

Geom. Massimo Mezzasoma
Via Enrico Toti 41/B1
06128 Perugia – PG –

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 38/2021 R.G.E.

G.E. dott. SIMONE SALCERINI

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.
Geom. Massimo Mezzasoma

Giudice Esecuzione Dr. Simone Salcerini
CTU geom. Massimo Mezzasoma



PREMESSA

Con provvedimento del 03/09/2021 il G.D. dott. Salcerini Simone nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto geom. Massimo Mezzasoma, libero professionista, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Perugia al n. 3515.

Secondo le disposizioni contenute nel Decreto emanato dall'Ill.mo G.E., veniva disposta ma modalità del giuramento telematico da effettuarsi almeno 10 gg prima dell'udienza fissata; il sottoscritto CTU depositava il Giuramento in forma telematica in data 21/09/2021.

Nel dispositivo di incarico la S.V.I. poneva il seguente quesito tecnico:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*
- 2) *Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla Concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*
- 3) *Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti. Sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obblighi propter rem ecc.);*
- 4) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp.att. c.c.);*
- 5) *Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 6) *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*
- 7) *Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq.; altezza*



- interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze; accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);*
- 8) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
- a) *Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) *Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) *Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*
- 9) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*
- 10) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*
- 11) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
- 12) *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*
- 13) *Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*
- 14) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*



- 15) Descriva sommariamente le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 16) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;
- 17) Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 26 anni – dell'ultimo dei figli);
- 18) Se l'immobile è solo pro-quota:
- Dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
 - Proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;
- 19) Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;
- 20) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;

Il G.E. concedeva al C.T.U. termine di 150 per il deposito in via telematica e in copia cartacea presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione della relazione scritta completa di allegati e della nota spese completa di allegati a decorrere dal 28/10/2021. Il CTU dovrà altresì provvedere all'invio delle copie alle parti via mail o posta ordinaria.

La data dell'udienza successiva è fissata per il 05/05/2022 alle ore 9,30.



Dall'esame del fascicolo di causa si evince che la procedura in oggetto riguarda un edificio polivalente e di impianto fotovoltaico installato sulla copertura dell'edificio stesso; il tutto inserito all'interno di un'area sportiva sita in Comune di Marsciano, loc. Spina.

In considerazione di quanto sopra, si ritiene congruo periziare il compendio come **LOTTO UNICO**.

ACCESSI E SOPRALLUOGHI:

- Il giorno 03/01/2022 veniva inviata mail PEC alla [REDACTED] nella quale veniva fissato appuntamento per il sopralluogo presso gli immobili pignorati siti in Comune di Marsciano, loc. Spina, per il 13/01/2022 alle ore 15,00;
- In data 13/01/2022 all'ora stabilita mi sono recato presso i luoghi di causa e, alla presenza del responsabile della [REDACTED] proprietaria, è stato effettuato il sopralluogo completo del cespite, sono state effettuate tutte le misurazioni e sono state scattate numerose fotografie a supporto;

INDAGINI E ACCERTAMENTI:

Per acquisire informazioni relative ai beni in oggetto, sono state effettuate le seguenti indagini:

- Ufficio tecnico del Comune competente (Marsciano) per verificare la situazione urbanistica ed edilizia dei beni in oggetto verificando i rilasci e/o richieste di Concessioni Edilizie, D.I.A., Concessioni in Sanatoria e Certificati di Agibilità/Abitabilità; a richiedere copia della documentazione.
- Veniva inviata mail al Legale del Creditore procedente al fine di reperire utile documentazione riguardante l'impianto fotovoltaico installato;



- Dai consulenti della proprietà venivano forniti documenti riguardanti l'impianto fotovoltaico;
- Veniva richiesta presso l'Archivio Notarile di Perugia copia dell'atto di provenienza relativo ai cespiti in oggetto e di altro atto relativo ai terreni circostanti;
- L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, dove si è proceduto:
 - All'aggiornamento dei gravami sugli immobili oggetto di esecuzione a tutto il 02/02/2022;
- L'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro –dove si è provveduto ad effettuare visura a nome dell'Esecutato e sull'immobile oggetto di Esecuzione per verificare l'esistenza di contratti di locazione, comodato etc. a tutto il 20/12/2021;

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI:

Dall'esame della documentazione rilevata all'interno del fascicolo telematico (atto di Pignoramento e Certificazione Notarile) si rileva che la presente perizia riguarda le unità immobiliari di seguito descritte:

- **Diritti di piena proprietà di 1/1** su beni individuati al **C.F.U.** del Comune di **MARSCIANO** come segue:

Foglio 46 part. 150 sub. 1 cat. C/4 cl. U mq. 906 R.C. € 3.041,41

Foglio 46 part. 150 sub. 3 cat. D/1 R.C. € 960,00

CIO' PREMESSO

Sulla base di quanto rilevato il C.T.U. è in grado di redigere la seguente



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

distinta nei seguenti capitoli:

1. - INDIVIDUAZIONE DEI BENI
2. - UBICAZIONE
3. - DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO
4. - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
5. - INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI
6. - STATO DI POSSESSO , PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE
7. - VINCOLI E GRAVAMI
8. - SITUAZIONE CONDOMINIALE
9. - STIMA VALORE COMMERCIALE

• CONCLUSIONI

• ALLEGATI

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Oggetto di stima risultano i seguenti beni:

Comune di DERUTA

Catasto Fabbricati:

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
1)	46	150	1		C/4	U	Mq. 906	3.041,41
2)	46	150	3		D/1			960,00

Visura catastale intestata a :

- [REDACTED] (propr. per 1/1)



In data 30/09/2021 il sottoscritto CTU ha inoltrato giusta Istanza all'Agenzia del Territorio di Perugia al fine di far inserire nelle visure la partita IVA della [REDACTED] proprietaria; in data 01/10/2021 l'Istanza è stata evasa e, con la stessa, è stata modificata ed aggiornata l'intestazione della proprietà.

Prima dell'Istanza la visura catastale risultava intestata a "[REDACTED]" mentre è stata corretta in "[REDACTED]"

In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **DIFFORMI** allo stato di fatto e all'ultimo progetto approvato.

Come sarà meglio spiegato nel capitolo 5) della presente relazione, in aderenza alla zona cucina, risulta essere stato edificato un corpo di congiunzione con l'edificio limitrofo (Part. 145) di cui non si è rilevata la presenza di Autorizzazioni Edilizie e che comunque, non deve intendersi ricompreso nel compendio da stimare nonostante allo stesso sia collegato internamente

Per quanto concerne la planimetria catastale del sub. 3 , nella stessa l'impianto fotovoltaico viene indicato sulla totalità della copertura mentre invece è allocato solo sulla metà della stessa.

2) UBICAZIONE

Il compendio in oggetto è sito in Comune di Marsciano, Fraz. Spina, località Monticello Basso.

E' posto all'interno del centro sportivo della frazione che è localizzata nella zona Nord di Marsciano in posizione di media collina e nelle immediate vicinanze dalla SP340; la località dista ca. 15 Km da Perugia e ca. 10 Km da Marsciano.

