
TRIBUNALE DI TERNI
UNICA

Fallimento
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
OMISSIS

N. Gen. Rep. **000002/25**

Giudice Delegato Dr. Francesca GROTTIERIA
Curatore Dott. Andrea VASCONI

ELABORATO PERITALE
LOTTI 5-6

Tecnico incaricato: Geom. Fabio Ciancuti
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 737
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 470
C.F. CNCFBA63H06F844L- P.Iva 00569910557

con studio in Narni (Terni) Via Della Doga, 71

cellulare: 3395807991

email: fabio.ciancut@gmail.com

Beni in Acquasparta (Terni) Loc. Le Capanne n. 6
Lotto 005. Fabbricato per attività produttiva

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone artigianale sito in Acquasparta (Terni) Loc. Le Capanne n. 6.

Composto da Il presente lotto comprende l'unità immobiliare sub 1 e sub 3. Il sub 1 è costituito dalla porzione di capannone di circa mq 508 e il piano terra della palazzina (uffici e magazzino collegati internamente), il sub 3 identifica il piano 1 della palazzina allo stato grezzo (solo tamponatura) dove si prevedeva di realizzare un appartamento residenziale.

Esternamente il capannone risulta la parte in calcestruzzo a vista del fondo cassero, la parte sovrastante la finestratura che chiude lo spessore della capriata realizzata in lamiera zincata a vista. La copertura del capannone in lamiera risulta al limite della durata di esercizio infatti sono presenti infiltrazioni meteoriche provenienti in maggior parte dalle canale di raccolta spargendosi internamente e lungo le pareti laterali. La palazzina esternamente intonacata senza tinteggiatura lasciando in vista la struttura in c.a. copertura piana. I due piani sono collegati da un vano scala esterno chiuso, internamente le rampe non sono realizzate, al piano 1 si accede provvisoriamente con scala a pioli.

Internamente il capannone sub 1 è stato utilizzato come officina riparazioni auto, presenta i locali in muratura per il servizio igienico dotato di antibagno ed un locale accessorio per una superficie di circa mq 14, la copertura a circa m 2,50 realizza un soppalco aperto raggiungibile con scala metallica. Il capannone presenta delle finestre a nastro realizzate con elementi in vetro verticali fissi rotti in alcuni punti (elementi non più in produzione e di difficile reperimento). I pilastri in acciaio hanno la predisposizione per ancoraggio di un carroponte. Impianto elettrico canalizzato in vista con quadri dislocati sulle pareti laterali prese interbloccate 220-380V, quadro generale con interruttore generale e indicatori voltmetro e amperometro, presente distribuzione aria compressa con tubi in ferro zincato. Presente impianto antincendio con 2 cassette idranti esterna. Pavimento in calcestruzzo di tipo industriale, n. 2 ampi portoni carrabili scorrevoli azionati manualmente e porta pedonale. Il servizio igienico e l'antibagno sono pavimentati e rivestiti in ceramica risultando comunque in pessime condizioni. I locali al piano terra della palazzina, ufficio e magazzino, risultano pavimentati in ceramica intonacati e tinteggiati, infissi in alluminio anodizzato colore scuro, l'apertura carrabile del magazzino attualmente è tamponata con pannello in lamiera.

Complessivamente l'immobile risulta in pessime condizioni e necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

posto al piano T e 1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **740,12 commerciali**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSIS sede in ACQUASPARTA (TR) Diritto di: Proprietà per 1000/1000 foglio 50 mappale 269 subalterno 1, categoria D/7, - rendita: Euro 5.127,50.

Coerenze: Ex Part. 269 da Impianto meccanografico del 01/01/1989, attuale part. 269 sub 1 con VARIAZIONE del 29/09/2011 Pratica n. TR0133986 in atti dal 29/09/2011 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 24042.1/2011).

Confina a Nord con part. 441, a Est con part. 671, a Sud con part. 554.

Corte comune part. 269 sub 5.

Note: BENI COMUNI NON CENSIBILI

CON PROPORZIONALI DIRITTI AL B.C.N.C. SUB 4 (Vano tecnico, fabbricato sovrastante il pozzo di attingimento acqua)

CON PROPORZIONALI DIRITTI AL B.C.N.C. SUB 5 (Corte comune del fabbricato superficie catastale di mq 3365 tra coperto e scoperto)

Si veda **Allegato A**

- fabbricati: intestata a OMISSIS sede in ACQUASPARTA (TR) Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 foglio 50 mappale 269 subalterno 3, categoria F/3.
Coerenze: Part. 269 da Impianto meccanografico del 01/01/1989, attuale part. 269 sub 3 con VARIAZIONE del 29/09/2011 Pratica n. TR0133986 in atti dal 29/09/2011 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 24042.1/2011).

Confina a Nord con part. 441, a Est con part. 671, a Sud con part. 554.

CORTE COMUNE part. 269 sub 5

Note: BENI COMUNI NON CENSIBILI

CON PROPORZIONALI DIRITTI AL B.C.N.C. SUB 4 (Vano tecnico, fabbricato sovrastante il pozzo di attingimento acqua)

CON PROPORZIONALI DIRITTI AL B.C.N.C. SUB 5 (Corte comune del fabbricato superficie catastale di mq 3365 tra coperto e scoperto)

Si veda **Allegato A**

- A.1. **Box prefabbricato:** fabbricati: foglio 50 mappale 269 subalterno 4, categoria B.C.N.C..

Coerenze: Bene comune non censibile , costituito per VARIAZIONE del 29/09/2011 Pratica n. TR0133986 in atti dal 29/09/2011 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 24042.1/2011).

Confina su tutti i lati con sub 5 stessa particella.

BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO TECNICO COMUNE AI SUB 1-2-3)

Si veda **Allegato A**

Il Box viene stimato come accessorio comune il **valore attribuito corrisponde ad 1/2 del valore**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Acquasparta è un comune italiano di 4 357 abitanti della provincia di Terni in Umbria. 320 m s.l.m. E un borgo medievale in Umbria, situato tra le sorgenti del Furapane e dell'Amerino nella Valle del Naia. Si trova in Umbria, nella provincia di Terni, è il primo comune a nord della provincia di Terni, si trova sulla direttrice della vecchia via Flaminia e circondato dalle fonti che le hanno dato il nome. Ha una cinta muraria e una Porta Vecchia che consentiva l'accesso al paese. Dista dalla provincia di Terni circa 23 Km ed è raggiungibile tramite la superstrada E45 o tramite la SS 3 bis Tiberina.

