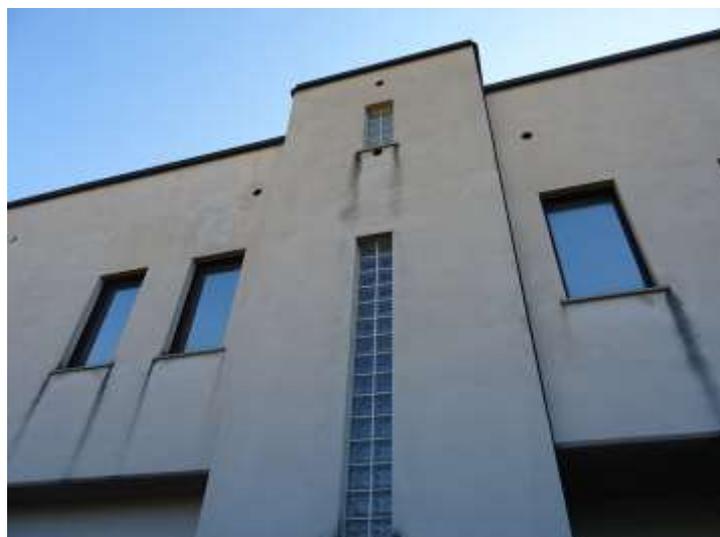
Compendio immobiliare oggetto di esecuzione sito in Amelia (TR) Strada di Cekanibbio n. 88/B distinto al **Foglio 85 P.IIa 697**



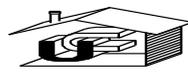
Compendio immobiliare oggetto di esecuzione sito in Amelia (TR) Strada di Cecanibbio n. 88/B distinto al **Foglio 85 P.IIa 697**



Compendio immobiliare oggetto di esecuzione sito in Amelia (TR) Strada di Cecanibbio n. 88/B distinto al **Foglio 85 P.IIa 697**



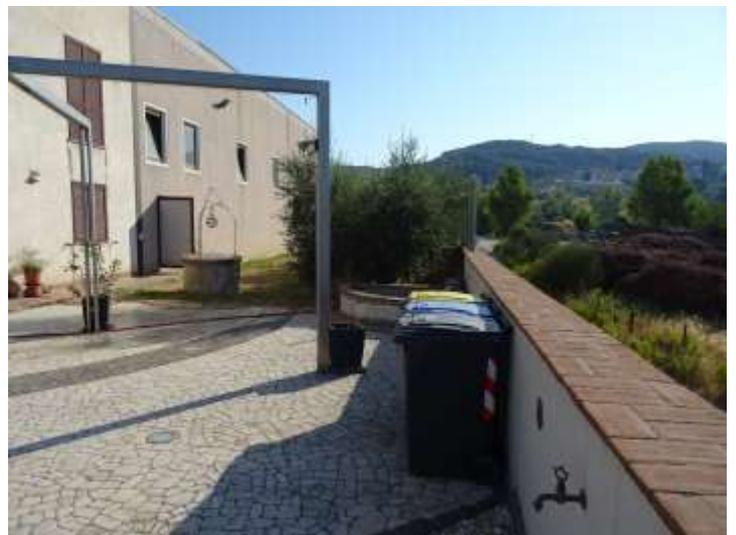
Compendio immobiliare oggetto di esecuzione sito in Amelia (TR) Strada di Cecanibbio n. 88/B distinto al **Foglio 85 P.IIa 697**



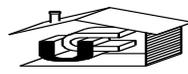
Compendio immobiliare oggetto di esecuzione sito in Amelia (TR) Strada di Cecanibbio n. 88/B distinto al **Foglio 85 P.IIa 697**



Compendio immobiliare oggetto di esecuzione sito in Amelia (TR) Strada di Cecanibbio n. 88/B distinto al **Foglio 85 P.IIa 697**