Nelle immediate vicinanze del compendio si rilevano anche degli edifici a destinazione residenziale di medio-piccole dimensioni ma che comunque attestano la completezza di infrastrutture e servizi.



3) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO

- **Compendio immobiliare misto composto da un edificio polivalente con impianto fotovoltaico in copertura ed adiacente zona ricettiva** ; il tutto ubicato in Provincia di Perugia, Comune di Marsciano, Fraz. Spina, , loc. Monticello Basso.

Più in specifico il compendio in oggetto è costituito da un corpo principale a destinazione polivalente con in aderenza un corpo destinato ad attività ricettiva che risulta realizzato in epoca successiva al primo; nella copertura del corpo a destinazione polivalente risulta installato un impianto fotovoltaico di potenza nominale di KW 40,32 attualmente funzionante; l'intero complesso edilizio è storicamente denominato come " Kiko 78 " e veniva perlopiù utilizzato dalla società proprietaria a scopo ricreativo e sportivo ad asservimento della comunità locale.

Il corpo principale adibito a sala polivalente è costituito da unico locale open-space dotato di ingressi sia sul lato frontale che laterale; risulta edificato con una struttura portante reticolare costituita da colonne e travature in C.A. prefabbricato e tamponature esterne sempre in pannelli prefabbricati; la copertura è realizzata strutturalmente con capriate in cemento precompresso e mannelli " spyrol " sempre in cemento precompresso; il manto di copertura è realizzato in parte con pannelli " sandwiches " in lamiera coibentata tipo " elcom " e parte con l'impianto fotovoltaico.

Il corpo di fabbrica adibito a ristorazione risulta realizzato con struttura in muratura portante con blocchi di tufo e paramento esterno intonacato e verniciato; la copertura è in parte a " muricci " ed in parte del tipo in piano con struttura in travi " varese " e strato di tavellonato con soprastante soletta in C.A. impermeabilizzata; a tal proposito si rileva che nella zona sala da pranzo e cucina sono visibili evidenti tracce di infiltrazione dovute sicuramente ad ammorbamento della guaina impermeabilizzante che perciò necessita di manutenzione straordinaria.



Il compendio in oggetto è inserito in un complesso edilizio di maggior consistenza nel quale si rilevano un campo di calcio in erba con servizi (sempre di proprietà della società) ed una zona piscina con servizi in proprietà al Comune di Marsciano.

Il complesso prende accesso direttamente dalla via pubblica; più precisamente dalla via pubblica si accede ad un ampio piazzale adibito a parcheggio al termine del quale è posizionato il corpo di fabbrica polifunzionale; dal parcheggio si snoda poi tutta la viabilità interna che asserva sia il resto del compendio oggetto di perizia che la restante parte dell'intero complesso immobiliare.

Tutte le aree esterne di parcheggio e viabilità pedonale sono ad uso dell'intero complesso come sancito da giusto atto Notarile stipulato tra la [REDACTED] " ed il Comune di Marsciano in data 11/08/1994 e di cui si darà ampia menzione al capitolo 7) della presente relazione.

4) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

- **Compendio immobiliare misto composto da un edificio polivalente con impianto fotovoltaico in copertura ed adiacente zona ricettiva;** il tutto ubicato in Provincia di Perugia, Comune di Marsciano, Fraz. Spina, , loc. Monticello Basso.

Descrizione particolareggiata locale polivalente (Part. 150 sub. 1):

Il corpo di fabbrica in oggetto si sviluppa con forma rettangolare su unico piano avente altezza di mt. 7,00 ed una superficie interna di mq. 600,00 ca; l'accesso avviene mediante n. 2 porte posizionate sul lato fronte al piazzale parcheggio; il corpo è altresì collegato internamente con l'adiacente corpo adibito a ristorazione sempre mediante due porte di cui per accedere alla zona servizi ed una per accesso diretto al bar.

Per l'illuminazione ed areazione si rilevano due finestrate a banda sempre sul lato fronte parcheggio poste a filo altezza capriate mentre sul lato fianco dx sono poste n. 4 finestrate a media altezza e interposte tra le colonne portanti.



Il locale, dalla sua costruzione, ha sempre svolto funzione polivalente e perciò sia per attività sportive che ricreative ed in più, in occasione degli ultimi eventi sismici risalenti all'anno 2009, anche come centro di raccolta ed accoglienza della locale popolazione e come centro logistico di supporto della protezione civile.

Sul lato sx dell'edificio, in prossimità dell'area parcheggio, risulta realizzata un'armatura ove sono alloggiati gli inverter dell'impianto fotovoltaico mentre nella parte terminale dello stesso lato è posizionato il locale C.T. avente accesso sia interno che esterno.

L'unità risulta rifinita con materiali risalenti all'epoca di costruzione (ca. 40 anni fa) e si presenta in buone condizioni generali e confacenti all'uso; di seguito la dettagliata descrizione :

- . **pavimento:** uniforme in battuto di cemento spolverato al quarzo;
- . **infissi esterni:** porte di accesso in alluminio (di cui una carrabile) con maniglione interno antipanic; finestre in alluminio a banda di cui parte fisse e parte apribili con vetro retinato;

Descrizione particolareggiata locali ristorazione (Part. 150 sub. 1):

Il corpo di fabbrica in oggetto risulta edificato in aderenza con il corpo polivalente del quale rappresenta il completamento in termini funzionali; prende accesso esterno da n. 2 porte posizionate sul lato fianco dx ed internamente mediante due aperture di cui una per accedere alla zona servizi ed una per l'accesso al bar.

Internamente il corpo risulta suddiviso con: zona bar con adiacente zona servizi aperti al pubblico, due locali accessori ed accesso alla zona ristorazione composta da ampia sala ristorante e due locali cucina; dall'ultimo locale cucina si snoda un corridoio dal quale si accede al locale C.T.

La zona bar si sviluppa su una superficie di ca. 60 mq. ed è costituita da unico locale per la somministrazione di bevande; il locale è collegato a sx alla zona servizi e a dx da locali accessori e dal disimpegno di accesso alla zona ristorante.

La zona servizi igienici si sviluppa su una superficie di ca. 25 mq e presenta una piccola zona disimpegno dalla quale prendono accesso i servizi suddivisi



per sesso e ciascuno comprendente ingresso con lavandini, zona docce e doppi wc.

Dalla zona bar si accede alla zona dove sono posizionati la sala ristorante e le due aree destinate a cucina di cui una con ampio camino; il locale ristorante è altresì dotato di accesso diretto dall'area di corte esterna.

Da uno dei locali cucina si dirama un camminamento interno di accesso al locale C.T.

Si rileva (il tutto sarà meglio precisato nel capitolo 5 della presente relazione) che in aderenza ai due locali cucina che originariamente dovevano avere affaccio ed ingresso anche esterni dall'area di corte, è stato realizzato un manufatto che di fatto collega il corpo in oggetto con l'adiacente edificio (di proprietà del Comune di Marsciano) nel quale è situata la piscina coperta; tale manufatto risulta di fatto ad asservimento della zona ristorazione ma, dello stesso, non vi è alcuna evidenza nei progetti depositati presso il Comune di Marsciano.