Il lotto si trova in area industriale del Comune di Acquasparta, posta a sud del paese in Loc. Capanne, area per attività produttiva realizzata dal Comune nel 1980 ai sensi della L. 865/1971 zona PAIP. L'area è completamente urbanizzata e si trova lungo la strada provinciale 113 Tiberina a circa 3,5 km dal centro del paese di Acquasparta e a diretto contatto con la S.S. E45, fondamentale arteria di comunicazione che collega il casello autostradale di Orte con Cesena attraversando tutto il centro Italia. L'area part. 269 ha una superficie catastale di mq 3365 su cui è stato costruito nel 1982 circa un capannone di mq 808 e successivamente nel 1987 una palazzina con uffici e magazzino al pianoterra e abitazione allo stato grezzo al piano 1.

L'area è completamente recintata e pavimentata in breccia, sul fronte stradale ha ampio accesso carrabile con cancello scorrevole ad azionamento automatico e cancelletto pedonale. Nell'area è stato realizzato un pozzo per approvvigionamento idrico. Gli attuali indici di copertura della zona urbanistica D/3 consentono ampliamento ulteriore della superficie coperta fino al raggiungimento del 60%.

Il capannone è stato realizzato con struttura in acciaio e tamponatura con muro in cemento armato sopra il quale si è realizzata una finestratura continua a nastro, copertura in lamiera e controsoffitto sempre in lamiera al di sotto delle capriate. Dotato di 3 ampie aperture carrabili, pavimentazione interna in cemento di tipo industriale. E' stato suddiviso in 2 unità immobiliari sub 1 mq 508 e sub 2 mq 300 mediante divisorio in lamiera.

La palazzina realizzata sul fronte del capannone, è in struttura in c.a. travi e pilastri tamponata in blocchi di laterizio, esternamente intonacata senza tinteggiatura. Al piano terra di mq lordi 117 circa si trovano locali ufficio ed un magazzino che completano la unità immobiliare sub 1, locali intonacati, pavimenti in ceramica e infissi in alluminio; al piano 1 identificato con sub 3 categoria catastale F/3 (in corso di costruzione) allo stato grezzo si prevedeva di realizzare un appartamento.

Caratteristiche zona: periferica industriale (normale) a traffico locale
Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

Obbligazione PROPTER REM derivante da CONVENZIONE EDILIZIA a favore di COMUNE DI ACQUASPARTA a firma di SEGRETARIO COMUNALE in data 02/05/1986 ai nn. 1944 di Rep. registrato a Terni in data 03/07/1986 ai nn. 2577 Vol. 554 Mod. I trascritto a Terni in data 05/07/1986 ai nn. 3855 di Reg. Part. - Convenzione traslativa in diritto di proprietà (**No diritto di superficie**) stipulata con il Comune di Acquasparta ai sensi art 27 della Legge 865/1971. Acquistano terreno edificabile part 269 di mq catastali 3365 e reali mq 3355 in zona PIP del Comune.

La convenzione prevede per l'acquirente gli obblighi previsti dalla stessa Legge:

Diritto di prelazione del Comune in caso di vendita

Vendita verso terzi solo con autorizzazione del Comune e con valore calcolato secondo i criteri contenuti dalla convenzione

Locazione con canone stabilito dai parametri della convenzione

La convenzione e gli obblighi in essa contenuti non hanno scadenza.

Si veda **Allegato C**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE a favore di **SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI TERNI SPA, contro OMISSIS**, a firma di Servizi Riscossione Tributi Terni spa in data 12/02/2007 ai nn. 6592 di Rep. iscritto a Terni in data 22/02/2007 ai nn. 503 di Reg. Part.

importo ipoteca: euro 243.269,66

importo capitale: euro 100.129,48

Iscrizione legale (Attiva) derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE a favore di **EQUITALIA TERNI SPA, contro OMISSIS**, a firma di EQUITALIA TERNI SPA in data 12/10/2009 ai nn. 8630 di Rep. iscritto a Terni in data 19/10/2009 ai nn. 2471 di Reg. Part.

importo ipoteca: euro 133.958,44

importo capitale: euro 56.176,65

Iscrizione legale (Attiva) derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE a favore di **EQUITALIA CENTRO SPA, contro OMISSIS**, a firma di Equitalia Centro Spa in data 01/02/2016 ai nn. 666/10916 di Rep. iscritto a Terni in data 03/02/2016 ai nn. 111 di Reg. Part.

importo ipoteca: euro 106.242,52

importo capitale: euro 53.121,26

Iscrizione legale (Attiva) derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro OMISSIS**, a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 02/05/2019 ai nn. 1035/10919 di Rep. iscritto a Terni in data 02/05/2019 ai nn. 514 di Reg. Part.

importo ipoteca: euro 462.397,62

importo capitale: euro 231.198,81

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro OMISSIS a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE in data 23/09/2019 ai nn. 24905 di Rep. trascritto a Terni in data 25/09/2019 ai nn. 6642 di Reg. Part.