Compendio immobiliare oggetto di esecuzione sito in Amelia (TR) Strada di Cecanibbio n. 88/B distinto al **Foglio 85 P.IIa 697**



Compendio immobiliare oggetto di esecuzione sito in Amelia (TR) Strada di Cecanibbio n. 88/B distinto al **Foglio 85 P.IIa 697**



Compendio immobiliare oggetto di esecuzione sito in Amelia (TR) Strada di Cecanibbio n. 88/B distinto al **Foglio 85 P.IIa 697**



Compendio immobiliare oggetto di esecuzione sito in Amelia (TR) Strada di Cecanibbio n. 88/B distinto al **Foglio 85 P.IIa 697**



Manufatti/Box prefabbricati/Tettoie adibiti a magazzini, rimessa attrezzi, pollaio e canile realizzati abusivamente sulla corte esterna



Manufatti/Box prefabbricati/Tettoie adibiti a magazzini, rimessa attrezzi, pollaio e canile realizzati abusivamente sulla corte esterna



Manufatti/Box prefabbricati/Tettoie adibiti a magazzini, rimessa attrezzi, pollaio e canile realizzati abusivamente sulla corte esterna



Opificio Industriale/Artigianale adibito a Officina Meccanica al piano terra distinto al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 3**



Opificio Industriale/Artigianale adibito a Officina Meccanica al piano terra distinto al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 3**



Opificio Industriale/Artigianale adibito a Officina Meccanica al piano terra distinto al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 3**



Opificio Industriale/Artigianale adibito a Officina Meccanica al piano terra distinto al **Foglio 85** con la **P.Ila 697 sub 3**



Opificio Industriale/Artigianale adibito a Officina Meccanica al piano terra distinto al **Foglio 85** con la **P.Ila 697 sub 3**



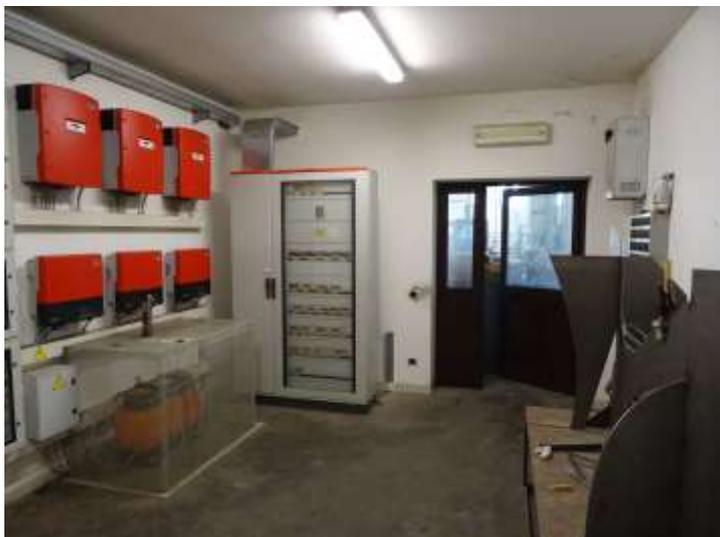
Opificio Industriale/Artigianale adibito a Officina Meccanica al piano terra distinto al **Foglio 85** con la **P.Ila 697 sub 3**



Opificio Industriale/Artigianale adibito a Officina Meccanica al piano terra distinto al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 3**



Opificio Industriale/Artigianale adibito a Officina Meccanica distinto al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 3**



Opificio Industriale/Artigianale adibito a Officina Meccanica al piano terra distinto al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 3**



Opificio Industriale/Artigianale adibito a Officina Meccanica al piano terra distinto al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 3**