Da ciò ne deriva che lo stesso deve considerarsi **IRREGOLARE** dal punto di vista edilizio-urbanistico e che perciò, di fatto, non sarà assolutamente considerato ai fini della stima.

Non essendo chiara la paternità della realizzazione ed in considerazione del fatto che il manufatto realizzato congiunge due corpi di fabbrica appartenenti a diversi proprietari (associazione polisportiva dilettantistica Spina e Comune di Marsciano) non si ritiene di dover calcolare i costi di demolizione in quanto il manufatto stesso, con all'assenso del Comune di Marsciano, potrebbe essere soggetto a possibile regolarizzazione edilizia.

Dal punto di vista delle finiture si rileva quanto segue:

- . **pavimento:** variegati in ceramica e monocottura
- . **zona servizi igienici:** pavimento in monocottura e rivestimento in ceramica, ciascuna zona è dotata di due locali chiusi con dotazione di wc, una zona di ingresso con lavandini e docce; apparecchi idrosanitari completi con lavandino, water, bidet e vasca da bagno; rubinetterie in acciaio cromato;



. **infissi esterni** finestre in alluminio con apertura a vasistas sulla zona servizi igienici; in alluminio con apertura a doppia anta sui restanti locali; porte di ingresso il alluminio e vetro;

. **porte interne** in alluminio;

Dal punto di vista impiantistico, per entrambi i corpi, si rileva quanto segue:

Dalle informazioni fornite dalla proprietà, tutti gli impianti risultano allacciati con la residuale proprietà della società e perciò al campo di calcio con relativi spogliatoi (non oggetto di perizia) per cui, per rendere autonomo il compendio in perizia, occorre provvedere alla scissione degli impianti stessi per creare delle singole utenze.

Attualmente si rileva quanto segue:

. **impianto di riscaldamento** alimentato in origine con caldaia a gasolio posizionata sul vano C.T.; la stessa caldaia alimentava i termoconvettori posti sul locale polivalente; attualmente le apparecchiature non risultano funzionanti.

Il locale polivalente risulta attualmente alimentato con una serie di termoconvettori appesi a parete anch'essi non funzionanti.

La zona ristorante bar è gestita con n. 2 caldaie murali con alimentazione a metano e ventilconvettori; anche tale impianto non risulta attualmente funzionante;

. **impianto elettrico** è risalente al 1980 ca. ed è allacciato ad una utenza comune avente potenza di ca. 40 KW; la distribuzione interna sul locale polivalente è con canaline esterne mentre il blocco ristorazione è perlopiù con distribuzione sottotraccia con alcune integrazioni a canalina esterna come anche nel locale C.T.

Il complesso è comunque dotato di impianto fotovoltaico che, vista la potenza, riuscirebbe ad assolvere gran parte del fabbisogno del compendio.

. **impianto idrico** allacciato alla rete idrica pubblica con contatore comune; l'acqua calda della zona servizi è realizzata con le due caldaie murali che però, come sopra detto, attualmente non sono funzionanti;

Costi per l'adeguamento degli impianti.

Come già sopra riportato, l'impiantistica in oggetto è perlopiù risalente all'epoca di costruzione del contesto; il sottoscritto ha chiaramente effettuato



solo un esame visivo che non permette sicuramente una quantificazione precisa dei costi da sostenere per l'adeguamento alla normativa vigente; parte proprietaria riferisce che l'impianto di riscaldamento è a tutt'oggi non funzionante sia per quanto concerne le caldaie che i corpi scaldanti mentre si ritiene che gli impianti idrico ed elettrico sino in condizioni di buona efficienza vista anche la destinazione del compendio.

Si ribadisce altresì che, sempre stando alle informazioni ricevute dalla proprietà, le utenze in uso sono allacciate ai singoli contatori unitamente al resto delle porzioni sempre in capo alla società proprietaria (campo sportivo con relativi spogliatoi) che non sono oggetto di questa perizia per cui, per poter rendere autonomi gli impianti deve essere organizzata la scissione degli stessi onde creare autonome utenze.

In considerazione che l'esame degli impianti è puramente visivo in quanto non è stato effettuato il sopralluogo unitamente a personale specializzato e che perciò non è assolutamente possibile valutare la tipologia di intervento necessario a tal fine, non è fattibile una quantificazione reale dei costi da dover sostenere per lo scopo; in fase di stima si terrà comunque conto delle criticità riscontrate.

Descrizione particolareggiata impianto fotovoltaico (part. 150 sub. 3):

Dati generali:

L'impianto fotovoltaico in oggetto risulta installato su parte della copertura del fabbricato ad uso polivalente e regolarmente autorizzato con la D.I.A. n. 5683 del 24/02/2011; tale impianto è stato realizzato in occasione di interventi di manutenzione straordinaria sulla copertura dell'edificio e più specificatamente per la sostituzione della stessa originariamente in " eternit "; i lavori sono stati iniziati in data 16/06/2012 e terminati in data 29/06/2012 come si desume dalle Denunce presentate presso il Comune di Marsciano.



L'impianto è di potenza di KW 40,32 (leggermente inferiore al progetto che prevedeva un impianto di KW 40,50) dovuto essenzialmente alla tipologia di pannelli poi scelta.

Dal punto di vista tecnico l'impianto opera in parallelo alla rete elettrica di distribuzione Enel in regime di *Scambio sul posto* " sancita da apposita convenzione di cui si dirà in seguito.

L'impianto, dai dati di progetto, risulta composto da n. 168 pannelli in silicio policristallino ciascuno di potenza nominale pari a 240 Wp, disposti con inclinazione di 5° ed esposizione a SUD con Azimut a ca. 24°; i pannelli sono suddivisi in 4 sottocampi da 10,8 KW e composti ognuno da n. 42 moduli suddivisi poi in n. 2 stringhe da 21 moduli ciascuna.

Il sistema di conversione dell'energia è costituito da n. 4 Inverter aventi ciascuno potenza nominale pari a 10 KW ed alloggiati su apposito armadio posizionato sul fianco sx dell'edificio guardando il fronte.

Per installazioni di questa tipologia, in genere il calcolo della potenzialità produttiva dell'impianto è effettuato prendendo a riferimento la media dei valori della radiazione globale annua sul piano dei moduli ottenuti dalle diverse fonti di riferimento (Normativa UNI, Meteonorm, PVGIS) e scegliendo come valori del PR (Performance Ratio) il 76,5 % e l'80 %; per l'impianto in questione, presupponendo in maniera cautelativa un valore PR del 78 %, scaturisce una potenzialità produttiva riferita al 1° anno di vita di ca. 1.150 KWh/KWp e, per semplicità, 1150 KWh per ciascun KW di potenza installato. Nel caso specifico, essendo installati KW 40,32 si deduce una produttività complessiva riferita al 1° anno di KWh 46.368.

In genere gli impianti fotovoltaici, subiscono un progressivo decremento della produttività arrivando al 20° anno a ca. l'80% della produttività ipotizzata per il 1° anno.