Riferito limitatamente a: Compreso i B.C.N.C. sub 4 e 5 part 269

4.2.3. Altre trascrizioni:

Liquidazione Giudiziale derivante da sentenza di apertura di liquidazione giudiziale a favore di Massa dei Creditori di OMISSIS e dei OMISSIS e OMISSIS contro OMISSIS a firma di Tribunale di Terni in data 06/03/2025 ai nn. 2/2025 di Rep. trascritto a Terni in data 15/05/2025 ai nn. 4252 di Reg. Part.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A A - Sono state riscontrate le seguenti difformità: La prima concessione edilizia n. 1513 del 08-05/1981 riguardava la costruzione di un capannone artigianale di mq 800,00 (mt 40,00x20,00) e un corpo affiancato di mt 10,60x10,60 con al P.T. un portico e al P.I alloggio per il custode o proprietario.
La seconda concessione edilizia n. 9/87 prevedeva l'ampliamento del capannone con altro corpo affiancato sul lato lungo del capannone di mq 528,00 (mt 13,20x40,40), mai realizzato.
In questo progetto il capannone rappresentato è di mq 808,00 (mt 40,40x20,00).
Non realizzato o rappresentato il corpo di fabbricato di mt 10,60x10,60 (portico al P.T. e appartamento al P.I).
Nella terza concessione edilizia n. 9/87 per ampliamento
- Il capannone è di mq 808,00 (mt 40,40x20,00), come il precedente di cui alla C.E. 9/87 del 25/03/1987.
- E' ancora presente l'ampliamento del capannone di mq 420,00 (mt 35,00x12,00) di minore superficie rispetto al precedente progetto C.E. 9/87 del 25/03/1987 e mai realizzato.
- Il corpo di fabbricato adiacente e' di mq 110,25 (10,50x10,50) realizzati a differenza della prima C.E. 1513 del 07/05/1981 che era di mq 112,36 (10,60x10,60) e non presente nella seconda C.E. 9/87 del 25/03/1987.
Difforme dal progetto in quanto non realizzato in allineamento con il capannone artigianale.
Al P.T. sono previsti e realizzati uffici e magazzino, al P.I appartamento attualmente presenti solo muri esterni e allo stato grezzo.

Rispetto ai titoli edilizi si rilevano le seguenti difformità:

PALAZZINA

1 - DIVERSA POSIZIONE DEL SEDIME DELLA PALAZZINA

1a - La sagoma della palazzina è stata traslata di mt 2.00 circa rispetto all'allineamento con il capannone.

2a - Realizzazione giunto strutturale tra capannone e palazzina di cm 25, realizza un aumento di superficie di circa mq 2.00 minore della tolleranza 2%

2 - AUMENTO DI VOLUME DELLA PALAZZINA PER DIVERSA SISTEMAZIONE ESTERNA DEL TERRENO E REALIZZAZIONE SCALA CHIUSA.

Altezza media rilevata palazzina mt 6,20 contro mt 5,90 del Titolo Edilizio.

Volume rilevato palazzina: $(0.25 \times 8.44 \times 3.00) + (10.42 \times 10.5 \times 6.20) =$
= MC 684.67

Volume vano scala (mq 10,66 x 7,95) = mc 84,75

Volume di Progetto palazzina MC 650.48

Aumento di Volume mc 118.94

- 3 - DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA al Piano Terra con conseguente lieve spostamento finestre nel lato SUD sia al Piano Terra e al Piano Primo
Il Piano Primo è allo stato grezzo e privo di tramezzature
- 4 - MODIFICA TERRAZZO AL PIANO PRIMO
Non è stata realizzata la tamponatura laterale del terrazzo ma soltanto un parapetto in cemento e soletta di copertura in piano
- 5 - TORRINO VANO SCALA CON SOFFITTA
DIFFORMITA' PROSPETTICA
Realizzato un locale al di sopra del 2° solaio al quale si accede tramite una botola e realizzazione di una piccola finestra.
- 6 - Realizzazione di una Tettoia metallica H mt 3,00 superficie mq 9.50
- 7 - Apertura di accesso al capannone variata di posizione e dotata di porta scorrevole,
CAPANNONE
- 8 - Frazionamento del capannone in due unità immobiliari senza Titolo Edilizio con divisorio struttura in ferro e pannelli in lamiera a tutta altezza. Per questo abuso dovrà intervenire anche il futuro acquirente del Lotto 6 nella percentuale stimata del 15%

PARTE SUB 1

- 9 - Locali mensa-spogliatoi-bagno di progetto, attuale ufficio-antibagno e bagno di diversa dimensione:
dimensione di progetto (2,50 x 5,00) = mq 12.50
dimensione realizzata (3,27 x 4,29) = mq 14,02
Installata scala in ferro di accesso al soppalco sopra i locali
- 10 - Realizzazione tettoia metallica a sbalzo nel lato OVEST del capannone a protezione dell'ingresso

AREA

Presenza nell'area di corte di baracca metallica da cantiere (si tratta di bene mobile)

Si veda Allegato B

Regolarizzabili mediante SCIA a sanatoria art 154 L.R. 1/2015 Le opere difformi non risultano in contrasto con le previsioni urbanistiche sia al momento di realizzazione sia attualmente. Per tale motivo le opere risultano sanabili in accertamento di conformità Art.36bis del DPR 380/2001 tenendo conto che a mio avviso l'aumento di volume significativo riguarda la chiusura del vano scala quindi volume accessorio per cui si ritiene variazione non essenziale ai sensi dell'art 32 comma 2 dello steso DPR.

Per la sanabilità delle opere si ritiene sufficiente la SCIA a sanatoria con doppia conformità sanzione art. 36bis comma 5 lettera b) minimo € 516 massimo € 5160,00 che nella L.R. 1/15 si traduce nell'art 154 comma 4 minimo € 600 massimo € 6000,00

Spese tecniche stimate per SCIA a sanatoria: 3.000,00 €

Sanzioni e oneri stimate: 4.000,00 €

Detratto incidenza 15% per frazionamento unità immobiliare spettante al Lotto 6: - 1.050,00 €

Oneri totali: 5.950,00 €

B **B** - Sono state riscontrate le seguenti difformità: Da accesso atti presso l'ufficio sismico della Regione Umbria si è preso visione di n. 3 pratiche presentate che riguardano il fabbricato. La prima pratica n. 2800 del 03/08/1981 riguardante la costruzione del capannone e alloggio del custode contenente solamente la fotocopia del frontespizio dei disegni e degli allegati.

La seconda prot. 29 del 28/01/1988 contenente il collaudo statico della sola palazzina uffici e alloggio custode.