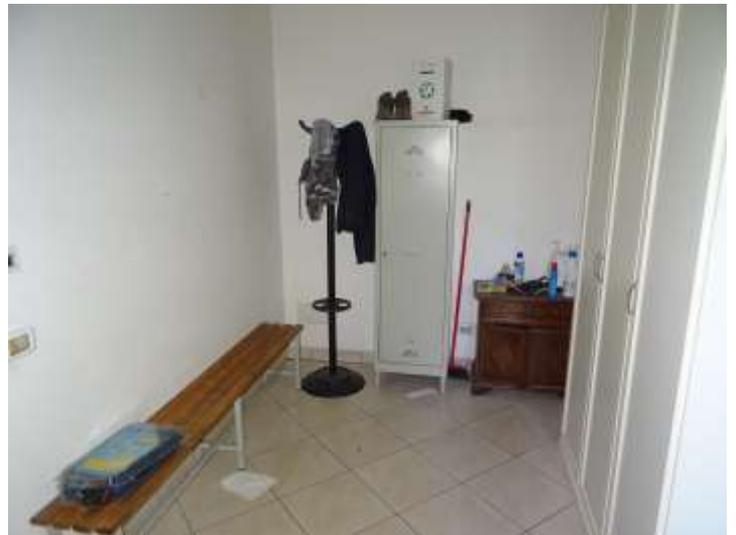
Opificio Industriale/Artigianale adibito a Officina Meccanica al piano terra distinto al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 3**



Opificio Industriale/Artigianale adibito a Officina Meccanica al piano terra distinto al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 3**



Opificio Industriale/Artigianale adibito a Officina Meccanica al piano terra distinto al **Foglio 85** con la **P.Ila 697 sub 3**



Opificio Industriale/Artigianale adibito a Officina Meccanica al piano terra distinto al **Foglio 85** con la **P.Ila 697 sub 3**



Uffici di pertinenza dell'Opificio posti al piano primo distinti sempre al **Foglio 85** con la **P.Ila 697 sub 3**



Uffici di pertinenza dell'Opificio posti al piano primo distinti sempre al **Foglio 85** con la **P.Ila 697 sub 3**



Uffici di pertinenza dell'Opificio posti al piano primo distinti sempre al **Foglio 85** con la **P.Ila 697 sub 3**



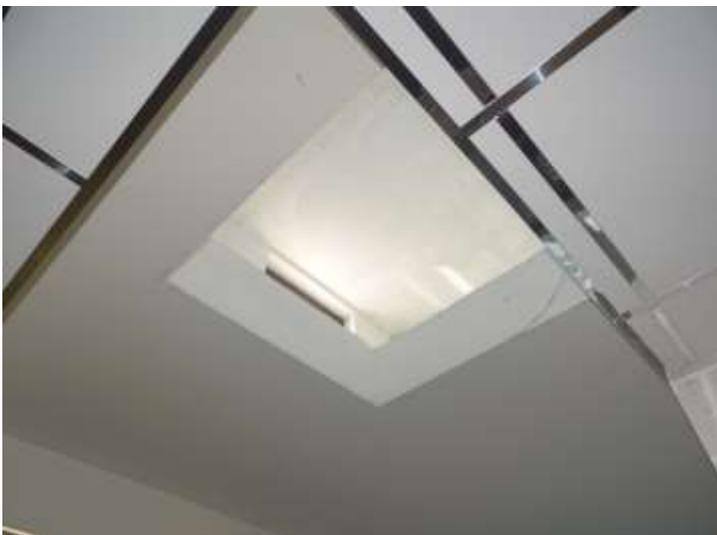
Uffici di pertinenza dell'Opificio posti al piano primo distinti sempre al **Foglio 85** con la **P.Ila 697 sub 3**



Uffici di pertinenza dell'Opificio posti al piano primo distinti sempre al **Foglio 85** con la **P.Ila 697 sub 3**