Dati Economici Generali Impianto:

Per l'impianto in questione risulta stipulata con il GSE (Gestore Servizi Energetici) Giusta Convenzione in data 23/10/2012 n. R011256881007 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti e riguardanti l'energia elettrica



prodotta; sulla base di tale Convenzione, l'impianto rientra nel " 4° conto **Energia** " con una tariffa riconosciuta di **0,283 €/KWh**.

Tale Convenzione è stata poi oggetto di " *Cessione di Credito* " a favore di " Istituto per il Credito Sportivo " giusto Atto stipulato ai rogiti Notaio Antonio Germani del 29/10/2012 Registrato a Roma in data 12/11/2012 al n. 27543 serie 1T.

Con tale cessione di Credito, in pratica la società proprietaria dell'impianto, cedeva alla beneficiaria della cessione tutti i crediti relativi fino alla cadenza (per un periodo di anni 20) e perciò fino al 29/06/2032.

Il contratto di " cessione di credito " è stato stipulato a garanzia di un mutuo di € 179.000,00 stipulato tra il Cessionario ed il Cedente in data 26/07/2012.

Risulta altresì anche la Convenzione stipulata con il GSE e relativa allo SSP (Scambio sul posto) n. SSP00353473 del 14/08/2012.

Tale Convenzione NON risulta oggetto di Cessione di credito.

Descrizione normativa:

Per impianti di tale potenza (superiore a KW 20) è in vigore la Delibera 786/Enel che prevede verifiche periodiche sui sistemi di protezione di interfaccia con cassetta prova relè; le verifiche vanno eseguite con cadenza di 5 anni, e la relativa documentazione va caricata sul portale del distributore, il quale ha poi l'onere di inviare la comunicazione di avvenuto adeguamento al GSE al fine di non interrompere l'erogazione degli incentivi, o la disconnessione degli impianti non oggetto di convenzioni in conto energia.

Altra incombenza da ottemperare è quella della taratura dei contatori di Energia Elettrica indicanti la produzione di ciascun impianto da effettuarsi con cadenza triennale mediante Ditta specializzata con la disposizione di mantenere tali certificazioni presso il sito degli impianti a disposizione per qualunque verifica venisse effettuata dal GSE o dall'Ufficio Dogane;

Altra incombenza da ottemperare è quella della comunicazione all'Ufficio Dogane, da effettuarsi entro il 30 Marzo di ciascun anno, riguardante i dati di produzione mensile per ciascun impianto riferita all'anno recedente; la



comunicazione deve poi essere estesa al GSE affinché possa calcolare il contributo da erogare.

Dalla documentazione fornita al sottoscritto Esperto da parte della società proprietaria e dai suoi consulenti, tutti gli obblighi sopra riportati risultano essere stati evasi per cui si può attestare che l'impianto è nel pieno diritto di ricevere i contributi da parte del GSE.

Al sottoscritto Esperto sono state fornite le credenziali di accesso al portale GSE così che si è potuto provvedere alla visione di tutti i dati riguardanti la corresponsione dei contributi riguardanti sia gli incentivi derivanti dal " *Conto Energia* " che quelli relativi allo " *scambio sul posto* ".

Il " *conto energia* " è il sistema con il quale lo Stato incentiva la produzione di energia elettrica con impianti fotovoltaici pagando per 20 anni un contributo per l'energia elettrica prodotta ed immessa nella rete elettrica locale; come già sopra riportato, l'impianto in oggetto è inserito nel 4° Conto Energia che prevede una tariffa di 0,283 €/KWh.

Lo " *scambio sul posto* " è il meccanismo in base al quale si può realizzare una particolare forma di autoconsumo in loco consentendo che l'energia elettrica prodotta ed immessa in rete possa essere prelevata e auto-consumata in un tempo differente da quello in cui si realizza la produzione, utilizzando quindi il sistema elettrico quale strumento per una sorta di " *immagazzinamento* " dell'energia elettrica prodotta ma non contestualmente consumata.

Lo scambio sul posto si concretizza nella regolazione economica con il GSE di un corrispettivo appositamente definito in modo da garantire, al più, la compensazione di quanto inizialmente pagato dall'utente dello scambio, attraverso la stipula di apposita Convenzione con il GSE.

Il calcolo di tale contributo è analiticamente molto complicato e non " diretto " come quello del " *conto energia* " ed in più è strettamente legato non alla produttività dell'impianto ma bensì ai consumi dell'utente titolare dell'impianto; in pratica il contributo dello " *scambio sul posto* " è legato alle seguenti variabili:



- . Valore della tariffa di cessione per lo SSP (ipotesi 0,10 €/KWh);
- . Quantificazione delle perdite energetiche tra il contatore GSE ed il contatore del gestore di rete ENEL (si può dire che per l'impianto in oggetto tale dato è sicuramente trascurabile);
- . Ipotesi che in valore dei consumi del soggetto promotore sia comunque superiore al valore dei ricavi SSP (in pratica più il soggetto promotore consuma e più alto sarà il contributo SSP).

Dati di produzione ed incentivi erogati:

Sono stati forniti al sottoscritto Esperto Le comunicazioni dei dati di produzione effettuati all'Ufficio Dogane di Perugia e nel quale sono visibili le produzioni annuali dell'impianto.

Il sottoscritto Esperto poi, mediante le credenziali fornite dalla società proprietaria, ha fatto accesso al portale GSE per verificare l'entità degli incentivi erogati dal GSE sia riferiti al " conto energia " che allo " scambio sul posto "; tali dati si prenderanno in considerazione dal 1° anno di esercizio così si può avere contezza di quanto in effetti l'impianto ha prodotto energia e contributi fino alla data attuale.

Di seguito si riassumono i dati di produzione per singolo anno:

- 2012 (dal Luglio 2012).....	KWh	25.363
- 2013.....	KWh	46.334
- 2014.....	KWh	28.356
- 2015.....	KWh	20.914
- 2016.....	KWh	38.578
- 2017.....	KWh	30.000
- 2018.....	KWh	37.151
- 2019.....	KWh	36.843
- 2020.....	KWh	44.347
- 2021.....	KWh	38.601

KWh 346.487



Di seguito si riassumono le erogazioni di contributo “ conto energia “ per singolo anno:

- 2012 (dal Luglio 2012).....	€	6.668,52
- 2013.....	€	13.135,71
- 2014.....	€	6.841,78
- 2015.....	€	5.916,26
- 2016.....	€	10.918,29
- 2017.....	€	13.923,18
- 2018.....	€	10.584,32
- 2019.....	€	10.497,78
- 2020.....	€	22.813,80
- 2021.....	€	10.263,42

Totale € 111.563,06

Di seguito si riassumono le erogazioni di contributo “ SSP “ per singolo anno:

- 2012 (dal Luglio 2012).....	€	3.190,55
- 2013.....	€	2.180,18
- 2014.....	€	1.055,77
- 2015.....	€	1.160,97
- 2016.....	€	401,07
- 2017.....	€	289,06
- 2018.....	€	743,81
- 2019.....	€	8.468,76
- 2020.....	€	1.359,06
- 2021.....	€	756,88

Totale € 19.606,11



5) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

In data 25/10/2021 è stato effettuato Accesso Atti presso il Comune di Marsciano – Sportello unico per l’edilizia e le attività produttive – al fine di accertare i Provvedimenti Edilizi riguardanti il fabbricato ove è posta l’unità in oggetto; in data 03/11/2021 il sottoscritto ha preso visione dei progetti depositati, in data 23/12/2021 il Comune di Marsciano ha inviato al sottoscritto mediante mail pec le scansioni di tutto quanto richiesto.