La terza prot 979 del 18/10/1988 contenente i disegni originali depositati nella pratica del 1981 Tavole 1-2-3-4. La tavola 1 riguarda la progettazione strutturale della sola copertura del capannone con capriate in acciaio. Le restanti tavole riguardano solamente la struttura in cemento armato della palazzina uffici o alloggio custode. Risultano mancanti le tavole ed i calcoli strutturali delle fondazioni e dei pilastri del capannone.

Dall'esame della documentazione visionata insieme al tecnico dell'ufficio sismico della Regione si è concluso che nei fascicoli mancano i calcoli strutturali ed i disegni particolari della struttura del capannone pilastri e fondazioni, realizzata con struttura in acciaio e fondazioni in calcestruzzo armato. Visto l'epoca di presentazione della pratica 03/08/1981, appena successiva alla classificazione sismica del comune di Acquasparta il tecnico della Regione ha supposto che doveva esistere ulteriore

pratica per autorizzazione sismica ai sensi della Legge 64/1974 ma da ulteriore controllo nelle rubriche delle autorizzazioni sismiche non è emersa nessuna pratica.

Per la palazzina uffici o alloggio custode invece risulta depositato anche il collaudo statico della struttura che quindi risulta conforme alla normativa tecnica.

Per la mancanza di tale documentazione la struttura in acciaio del capannone risulta non conforme alla normativa tecnica.

Si veda Allegato I

regolarizzabili mediante V.D.S. Valutazione della sicurezza

Trattandosi di abuso strutturale l'immobile dovrà essere sanato effettuando una valutazione di sicurezza VdS da sottoporre all'ufficio tecnico della Regione ai sensi della DGR 990 del 20/10/2021 per la dovuta autorizzazione sanante.

Per la sanabilità delle irregolarità rilevate dal punto di vista strutturale si è affidata consulenza tecnica all'Ing. Di Gioacchino che ha redatto propria relazione che si allega.

Dalla consulenza tecnica si rileva che la V.D.S dovrà essere condotta tenendo conto della normativa tecnica sulle costruzioni vigenti al momento di realizzazione ed in merito alla sanabilità delle opere si è espresso in questi termini:

L'esame preliminare della struttura, sia visivo che sulla scorta delle tavole esecutive reperite presso la Regione dell'Umbria, in forza delle osservazioni precedenti, consente comunque di ipotizzare un positivo riscontro dei calcoli di verifica e collaudo, anche senza opere di miglioramento.

Le spese stimate per la sanatoria strutturale riguardano anche la porzione del capannone sub 2 Lotto 6 che in base alla superficie dell'intera struttura metallica rappresenta in percentuale il 37,2% della superficie. Le spese stimate dal consulente sono ripartite in percentuale di competenza e non tengono conto dell'IVA trattandosi in genere di beni strumentali.

Spese tecniche V.D.S. stimate dal consulente € 3000,00 x incidenza 62,8%: 1.884,00 €

Spese per indagini sui materiali, preventivo laboratorio € 3360,00 x incidenza 62,8%: 2.110,00 €

Oneri vari e diritti € 500,00 x incidenza 62,8%: 314,00 €

Oneri totali: 4.308,00 €

- C Sono state riscontrate le seguenti difformità: Tutta la struttura è sprovvista di agibilità. A seguito della SCIA a sanatoria si dovrà presentare segnalazione certificata di agibilità.

regolarizzabili mediante SCIA Segnalazione certificata Agibilità

Si dovrà procedere alla certificazione di tutti gli impianti esistenti, oltre alla documentazione riguardante la VDS valutazione di sicurezza

Spese tecniche stimate: 800,00 €

Costi certificazioni impianti stimate: 3.000,00 €

Diritti comune stimati: 100,00 €

Oneri totali: 3.900,00 €

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Si riscontrano modeste difformità che comunque necessitano di regolarizzazione:

Vano scala; modifiche interne ecc. si veda **Allegato B**

regolarizzabili mediante Variazione catastale Docfa Si dovrà presentare docfa di variazione

Spese tecniche stimate: 800,00 €

Diritti catastali: 100,00 €

Oneri totali: 900,00 €

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS sede in ACQUASPARTA (TR), Proprietà 1000/1000 proprietario dal 02/05/1986 ad oggi in forza di CONVENZIONE PER CESSIONE IN PROPRIETA' a firma di Segretario Comunale in data 02/05/1986 ai nn. 1944 di Rep. registrato a Terni in data 03/07/1986 ai nn. 2577, Vol. 554 Mod. I trascritto a Terni in data 05/07/1986 ai nn. 3835 di Reg. Part. Convenzione traslativa in diritto di proprietà (**No diritto di superficie**) stipulata con il Comune di Acquasparta ai sensi art 27 della Legge 865/1971. Acquistano terreno edificabile part 269 di mq catastali 3365 e reali mq 3355 in zona PIP del Comune.

La convenzione prevede per l'acquirente gli obblighi previsti dalla stessa Legge:

Diritto di prelazione del Comune in caso di vendita

Vendita verso terzi solo con autorizzazione del Comune e con valore calcolato secondo i criteri contenuti dalla convenzione

Locazione con canone stabilito dai parametri della convenzione

La convenzione e gli obblighi in essa contenuti non hanno scadenza.

Si veda **Allegato C**

Riferito limitatamente a: Acquista il terreno in area PIP del Comune part 269 di mq catastali 3365 reali mq 3355

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione Edilizia n. 1513 del 08/05/1981 per lavori di Costruzione di un capannone per officina meccanica, alloggio per il custode o il proprietario, recinzione. intestata a OMISSIS e OMISSIS. Concessione Edilizia presentata in data 14/04/1981- n. prot. 1225 rilasciata in data 08/05/1981 Il Progetto prevede la costruzione di in capannone artigianale di mq 800,00 (mt 40x20) e un corpo affiancato di mt 10,60x10,60 con al P.T. un portico e al P.I alloggio per il custode o proprietario. Si veda **Allegato D**

P.E. n. Concessione Edilizia n. 9/87 per lavori di Ampliamento edificio artigianale con uffici intestata a OMISSIS. Concessione Edilizia presentata in data 25/03/1987- n. prot. 1812/87 rilasciata in data 14/08/2025 Il Progetto prevede l'ampliamento del capannone con altro corpo affiancato di mq 528,00 (mt 13,20x40,40) mai realizzato.