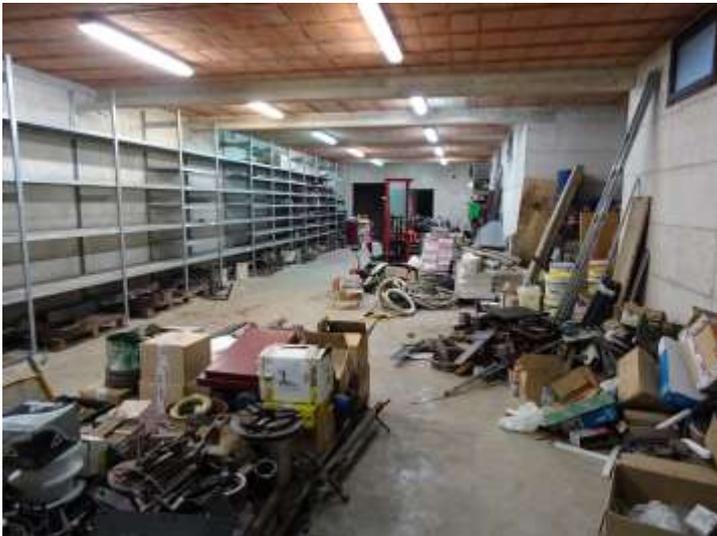
Uffici di pertinenza dell'Opificio posti al piano primo distinti sempre al **Foglio 85** con la **P.Ila 697 sub 3**



Uffici di pertinenza dell'Opificio posti al piano primo distinti sempre al **Foglio 85** con la **P.Ila 697 sub 3**



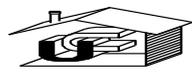
Magazzino di pertinenza dell'Opificio posto al piano seminterrato distinto sempre al **Foglio 85** con la **P.Ila 697 sub 3**



Magazzino di pertinenza dell'Opificio posto al piano seminterrato distinto sempre al **Foglio 85** con la **P.Ila 697 sub 3**



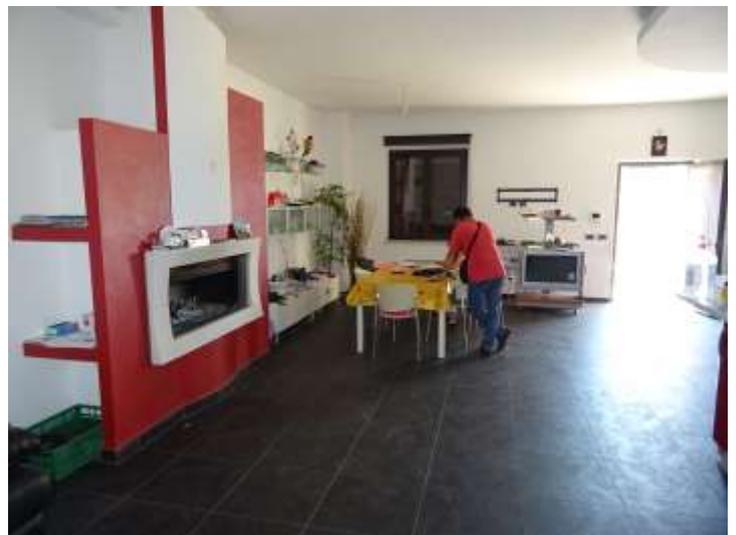
Vano predisposto per Montacarichi tra P.S1 e P.T. di pertinenza dell'Opificio distinto sempre al **Foglio 85** con la **P.Ila 697 sub 3**