I cespiti in oggetto fanno parte di un complesso edilizio di maggior consistenza che ricomprende anche un campo sportivo con annessi spogliatoi (sempre in proprietà della [REDACTED]) e di una piscina con annessi spogliatoi che risulta invece in carico al Comune di Marsciano.

In questa sezione saranno menzionati i soli Provvedimenti edilizi che riguardano i cespiti da periziare.

Di seguito si riportano tutti i riferimenti delle pratiche estrapolate presso il Comune di Marsciano:

- **Licenza di costruzione n. 1844 del 28/12/1976 prot. 11254** rilasciata a “[REDACTED]” avente ad oggetto: “**COSTRUZIONE TAVOLA CALDA**”.
- **Licenza di costruzione n. 913 del 25/09/1978 prot. 8653** rilasciata a “[REDACTED]” avente ad oggetto: “**COSTRUZIONE TAVOLA CALDA CON ANNESSI SERVIZI – VARIANTE**”.
- **Concessione Edilizia n. 1293 del 29/12/1978 prot. 11774** rilasciata a “[REDACTED]” avente ad oggetto: “**LOCALE POLIVALENTE - TAVOLA CALDA E SERVIZI – VARIANTE**”.



- **Concessione Edilizia n. 1560 del 22/01/1988 prot. 1267** rilasciata a “ [REDACTED] ” avente ad oggetto: “ **RISTRUTTURAZIONE IMPIANTO TURISTICO SPORTIVO** “.

- **D.I.A. prot. 5683 del 22/03/2011** depositata da “ [REDACTED] ” avente ad oggetto “ **MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLA COPERTURA ED INSTALLAZIONE DI PANNELLI FOTOVOLTAICI “**
AGIBILITA’:

L’ultimo Certificato di Agibilità rilasciato è il seguente:

- **Licenza di Agibilità n. 6 del 28/02/1989** rilasciata a “ [REDACTED] ” avente ad oggetto:

. **PIANO TERRA:** 1 campo di calcio – sala polivalente con servizi – bar – guardaroba – ingresso biglietteria – ristorante – cucina – locale c.t. e accessori – 2 piscine – magazzini – spogliatoi – 1 jolly box adibito a bar – 11 wc.

CONSIDERAZIONI TECNICHE:

Dall’esame dello stato attuale con quanto reperito a livello tecnico, si attesta la **difformità** del **comparto** in oggetto dal punto di vista edilizio-urbanistico.

La difformità riscontrata si estrinseca in un manufatto che di fatto collega il i due locali cucina facenti parte del corpo adibito a ristorazione con l’adiacente edificio (di proprietà del Comune di Marsciano) nel quale è situata la piscina coperta; in pratica con tale manufatto è stata coperta l’area di corte interposta tra i due edifici (evidenziata in colore rosso nella relazione fotografica allegata alla presente); tale manufatto risulta di fatto ad asservimento della zona ristorazione ma, dello stesso, non vi è alcuna evidenza nei progetti depositati presso il Comune di Marsciano.

Essendo il tutto posto all’interno di un complesso edilizio del quale, in parte, risulta proprietario il Comune di Marsciano, non si ritiene opportuno in questa fase vagliare la possibilità di sanatoria tanto più che, l’area sul quale insiste, è di fatto di proprietà della società eseguita ma che è stata oggetto di contratto



di “ Cessione di Diritti “ stipulato in data 11/08/1994 proprio a favore del Comune di Marsciano e di cui sarà data ampia menzione al capitolo 7) della presente relazione.

- Superfici:

Si precisa che la stessa è stata determinata in conformità alla norma UNI 10750 modificata con la norma ISO UNI EN 10733 /2011, computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), e adottando i seguenti criteri:

- a.) il 100% delle superfici calpestabili;
- b.) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali (sino ad uno spessore massimo di cm. 50);
- c.) il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti (sino ad uno spessore massimo di cm. 25).

Nella fattispecie, il criterio adottato per la computazione delle superfici, prevederà il 100% di quelle residenziali, mentre per quelle non residenziali e scoperte, verranno utilizzati i criteri di ponderazione di seguito riportati, finalizzati alla determinazione di una superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.).

Questi i parametri di ragguaglio utilizzati:

- 40% Locale C.T.
- 50% Corridoio

Le percentuali di cui sopra sono state rimodulate rispetto allo standard indicato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le misure interne dei locali sono state verificate a campione in loco mediante dispositivo laser “ disto “ e misurate sulle planimetrie catastali.

Destinazione P.T.	Sup. Netta mq.	Coeff.	Sup. Ponderata mq.	Altezza media mt.	Esposiz
Locale polivalente	600,00	1,00	600,00	7,00	NE-SE-SO
Bar e locali acc.	92,00	1,00	92,00	3,00	Interno



Ristorante	75,00	1,00	75,00	2,90	NE-NO
Cucina e serv.	120,00	1,00	120,00	2,70/3,00	Interno
Sevizi igienici	30,00	1,00	30,00	3,00	Interno
Corridoio	15,00	0,50	7,50	3,00	Interno
C.T.	30,00	0,40	12,00	4,25	//////
Tota. locale princ.	600,00		600,00		
Tot. Ristoro	362,00		336,50		

In conseguenza che la stima sarà effettuata in base al costo di ricostruzione deprezzato che viene calcolato sulla base della superficie interna, non saranno ora calcolate le superficie relative alle murature.

Sulla base di quanto sopra si ha:

Riepilogo superfici:

- Superficie Locale polivalente..... mq. 600,00
- Superficie edificio ristoro..... mq. 362,00

**6) STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA
VENTENNALE**

Dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Perugia e dalle verifiche comunque effettuate presso L'Agazia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia - Ufficio Pubblicità Immobiliare, si attesta la seguente provenienza ultraventennale:

- **Atto di compravendita a rogito Notaio dott. Giancarlo Antonioni del 07/07/1975 rep. 175811 racc. 15031 registrato a Perugia in data 28/07/1975 al n. 4059 Vol. 242 , trascritto a Perugia in data 25/07/1975 al n. 6621 r.p. di formalità; con il quale la " [REDACTED] " acquistava da " BARTOLI ALDO " l'INTERA PROPRIETA' dei beni distinti al C.T. del Comune di Marsciano:**



- Foglio 46 part. 20 (già 20/a) – 118 (già 16/b) e 120 (già 22/b) della superficie complessiva di mq. 10.0330.