Nella precedente Concessione il capannone era di mq 800,00 (mt 40x20), in questo progetto sono mq 808,00 (mt 40,40x20).

Non realizzato il corpo di fabbricato di mt 10,60x10,60 (portico al P.T. e appartamento al P.1).

Si veda **Allegato D**

P.E. n. Concessione Edilizia n. 49/87 del 04/12/1987 per lavori di Ampliamento capannone e palazzina uffici intestata a OMISSIS e OMISSIS. Concessione Edilizia presentata in data 24/11/1987- n. prot. 7309 rilasciata in data 27/02/1988 Nel presente progetto:

- Il capannone è di mq 808,00 (mt 40,40x20,00), come il precedente di cui alla C.E. 9/87 del 25/03/1987.

- E' presente l'ampliamento del capannone di mq 420,00 (mt 35x12) di minore superficie rispetto al precedente progetto C.E. 9/87 DEL 25/03/1987 e mai realizzato.

- Il corpo di fabbricato adiacente e' di mq 110,25 (10,50x10,50) realizzati a differenza della prima C.E. 1513 del 07/05/1981 che era di mq 112,36 (10,60x10,60) e non presente nella seconda C.E. 9/87 del 25/03/1987.

Al P.T. sono previsti e realizzati uffici e magazzino, al P.1 appartamento attualmente presenti solo muri esterni e allo stato grezzo.

Si veda **Allegato D**

Descrizione capannone artigianale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone artigianale sito in Acquasparta (Terni) Loc. Le Capanne n. 6.

Composto da Il presente lotto comprende l'unità immobiliare sub 1 e sub 3. Il sub 1 è costituito dalla porzione di capannone di circa mq 508 e il piano terra della palazzina (uffici e magazzino collegati internamente), il sub 3 identifica il piano 1 della palazzina allo stato grezzo (solo tamponatura) dove si prevedeva di realizzare un appartamento residenziale.

Esternamente il capannone risulta la parte in calcestruzzo a vista del fondo cassero, la parte sovrastante la finestratura che chiude lo spessore della capriata realizzata in lamiera zincata a vista. La copertura del capannone in lamiera risulta al limite della durata di esercizio infatti sono presenti infiltrazioni meteoriche provenienti in maggior parte dalle canale di raccolta spargendosi internamente e lungo le pareti laterali. La palazzina esternamente intonacata senza tinteggiatura lasciando in vista la struttura in c.a. copertura piana. I due piani sono collegati da un vano scala esterno chiuso, internamente le rampe non sono realizzate, al piano 1 si accede provvisoriamente con scala a pioli.

Internamente il capannone sub 1 è stato utilizzato come officina riparazioni auto, presenta i locali in muratura per il servizio igienico dotato di antibagno ed un locale accessorio per una superficie di circa mq 14, la copertura a circa m 2,50 realizza un soppalco aperto raggiungibile con scala metallica. Il capannone presenta delle finestrature a nastro realizzate con elementi in vetro verticali fissi rotti in alcuni punti (elementi non più in produzione e di difficile reperimento). I pilastri in acciaio hanno la predisposizione per ancoraggio di un carroponte. Impianto elettrico canalizzato in vista con quadri dislocati sulle pareti laterali prese interbloccate 220-380V, quadro generale con interruttore generale e indicatori voltmetro e amperometro, presente distribuzione aria compressa con tubi i ferro zincato. Presente impianto antincendio con 2 cassette idranti esterna. Pavimento in calcestruzzo di tipo industriale, n. 2 ampi portoni carrabili scorrevoli azionati manualmente e porta pedonale. Il servizio igienico e l'antibagno sono pavimentati e rivestiti in ceramica risultando comunque in pessime condizioni. I locali al piano terra della palazzina, ufficio e magazzino, risultano pavimentati in ceramica intonacati e tinteggiati, infissi in alluminio anodizzato colore scuro, l'apertura carrabile del magazzino attualmente è tamponata con pannello in lamiera.

Complessivamente l'immobile risulta in pessime condizioni e necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

posto al piano T e 1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **740,12**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSIS sede in ACQUASPARTA (TR) Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 foglio 50 mappale 269 subalterno 1, categoria D/7, - rendita: Euro 5.127,50.
Coerenze: Ex Part. 269 da Impianto meccanografico del 01/01/1989, attuale part. 269 sub 1 con VARIAZIONE del 29/09/2011 Pratica n. TR0133986 in atti dal 29/09/2011 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 24042.1/2011).

Confina a Nord con part. 441, a Est con part. 671, a Sud con part. 554.

Corte comune part. 269 sub 5.

Note: BENI COMUNI NON CENSIBILI

CON PROPORZIONALI DIRITTI AL B.C.N.C. SUB 4 (Vano tecnico, fabbricato sovrastante il pozzo di attingimento acqua)

CON PROPORZIONALI DIRITTI AL B.C.N.C. SUB 5 (Corte comune del fabbricato superficie catastale di mq 3365 tra coperto e scoperto)

Si veda **Allegato A**

- fabbricati: intestata a OMISSIS sede in ACQUASPARTA (TR) Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 foglio 50 mappale 269 subalterno 3, categoria F/3.
Coerenze: Part. 269 da Impianto meccanografico del 01/01/1989, attuale part. 269 sub 3 con VARIAZIONE del 29/09/2011 Pratica n. TR0133986 in atti dal 29/09/2011 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 24042.1/2011).

Confina a Nord con part. 441, a Est con part. 671, a Sud con part. 554.

CORTE COMUNE part. 269 sub 5

Note: BENI COMUNI NON CENSIBILI

CON PROPORZIONALI DIRITTI AL B.C.N.C. SUB 4 (Vano tecnico, fabbricato sovrastante il pozzo di attingimento acqua)

CON PROPORZIONALI DIRITTI AL B.C.N.C. SUB 5 (Corte comune del fabbricato superficie catastale di mq 3365 tra coperto e scoperto)

Si veda **Allegato A**

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 5.00 il laboratorio artigianale, mt 2.50 magazzino, wc, antibagno al P.T. e soppalco al P.I. Il corpo di fabbrica più piccolo mt. 3.00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 34 del 01/09/2021 l'immobile è identificato nella zona D3 - Zone produttive minori di completamento.