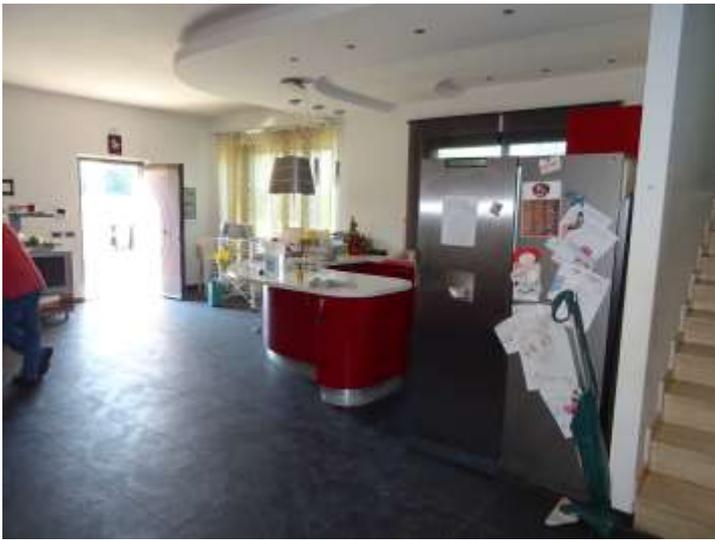
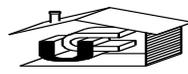
Appartamento di civile abitazione al P.T. e P.1° con Autorimessa e Cantina/Magazzino al P.S1 distinto al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 4**



Appartamento di civile abitazione al P.T. distinto al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 4**



Appartamento di civile abitazione al P.T. distinto al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 4**



Appartamento di civile abitazione al P.T. distinto al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 4**



Appartamento di civile abitazione al P.T. distinto al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 4**



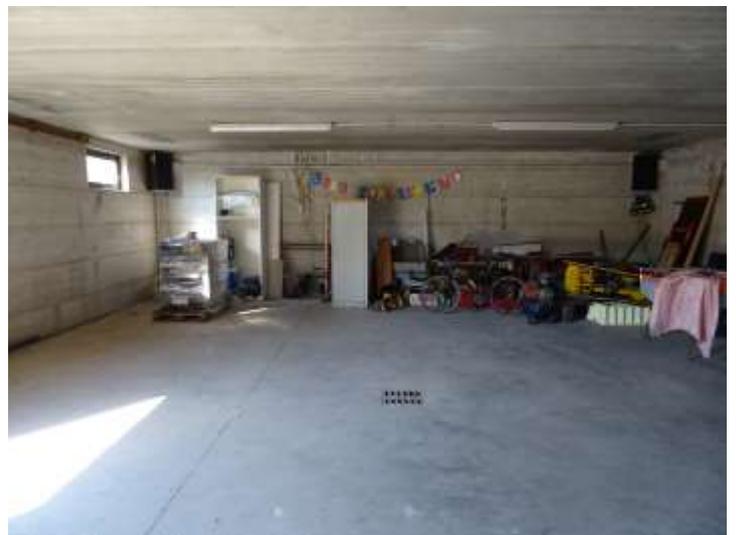
Appartamento di civile abitazione al P.T. distinto al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 4**



Cantina/Magazzino al P.S1 di pertinenza dell'Appartamento distinto al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 4**



Cantina/Magazzino al P.S1 di pertinenza dell'Appartamento distinto al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 4**