Con l'atto di cui sopra, veniva acquistata l'area sulla quale (in una porzione della stessa) è stato edificato il compendio oggetto dell'attuale Esecuzione Immobiliare.

7) VINCOLI E GRAVAMI

Per l'accertamento di vincoli e gravami è stata presa a riferimento la Certificazione Ventennale allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Perugia; il C.T.U. ha provveduto altresì ad effettuare presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare visura aggiornata a tutto il 02/02/2022.

Vincoli e gravami:

ISCRIZIONE n. 2344 del 01/08/2012 - Ipoteca volontaria a favore di “**ISTITUTO PER IL CREDITO SPORTIVO** “ a carico di “ [REDACTED] “ per € 358.000,00 a garanzia di € 179.000,00 di capitale. Atto di mutuo ai rogiti Notaio Antonio Germani del 26/07/2012 rep. 13260 racc. 9480.

A tale Iscrizione è collegato l'atto di **CESSIONE DI CREDITO** a favore di “**ISTITUTO PER IL CREDITO SPORTIVO** “ da parte di “ [REDACTED] “ ai rogiti Notaio Antonio Germani del 29/10/2012 rep. 13457 racc. 9627, Registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 12/11/2012 al n. 27543 serie 1T.



**TRASCRIZIONE. n. 7365 del 16/04/2021 - Pignoramento immobiliare a favore di “ ISTITUTO PER IL CREDITO SPORTIVO “ a carico di “ [REDACTED] “ per € 201.259,01 oltre spese, interessi ed accessori fino al saldo contro. La Trascrizione grava sulla piena proprietà dei beni distinti:
al C.U. del Comune di Marsciano:**

- Foglio 46 part. 150 sub. 1
- Foglio 46 part. 150 sub. 3

Per la cancellazione dei gravami sopra riportati si quantificano i seguenti costi:

- Pignoramento..... € 294,00
- Ipoteca volontaria..... € 35,00

Totale € 329,00

Vincoli e gravami che resteranno a carico dell'acquirente :

In data 25/10/2021 è stato effettuato accesso Atti presso L'Agenzia delle Entrate di Perugia – Ufficio del Registro per accertare l'esistenza di contratti di affitto e/o comodato sugli immobili oggetto di pignoramento; in data 20/12/2021 il suddetto Ufficio ha rilasciato giusta Certificazione dalla quale risultava l'ASSENZA di contratti di Locazione e/o Comodato.

Riguardo alle aree scoperte che costituiscono l'accesso al compendio pignorato e l'area parcheggio in n proprietà alla “ [REDACTED] “ (ma non oggetto di pignoramento) si segnala:

TRASCRIZIONE. n. 11743 del 30/08/1994 - Atto di compravendita e Costituzione di Servitù a favore di “ COMUNE DI MARSCIANO “ a carico di “ [REDACTED] “ di cui all'atto ai rogiti Notaio Sergio Ludovici del 11/08/1994 rep. 85933 racc.



15470 con il quale l' [REDACTED]
[REDACTED] " vendeva al COMUNE DI MARSCIANO tutto il compendio edilizio costituito da piscina e fabbricati accessori e contemporaneamente si costituiva la servitù sulle aree adiacenti e precisamente " *le aree già destinate a parcheggio e transito autoveicoli, rimarranno di uso comune tra la parte venditrice e l'Ente acquirente, soggette a servitù perpetua a favore del Comune di Marsciano per parcheggio e transito sia pedonale che veicolare per accedere alla piscina e alle aree annesse dalle strade comunali e non, adiacenti i beni oggetto del presente atto, meglio risultanti dalla planimetria allegata alla Delibera della Giunta Comunale n. 506 del 11/08/1994 sopra citata e allegata al presente atto e censite al C.T. del Comune di Marsciano:*

- Foglio 46 part. 20 di mq. 9.120

- Foglio 46 part. 22 - 135 - 119 di complessivi mq. 3.740 solo in parte "

Vincoli derivanti da CENSO, LIVELLO o USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate risulta che il Comune di Marsciano non ha effettuato la verifica demaniale e l'affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro; sentiti i periti demaniali di zona si attesta che il terreno ove è inserito il contesto in oggetto **NON** è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso terreno **NON** è gravato da Censo e Livello.

8) SITUAZIONE CONDOMINIALE

Trattasi di sala polivalente e corpo ristorante inserito all'interno di un complesso sportivo/polivalente nel quale non sono esistenti regolamentazioni condominiali né pagamento di ratei fissi.



9) STIMA VALORE COMMERCIALE

CRITERI E METODI DI STIMA

Il compendio oggetto di stima è un capannone artigianale ad utilizzo polifunzionale con in aderenza un corpo di fabbrica ad utilizzo ricettivo; sulla copertura del capannone polifunzionale risulta installato un impianto fotovoltaico avente potenza nominale di KW 40,32.

La scelta del criterio di stima da adottare, in questo caso, non può prescindere dal fatto che le unità in oggetto sono inserite ed integrate in un complesso immobiliare di maggior consistenza di natura sportiva e ricreativa; come già illustrato in fase descrittiva, il complesso, oltre agli immobili da periziare, si completa con un campo di calcio con relativi spogliatoi (sempre in proprietà alla società esecutata) e da una piscina coperta con relativi spogliatoi in proprietà al Comune di Marsciano.

Da quanto sopra si può perciò facilmente desumere che le unità di questo genere sono di rado vendute separatamente dal resto del complesso di cui fanno parte e che perciò presentano un mercato alquanto limitato; a rafforzamento di tale concetto deve considerarsi che tutte le aree destinate a parcheggio e viabilità interne sono di fatto comuni all'intero complesso in forza di atto notarile già ben illustrato nel capitolo 7) della presente relazione (e che per completezza si allega).

Fatte tutte le considerazioni del caso, per il compendio in oggetto (riferito agli immobili), il metodo di stima che si ritiene più appropriato adottare è quello del " *cost approach* " che mira a stimare un immobile in base al prezzo di sua ricostruzione accuratamente deprezzato in funzione della vetustà ed obsolescenza; tale metodo è detto anche di " *ricostruzione* ".

Il " *cost approach* " si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'immobile stesso, al netto di un eventuale deprezzamento.

Questo principio " *stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l'acquisto di un bene o*



servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituita, tende a stabilire il valore di mercato (International Valuation Standards GAVP pag. 32).

In pratica l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Fatto questo excursus dottrinale, si precisa che, valutazione a parte, verrà fatta per l'impianto fotovoltaico esistente che sarà effettuata soprattutto in funzione della produttività che in termini economici può offrire.

Il metodo del " *costo di ricostruzione* " deprezzato consente di formulare un plausibile valore di mercato che tenga conto sia dei criteri costruttivi che, magari delle diverse epoche di costruzione dei fabbricati.