Norme tecniche ed indici: **N.T.A.PRG - VARIANTE PARZIALE PARTE OPERATIVA** ai sensi dell'art. 32 della L.R. 28 gennaio 2015 n. 1

art. 28D3 - Zone produttive minori di completamento

1. Tali zone sono soggette ad intervento edilizio diretto. In tali zone la capacità edificatoria si calcola con l'indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) pari a 0,60 mq/mq. Sono ammesse tutte le destinazioni produttive, con annessi servizi aziendali, uffici ed abitazioni di servizio, le attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio con esclusione del settore alimentari e con una superficie minima di vendita di 200 mq., i servizi ricreativi e gli esercizi di ristorazione, con esclusione delle attività ricettive, para-ricettive, turistiche e turistiche ricettive, nonché, quelle inquinanti e pericolose per la salvaguardia dell'ambiente e della salute.

2. Per ogni lotto nell'immobile destinato a fini produttivi è possibile ricavare un alloggio per il proprietario o per il custode con una superficie utile coperta massima di mq 150.

3. L'altezza massima consentita in tali zone è di ml. 10,50.

4. Nell'area produttiva di completamento individuata con lettera P ed il numero 1 (P1) già interessata in adiacenza da insediamenti artigianali e commerciali, oltre a quanto già espresso nel presente articolo si dovrà rispettare un limite di altezza massima di m. 6,50. Tale limite è determinato dalla estrema vicinanza al nucleo storico principale, per non alterare i convisivi dello stesso.

5. Nella edificazione si dovranno prevedere e attivare provvedimenti per la mitigazione dell'impatto visivo, la riduzione del trasporto delle polveri e dell'inquinamento acustico con la previsione di fasce verdi da mettere in connessione con le aree verdi eventualmente preesistenti.

6. Le alberature di alto e medio fusto debbono rispettare l'indice di piantumazione previsto e corrispondere almeno al rapporto di una ogni 40 mq. di superficie di area libera dalle costruzioni;

7. Le attività artigianali con impatto acustico dovranno essere schermate con vegetazione idonea alla creazione di barriere antiacustiche.

8. All'interno dei singoli lotti la illuminazione degli spazi aperti ove prevista dovrà essere realizzata con apparecchiature tradizionali di tipo stradale. È vietata l'installazione di fonti luminose finalizzata alla illuminazione di pareti esterne degli edifici o che comunque comportino luce riflessa delle pareti stesse.

9. È prescritta la realizzazione all'interno dell'area dell'insediamento produttivo di una adeguata isola ecologica per l'eventuale stoccaggio di materiali destinati al riciclaggio.

10. Si dovrà prevedere il recupero dell'acqua piovana attraverso un invaso artificiale o vasca di raccolta di acqua piovana per un suo riutilizzo.

11. Al fine di tutelare i corpi idrici e garantire il ricarica naturale, dovrà essere garantita una permeabilità dei suoli non inferiore al 30% da calcolare sull'intera superficie dei comparti edificatori interessati, libera da costruzioni.

12. Inoltre si dovrà controllare la qualità delle componenti costruttive e delle finiture esterne e cromatiche degli edifici, compresi gli elementi di arredo e gli impianti di segnaletica attraverso l'utilizzo di materiali e tecnologie costruttive coerenti e compatibili con il paesaggio agricolo o urbano circostante e con la tradizione storico culturale. I nuovi manufatti devono essere progettati in modo da incrementare la qualità formale e/o ambientale del luogo. Inoltre il progetto curerà la connessione con il paesaggio in modo da costruire possibilmente volumi articolati secondo la morfologia e topografia del terreno evitando la realizzazione di lunghi capannoni. In queste zone l'amministrazione comunale potrà individuare aree e funzioni di quelle ricomprese nel pubblico interesse senza che le stesse vadano a gravare su indici fondiari e cubatura. Nella eventualità che non si manifesti la volontà di attuazione da parte dei privati, sarà facoltà dell'amministrazione provvedere alla attuazione con propria iniziativa, alla trasformazione dell'area in zona PAIP riservandosi fino ad un massimo del 25% della superficie assegnata.

13. In tali aree è consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche, per la distribuzione dei servizi a rete, per la raccolta e allo smaltimento di rifiuti, ed altri servizi in genere. Gli interventi possono essere realizzati dall'Amm.ne comunale o da soggetti privati, previa stipula di specifica convenzione con la stessa Amm.ne comunale, contenente la disciplina delle modalità di esercizio, i canoni, le tariffe, nonché la durata delle concessioni.

... .. Si veda **Allegato H**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Officina riparazione auto comprensivo di magazzino wc antibagno e soppalco (sub 1) struttura acciaio	Sup. reale lorda	508,00	1,00	508,00
magazzino (sub 1) palazzina P. Terra	Sup. reale lorda	63,25	1,00	63,25
archivio, uffici disimpegno e wc (sub 1) palazzina P. Terra	Sup. reale lorda	46,65	1,00	46,65
Piano 1 della palazzina struttura al gerzso	Sup. reale lorda	109,41	1,00	109,41
Piano 1 della palazzina terrazzo	Sup. reale lorda	7,36	0,30	2,21
vano scala struttura	Sup. reale lorda	10,60	1,00	10,60
potenzialità edificatoria superficie corrispondente alla superficie ampliabile	Sup. reale lorda	839,00	1,00	839,00
	Sup. reale lorda	1.584,27		1.579,12

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: palazzina.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: palazzina.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: acciaio, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: capannone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: fissi, materiale: lastre di vetro, protezione: inesistente, condizioni: scarse. Riferito limitatamente a: Capannone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: piano terra palazzina.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: lamiera zincate, coibentazione: inesistente, condizioni: pessime. Riferito limitatamente a: Capannone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: solo membrana bituminosa, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: parte uffici e magazzino.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muri in c.a., coibentazione: inesistente, rivestimento: finitura fondo cassero, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: Capannone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: tamponatura palazzina.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: cemento tipo industriale, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: capannone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: palazzina piano terra.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: pessime. Riferito limitatamente a: Capannone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro, condizioni: da ristrutturare. Note: Scorrimento manuale di scarsa efficienza Riferito limitatamente a: Capannone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: capannone.