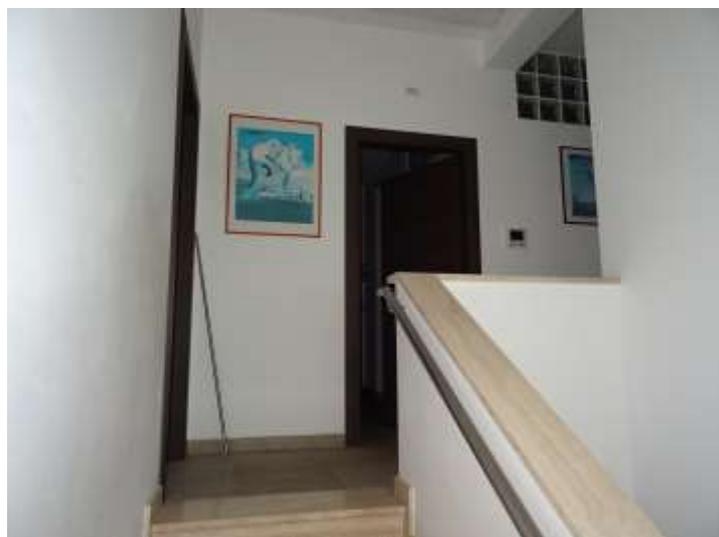
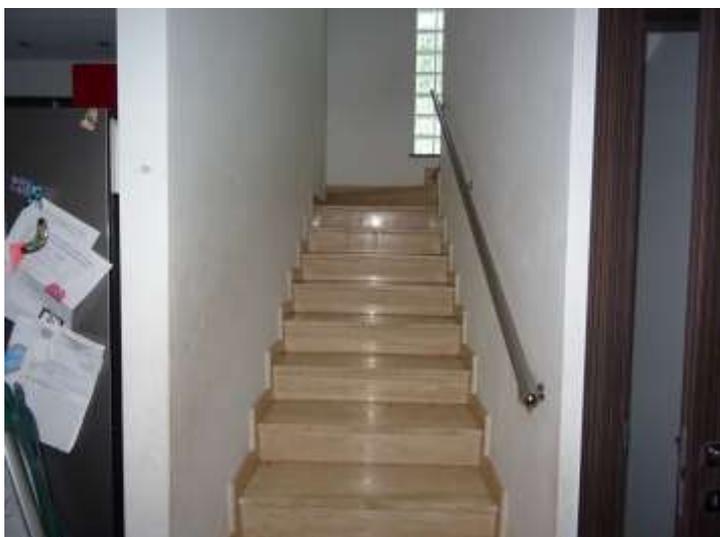
Autorimessa al P.S1 di pertinenza dell'Appartamento distinto al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 4**



Autorimessa al P.S1 e vano bagno di pertinenza dell'Appartamento distinto al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 4**



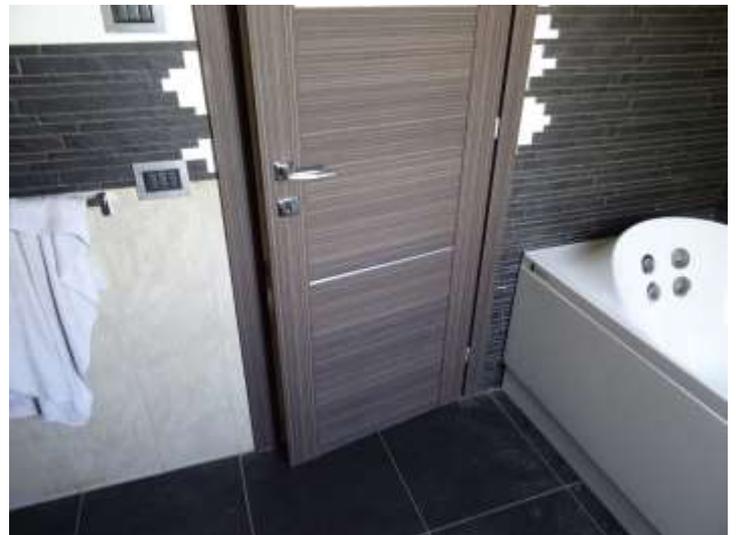
Vano bagno al P.S1 di pertinenza dell'Appartamento distinto al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 4**



Appartamento di civile abitazione al P.1° distinto al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 4**



Appartamento di civile abitazione al P.1° distinto al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 4**



Appartamento di civile abitazione al P.1° distinto al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 4**