Il calcolo analitico del valore di stima si estrinseca con la seguente formula:

$$V = K + Va (1 - d) \quad \text{dove:}$$

V = Valore del fabbricato deprezzato

Va= Valore area

K = costo di ricostruzione a nuovo

d = coefficiente di deprezzamento (sommatoria della vetustà e obsolescenza)

Il costo di costruzione sarà modulato in relazione ai criteri costruttivi di ciascun blocco costituente i singoli fabbricati; in Umbria non sono riportate tabelle standardizzate confacenti al caso; a scopo puramente di comparazione, si prenderanno a riferimento i dati riportati dalla Delibera di Adozione emanata dal Consiglio dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto emanata in data 27/11/2020 ed adottata per l'anno 2021.

Tale delibera appare molto in linea con quelli che sono poi i costi di costruzione a nuovo che sono stati estrapolati da siti internet e riferiti ad aziende che operano nel settore.

Nella Delibera di cui sopra viene riportato il Costo di Costruzione riferito alla superficie netta riguardante " *Stabilimenti industriali/artigianali o edificio*



commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) con altezza compresa tra 6 ed 8 ml. “.

Nella stessa delibera non è riportato il Costo di costruzione riferito ad edifici in muratura (che è la struttura dell'edificio adibito a ristoro) il cui costo di Costruzione sarà calcolato in maniera paritaria al primo in considerazione sia della diversa altezza ma anche del diverso grado di finitura e dotazione impiantistica.

Il coefficiente di deprezzamento tiene conto dell'età del fabbricato e dello stato di manutenzione; nella pratica professionale, per quanto concerne il coefficiente di vetustà, si fa riferimento alla normativa dell'equo canone (L. 392/1978) che prevede:

da 1 – 6 anni..... 0%
da 7 - 21 anni + 1 % annuo
da 22 – 50 anni..... + 0,50 annuo

chiaramente i coefficienti di cui sopra sono da considerarsi standardizzati che perciò non tengono conto delle condizioni reali dell'edificio.

Lo stato di conservazione dei singoli corpi sarà considerato nella valutazione dell'obsolescenza degli stessi e che riguarda essenzialmente lo stato di conservazione di finiture ed impianti a prescindere dalla vetustà.

Il coefficiente di obsolescenza sintetizza il minor apprezzamento del mercato dovuto alla ridotta razionalità del fabbricato a causa del progresso tecnologico; la sua quantificazione non è standardizzata ma molto discrezionale in riferimento alla natura dei fabbricati.

Il procedimento di cui sopra si applicherà per la definizione di ciascun fabbricato; si procederà poi alla sommatoria dei valori in quanto inseriti in unico lotto unitamente al valore dell'impianto fotovoltaico.



Per quanto concerne l'impianto fotovoltaico, avendo appurato che, in virtù delle Convenzioni esistenti, il bene è capace di produrre redditività, si ritiene opportuno procedere alla stima con il metodo della " *capitalizzazione dei redditi* " con attualizzazione dei flussi futuri riferita al periodo di funzionamento.

Per attuare questo metodo si procederà ad individuare i dati essenziali e precisamente:

- Redditività lorda derivante da incentivi ed autoconsumo;
- Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Individuazione temporalità reddito;
- Tasso di capitalizzazione;

A tal proposito giova ricordare che la Convenzione stipulata con il GSE scade il 29/06/2032; considerando i valori a partire dal 01/01/2022 rimangono da incentivare 9 anni e 6 mesi ca.

Parlando della produttività presunta dell'impianto, di norma si considera che nei primi 10 anni di vita si ha un progressivo calo della produttività per arrivare al 94 % sul totale; nei 10 anni successivi si considera un ulteriore calo di produttività fino ad arrivare all'80 % al 20° anno.

Essendo quest'ultimo periodo quello che interesserà la stima dell'impianto, per semplicità si considererà un decremento progressivo della produttività dell'1,6 % annuo. In considerazione che la produttività normalizzata al 1° anno è stata considerata di 1.150 KWh/KW e che il decremento al 10° anno si considera fino al 94 % dell'origine, si arriva a considerare che al 10° anno l'impianto sia in grado di produrre 1.080 KWh/KW.

Seguendo la linea di produttività sopra impostata scaturiscono le produttività per i prossimi anni (fino al 20 °) che si andranno poi a moltiplicare per la potenza dell'impianto e per la quota di incentivo stabilita dalla convenzione.

Da quanto sopra si ha:

dal 01.01.2022 al 31.12.2022

KWh 1.060 x 40,32 x 0,283 = € 12.120,00

dal 01.01.2023 al 31.12.2023

KWh 1.045 x 40,32 x 0,283 = € 11.920,00



dal 01.01.2024 al 31.12.2024

KWh 1.030 x 40,32 x 0,283 = € 11.750,00

dal 01.01.2025 al 31.12.2025

KWh 1.012 x 40,32 x 0,283 = € 11.550,00

dal 01.01.2026 al 31.12.2026

KWh 996 x 40,32 x 0,283 = € 11.365,00

dal 01.01.2027 al 31.12.2027

KWh 980 x 40,32 x 0,283 = € 11.180,00

dal 01.01.2028 al 31.12.2028

KWh 965 x 40,32 x 0,283 = € 11.000,00

dal 01.01.2029 al 31.12.2029

KWh 950 x 40,32 x 0,283 = € 10.840,00

dal 01.01.2030 al 31.12.2030

KWh 934 x 40,32 x 0,283 = € 10.660,00

dal 01.01.2031 al 31.12.2031

KWh 920 x 40,32 x 0,283 = € 10.500,00

dal 01.01.2032 al 30.06.2032

KWh 905 x 40,32 x 0,283 = € 5.160,00

Totale € 118.045,00

Al valore sopra scaturito occorre aggiungere l'incentivo annuo relativo allo SSP che si può ipotizzare di ca. 1.000 €/anno e perciò per un totale di € 9.500,00.

Altra quota di potenziale redditività da aggiungere è quella relativa al risparmio conseguente all'autoconsumo di cui l'utente potrà beneficiare;



chiaramente il tutto può essere fatto e considerato come semplice ipotesi in quanto non è possibile al momento stabilire il fabbisogno dell'attività che andrà ad esser esercitata nel complesso immobiliare in questione.

Ipotizzando che l'attività possa auto-consumare ca. 20.000 KWh di energia e considerando il costo medio dell'energia rilevato nell'anno 2021 (0,20 €/KWh) si ha un potenziale beneficio di 4.000,00 € /annui; tale beneficio si potrà di fatto avere sino almeno al 30° anno di vita dell'impianto e che perciò si può quantificare complessivamente in € **80.000,00**

Dai valori di redditività potenziale lorda scaturiti, occorre decurtare la quota di spese di manutenzione ordinaria e straordinaria da sopportare al fine di rendere operativo ed ottimizzato l'impianto oltre alle spese per gli adempimenti annuali e poliannuali previsti per impianto di potenza superiore a 20 KW (invio annuale dati di produzione alle dogane, taratura ogni 3 anni dei contatori, taratura ogni 5 anni delle interfacce etc.) queste ultime chiaramente fino alla durata della Convenzione.

L'ipotesi di spesa si ritiene congruo quantificarla in 2.000,00 €/annui e perciò per un totale di € **24.000,00**

Per quanto concerne infine il tasso di interesse da applicare ai fini del calcolo, la corrente dottrina indica valori compresi tra il 5,5 ed il 7,5 %; nel caso in oggetto si applicherà il tasso intermedio del 6,5 %.