<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: piano terra palazzina.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: al rustico, condizioni: da realizzare. Riferito limitatamente a: vano scala della palazzina rampe interne da realizzare.
<i>Cancello:</i>	tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: accesso all'area.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: ghiaia, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: area comune.
Impianti:	
<i>Antincendio:</i>	tipologia: anello esterno, accessibilità VV.FF.: buona, condizioni: da ristrutturare, conformità: da collaudare. Note: Presenti 2 cassette con idrante in pessime condizioni Riferito limitatamente a: capannone.
<i>Aria compressa:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, tensione: 220V-380V, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: non visibile, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: pozzo, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: inesistente, diffusori: inesistenti, conformità: da collaudare. Riferito limitatamente a: Caldaia riscaldamento ma utilizzata per sola produzione acqua calda.

Accessori:

A.1. Box prefabbricato:	fabbricati: foglio 50 mappale 269 subalterno 4, categoria B.C.N.C.. Coerenze: Bene comune non censibile , costituito per VARIAZIONE del 29/09/2011 Pratica n. TR0133986 in atti dal 29/09/2011 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 24042.1/2011). Confina su tutti i lati con sub 5 stessa particella. BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO TECNICO COMUNE AI SUB 1-2-3) Si veda Allegato A Il Box viene stimato come accessorio comune il valore attribuito corrisponde ad 1/2 del valore è posto al piano terra, è composto da unico vano. Sviluppa una superficie complessiva di 10,40 Destinazione urbanistica: Vano tecnico impianto autoclave, impianto compressione aria e pozzo Si tratta di un box prefabbricato in calcestruzzo altezza media m 2,60
--------------------------------	--

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale.

Per mq catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98 e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetustà, particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

Si osservi che è indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare semestre 1/2025) Agenzia del territorio, zona R2

- Capannoni tipici €/mq 285,00 - 475,00 Media €/mq 380,00 (stato normale di conservazione)

- Uffici €/mq 530,00 - 870,00 media €/mq 700,00 (stato normale di conservazione)

- Magazzini €/mq 550,00 - 1100,00 Media €/mq 825,00 (stato normale di conservazione)

Fonte Borsa Immobiliare Umbria III Trimestre 2025

-Capannoni €/mq 350,00 - 550,00 Media €/mq 450,00 (agibile)

L'importo base unitario sarà apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarietà della stima.

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui è inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq 350,00** per il capannone; **€/mq 50,00** per i locali al piano terra della palazzina; **€/mq 250,00** per il piano 1 della palazzina allo stato grezzo(per immobile in normale stato di conservazione)

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

Al valore stimato si detraggono i costi per la sostituzione della copertura in lamiera in pessimo stato. La sostituzione prevede la rimozione delle lamiere e sostituzione con pannelli sandwich di lamiera con interposto stato isolante. Si stima un costo unitario comprensivo della lattoneria varia di €/mq 90,00 per un totale di € 73.800,00 arrotondato a € 80.000,00. Al Lotto 5 compete una spesa di - **€ 50.296,00**

Per la possibilità di ampliamento del lotto con indice di copertura di 0,6 si potrebbe realizzare ulteriori manufatti per una superficie di circa mq 1093, tuttavia visto la conformazione del lotto e la posizione dei fabbricati costruiti si ipotizza un ulteriore ampliamento massimo di mq 505 corrispondente ad ampliamento affiancato al capannone della larghezza di m 12,50 x 40,40. Dovrebbe rimanere un passaggio sul lato Nord di circa m 7.

Anche in questo caso la potenzialità edificatoria è da suddividere tra le 2 unità immobiliari Lotto 5 e 6 in base alle rispettive superfici coperte prendendo in considerazione la sola superficie del capannone che risulta ampliabile sul lato Nord (La palazzina non risulta ampliabile poiché è concesso un solo alloggio per il custode). Il rapporto tra capannone Lotto 5 e Lotto 6 è del 62,87% del totale capannone, si ha che la superficie ampliabile da assegnare al Lotto 5 risulta di mq 317,50. Ad essa corrisponde area edificabile di circa **mq 529** rapporto copertura 0,6, che sarà valutata come area edificabile.

Al momento attuale non si rilevano aree edificabili produttive in vendita nella zona, tuttavia nei comuni limitrofi alla SS. E45 si rileva la pubblicazione di valori delle aree edificabili ai fini IMU, aree già urbanizzate che mediamente si attestano su valori di €/mq 20,00 - 40,00. In considerazione dello stato attuale del mercato per immobili produttivi che dopo il rialzo del 2023 segna attualmente una stagnazione, anzi per le località non capoluogo della regione Umbria l'indice NTN segna un calo di -3.5% per il 2024 su 2023 ed un calo dei prezzi del -0.5% sempre riferito agli stessi anni. Fonte rapporto immobiliare 2025 OMI. Per tale motivo si reputa di applicare un valore unitario all'area potenzialmente edificabile di **€/mq 30,00 aree già urbanizzate.**

VINCOLI ZONA P.I.P (Piano Insediamenti Produttivi)

L'area del lotto si trova in zona PIP del comune di Acquasparta ed acquistata in proprietà dal comune con convenzione edilizia del 02/05/1986 stipulata ai sensi art 27 della Legge 865/1971. Acquistano terreno edificabile part 269 di mq catastali 3365 e reali mq 3355.

La convenzione prevede per l'acquirente gli obblighi previsti dal Comune ai sensi del comma 8 dalla stessa Legge (art 27):

Diritto di prelazione del Comune in caso di vendita.