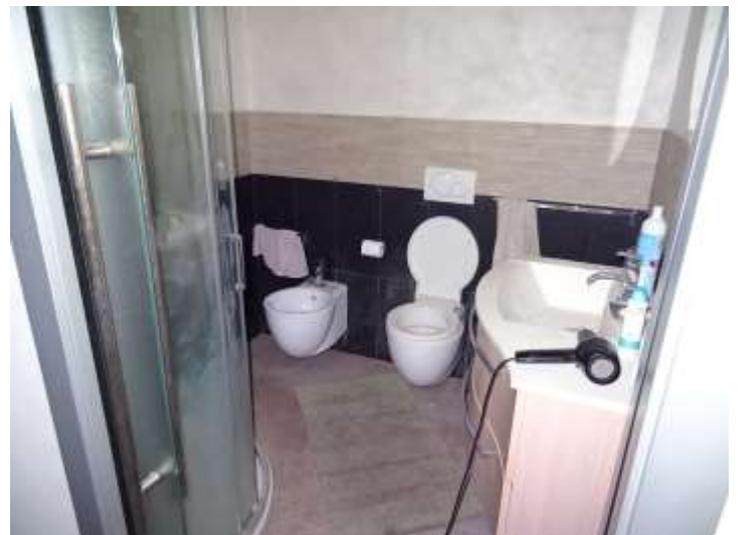
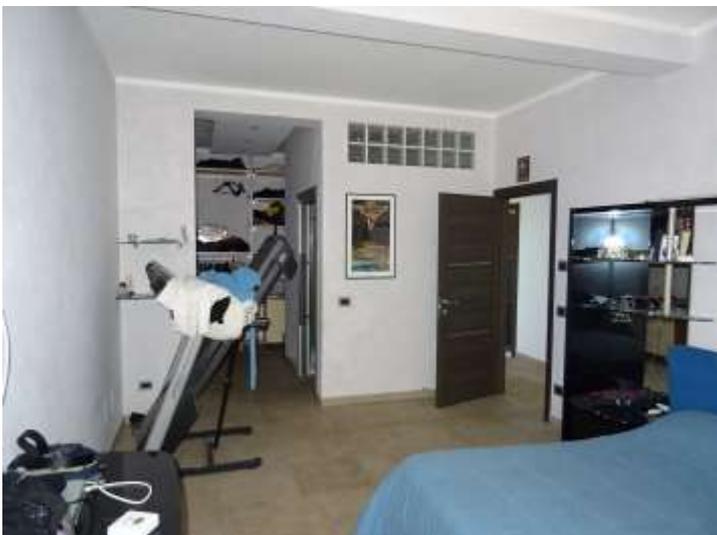
Appartamento di civile abitazione al P.1° distinto al **Foglio 85** con la **P.IIa 697 sub 4**



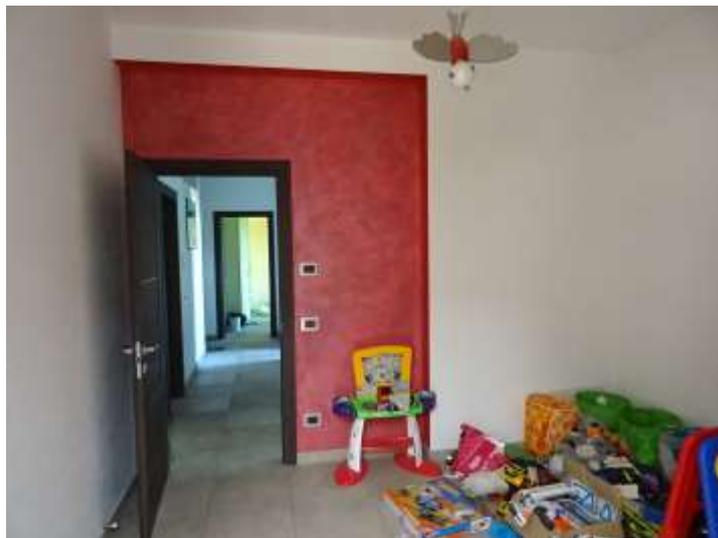
Appartamento di civile abitazione al P.1° distinto al **Foglio 85** con la **P.Ila 697 sub 4**