GIUDIZIO DI STIMA

Oggetto di stima è la **quota INTERA** riferita ad un un capannone artigianale ad utilizzo polifunzionale con in aderenza un corpo di fabbrica ad utilizzo ricettivo; sulla copertura del capannone polifunzionale risulta installato un impianto fotovoltaico avente potenza nominale di KW 40,32.



CALCOLO VALORE DI STIMA:

Locale polivalente e zona ristorazione (part. 150 sub. 1)

I fabbricati in questione, considerando i Provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Marsciano, risultano edificati ca. 45 anni fa e poi ristrutturati ed adeguati nel 1988 (ca. 34 anni fa); ai fini del calcolo del coefficiente di vetustà si prenderà a riferimento la data presunta di edificazione (cioè ca. 45 anni fa) la successiva ristrutturazione sarà considerata nella valutazione dell'obsolescenza.

Secondo le tabelle riportate nel paragrafo precedente, facendo la sommatoria di tutti i coefficienti intermedi, si arriva ad un coefficiente di deprezzamento del **27%** rispetto al Costo di Costruzione a nuovo.

La Delibera di Adozione emanata dal Consiglio dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto, per immobili assimilabili a quelli in oggetto, riporta un Costo di Costruzione di **583,00 €/mq.**

Alla percentuale scaturita dalla vetustà occorre aggiungere la percentuale di decurtazione riferita all'obsolescenza.

Come già riportato in fase di descrizione analitica, attualmente il compendio risulta di fatto sprovvisto di impianto di riscaldamento in quanto, quello esistente risulta non funzionante.

Per quanto concerne l'impianto elettrico, risulta in buone condizioni generali anche se chiaramente da adeguare alle attuali normative in special modo quello del blocco ristoro; in più si deve considerare che gli impianti (compreso quello idrico) sono di fatto allacciati ad unica utenza unitamente alla residua proprietà della società intestataria e perciò, per rendere completamente indipendente i due edifici esaminati, occorrerebbe operare una scissione degli impianti stessi dall'unica adduzione esistente.

Da quanto sopra, discrezionalmente, si ritiene congruo applicare al valore di stima scaturito, un deprezzamento del **30 %.**



Per quanto concerne il Costo dell'area per l'edificazione di edifici assimilabili si deve prendere a riferimento un tipo di area inserita in zona CAI e di superficie di ca. 2.000 mq (nelle zone CAI generalmente è possibile edificare su unico piano la metà della superficie del lotto.

Nella zona di riferimento non si è reperita alcuna comparabile attendibile sull'attuale mercato immobiliare; in considerazione comunque che, nella prassi, l'area non deve incidere più del 10 % di quanto possa poi essere il valore di mercato dell'immobile edificato.

Da ciò sembra congruo definire, anche considerando il mercato attuale per immobili di questa tipologia, in 20,00 €/mq il possibile valore unitario dell'area e perciò di € **40.000,00**

Si riportano di seguito i dati salienti di stima:

- Superficie locale polivalente..... mq. 600,00
- Superficie blocco ristoro..... mq. 362,00
- Costo di Costruzione a nuovo..... 583,00 €/mq
- Coefficiente di Deprezzamento..... 57 %
- Valore area € 40.000,00

- VALORE COMMERCIALE:

Riportando la formula da adottare:

$$V = K + Va (1 - d) \quad \text{dove:}$$

V = Valore del fabbricato deprezzato

Va= Valore area

K = costo di ricostruzione a nuovo

d = coefficiente di deprezzamento (sommatoria della vetustà e obsolescenza)



$$V = K + Va (1 - d)$$

$$V = (962,00 \times 583,00) + 40.000 (1 - 57) =$$

$$V = (560.846,00 + 40.000,00) \times 0,43 =$$

$$V = 600.846,00 \times 0,43 = \text{€ } 258.363,00 \text{ arr. } \text{€ } 258.000,00$$

Impianto fotovoltaico (part. 150 sub. 3)

Nel precedente paragrafo sono stati riportati il criterio di stima adottato e tutti i valori di riferimento che saranno utilizzati ai fini della stima; per il calcolo finale si è adottata la formula di matematica finanziaria che viene utilizzata per attualizzare i flussi finanziari futuri.

Di seguito si riporta lo schema riassuntivo con il valore scaturito:

	KW	Produzione KWh	Tariffa Incentivante		Tempo (anni)
	40,32	380.365	€ 0,283	€ 118.045,00 +	10,5
				€ 9.500,00	10,5
				Totale	
Ricavi da incent.				€ 127.545,00	10,5
Spese				€ 24.000,00 -	20
Benefici autocon.				€ 80.000,00 +	20
Netto redditività				€ 183.545,00	
				Tasso R	6,5%
				Capitalizzazione	€ 113.879,00

Essendo tale calcolo basato su ipotesi che poi, nella realtà, potrebbero subire variazioni al momento non ponderabili con esattezza (fermo temporaneo dell'impianto, inutilizzo parziale etc.) si ritiene congruo applicare un coefficiente forfettario di decurtazione del 20 % e così:

$$\text{€ } 113.879,00 \times 0,80 \dots\dots\dots \text{€ } 91.103,32 \text{ arr. } \text{€ } 90.000,00$$



VALORE DEFINITIVO DI STIMA UNICO LOTTO

Part. 150 sub. 1	€ 258.000,00
Part. 150 sub. 3 (fotovoltaico)	€ 90.000,00
<hr/>	
Totale	€ 348.000,00

Valore definitivo lotto intero € 348.000,00

• CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., rassegna il presente elaborato composto di 36 pagine interamente editate al computer e parte della 37^a completato dagli elenchi allegati, ritenendo di aver risposto a tutti i quesiti posti.

La presente relazione verrà spedita per via telematica e consegnata in copia cortesia originale alla Cancelleria del Tribunale, verrà altresì inviata al soggetto debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti.

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami rimanendo a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

• ALLEGATI

1. Lettera comunicazione esecutato;
2. Copia atto di provenienza;
3. Copia atto costituzione servitù;
4. Nota di Iscrizione 2344/2012;
5. Atto di Cessione di Credito;
6. Visure Agenzia delle Entrate;
7. Visure ipotecarie multiple;



8. Visura catastale attuale;
9. Estratto di mappa;
10. Elaborato planimetrico;
11. Planimetrie catastali;
12. Accesso atti Comune di Marsciano e Copia elaborati estratti dal Comune di Marsciano (12/a – b – c – d);
13. Pratica di Agibilità e allegati;
14. DIA 988/2011 per fotovoltaico;
15. Convenzione fotovoltaico con GSE tariffe incentivanti;
16. Convenzione fotovoltaico con GSE per SSP;
17. Ultimo registro produzione fotovoltaico;
18. Inquadramento google;
19. Relazione fotografica;

Perugia li 01/03/2022

Il C.T.U.
Geom. Massimo Mezzasoma