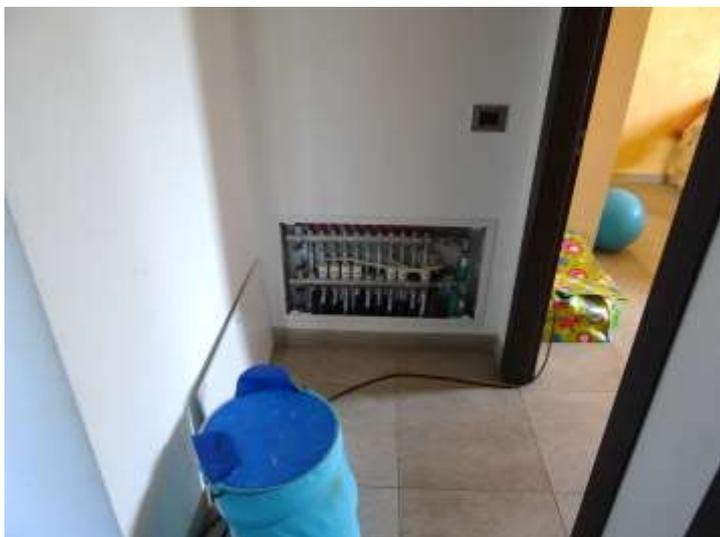
Appartamento di civile abitazione al P.1° distinto al **Foglio 85** con la **P.Ila 697 sub 4**



Appartamento di civile abitazione al P.1° distinto al **Foglio 85** con la **P.Ila 697 sub 4**



Appartamento di civile abitazione al P.1° distinto al Foglio 85 con la P.IIa 697 sub 4



Appartamento di civile abitazione al P.1° distinto al Foglio 85 con la P.IIa 697 sub 4



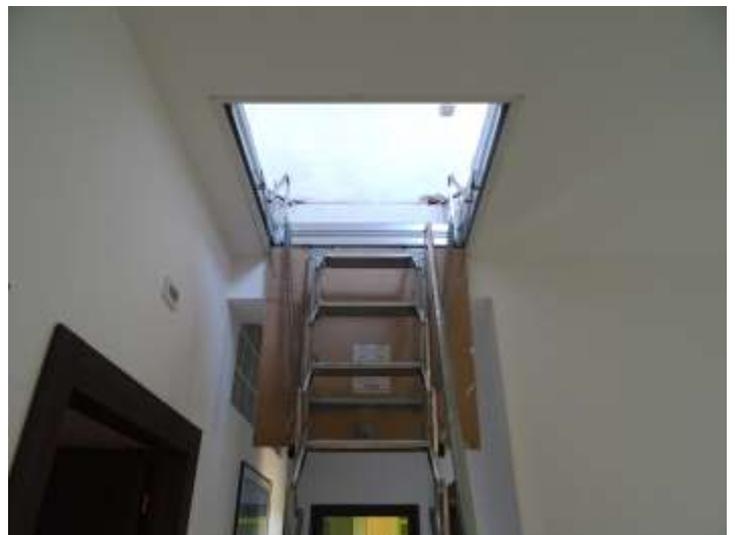
Appartamento di civile abitazione al P.1° distinto al Foglio 85 con la P.IIa 697 sub 4



Appartamento di civile abitazione al P.1° distinto al **Foglio 85** con la **P.Ila 697 sub 4**



Appartamento di civile abitazione al P.1° distinto al **Foglio 85** con la **P.Ila 697 sub 4**



Appartamento di civile abitazione al P.1° distinto al **Foglio 85** con la **P.Ila 697 sub 4** (accesso a vano caldaia)



Appartamento di civile abitazione al P.1° distinto al **Foglio 85** con la **P.Ila 697 sub 4** (vano caldaia)



Appartamento di civile abitazione al P.1° distinto al **Foglio 85** con la **P.Ila 697 sub 4** (caldaia)



Bombolone GPL interrato ubicato sulla corte esterna di pertinenza vicino al cancello di ingresso e al muro di recinzione