Vendita verso terzi solo con autorizzazione del Comune e con valore calcolato secondo i criteri contenuti dalla convenzione

Locazione con canone stabilito dai parametri della convenzione

La convenzione e gli obblighi in essa contenuti non hanno apparentemente scadenza tuttavia sono di natura pattizia e non discendono direttamente dalla Legge. Detti vincoli forse non operano in caso di vendita giudiziaria, inoltre il mancato rispetto non comporta la nullità dell'atto. **Ne consegue che per la loro validità nei confronti di terzi devono essere contenuti nella trascrizione degli atti stessi. Detti vincoli non sono contenuti**

nella nota di trascrizione n. 3835 del 05/07/1986 per cui il futuro acquirente potrebbe non essere tenuto al rispetto dei vincoli essendo i vincoli efficaci solo tra i soggetti che hanno stipulato la convenzione.

Tuttavia si tratta di interpretazione giuridica che travalica le mie competenze in materia giudiziaria.

In linea generale i comuni offrono la possibilità di affrancazione di detti vincoli ed in proposito per conoscere le intenzioni in merito del Comune ho contattato il competente ufficio tecnico del Comune che mi ha detto di inviare richiesta informale via mail, mail inviata nel Luglio 2025 e nonostante successivi solleciti rimasta inesausta. In data 18/12/2025 ho presentato richiesta formale al Sindaco con mail pec prot 13027 del 19/12/26 ma anche in questo caso nessuna risposta.

Il comune dovrebbe aver deliberato un proprio regolamento in merito alle affrancazioni ma non conoscendone il contenuto ritengo di procedere per analogia con altri comuni, trattandosi di una stima del probabile costo di affrancazione.

I vari comuni applicano i metodi più svariati per calcolare il costo di affrancazione anche con differenze notevoli, io ritengo che sia valido il sistema suggerito per l'edilizia residenziale normato dal D.MEF n. 151 del 28/09/2020

$CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$.

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli.

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998.

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare.

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione.

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione. Anni 40 dal 1986 ad oggi.

Nel caso di convenzioni senza scadenza si può assumere la durata valore 1 e gli anni trascorsi in percentuale base 100 ottenendo il seguente coefficiente $[1 - (ATC/100)]$. Per il valore venale dell'area si può fare riferimento ai valori OMI dei capannoni nella zona Media €/mq 357,5, incidenza valore area circa il 12% valore area €/mq 42,90. Valore area mq 3355 x €/mq 42,90 = € 143929,50 a cui detrarre l'importo corrisposto per l'area alla data della convenzione rivalutato ad oggi. Alla stipula della convenzione si sono corrisposti oneri per complessive £44.952450 = € 23.216,00 indice di rivalutazione ad oggi 2,848 = € 66.119,17. € 143929,50 - € 66.119,17 = € 77.810,33 x 0,6 = € 46.686,20 corrisponde al Cc. 48 della formula.

$CRV = 46.686,20 \times 0,5 \times [1 - (40/100)] = € 14005,86$ corrispondente al corrispettivo di affrancazione stimato da suddividere tra il Lotto 5 e il Lotto 6 in base alle rispettive rendite catastali. Rendite totali € 7.735,00

Per il presente Lotto 5 la rendita è di € 5.127,50 cui corrisponde **un corrispettivo di affrancazione di € 9.284,42 cui aggiungere € 2000,00 costi forfettari per stipula nuova convenzione che sarà portato in detrazione dalla stima come onere per affrancazione vincoli da esercitare dal futuro acquirente trascorsi 5 anni dall'acquisto in analogia con le convenzioni PEEP.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, ufficio tecnico di ACQUASPARTA, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, semestre 1/2025, Agenzie immobiliari Borsa Immobiliare Umbria, studi di settore ecc..

8.3. Valutazione corpi

A. capannone artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Officina riparazione auto comprensivo di magazzino wc antibagno e soppalco (sub 1) struttura acciaio	508,00	350,00 €	177.800,00 €

magazzino (sub 1) palazzina P. Terra	63,25	450,00 €	28.462,50 €
archivio, uffici disimpegno e wc (sub 1) palazzina P. Terra	46,65	550,00 €	25.657,50 €
Piano 1 della palazzina struttura al grezzo	109,41	250,00 €	27.352,50 €
Piano 1 della palazzina terrazzo	2,21	250,00 €	552,00 €
vano scala struttura	10,60	250,00 €	2.650,00 €
potenzialità edificatoria superficie corrispondente alla superficie ampliabile	839,00	30,00 €	25.170,00 €
	1.579,12		287.644,50 €

- Valore corpo:	287.644,50 €
- Valore accessori:	1.000,00 €
- Valore complessivo intero:	288.644,50 €
- Valore complessivo diritto e quota:	288.644,50 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	capannone artigianale			
A	con annesso box prefabbricato.	625,55	288.644,50 €	288.644,50 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

43.296,68 €

- Riduzione monetaria: Detrazione per opere di rifacimento della copertura

50.296,00 €

- Riduzione monetaria: Detrazione spesa stimata per affrancazione vincoli convenzione urbanistica

11.284,42 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

15.058,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

183.767,41 €

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

168.709,41 €

Beni in Acquasparta (Terni) Loc. Le Capanne n. 6
Lotto 006 Fabbricato attività produttiva

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione capannone artigianale sito in Acquasparta (Terni) Loc. Le Capanne n. 6.

Composto da Il presente lotto comprende l'unità immobiliare sub 2 costituito dalla porzione di capannone di circa mq 300

Esternamente il capannone risulta la parte in calcestruzzo a vista del fondo cassero, la parte sovrastante la finestratura che chiude lo spessore della capriata realizzata in lamiera zincata a vista. La copertura del capannone in lamiera risulta al limite della durata di esercizio infatti sono presenti infiltrazioni meteoriche provenienti in maggior parte dalle canale di raccolta spargendosi internamente e lungo le pareti laterali.

Internamente la porzione di capannone sub 2 presenta i locali per il servizio igienico dotato di antibagno ed un locale accessorio per una superficie di circa mq 9 e sovrastante locale ufficio raggiungibile con scala metallica. I locali sono realizzati con struttura in alluminio e pannellatura in materiale composito o vetri.

Il capannone presenta delle finestre a nastro realizzate con elementi in vetro verticali fissi (elementi non più in produzione e di difficile reperimento). I pilastri in acciaio hanno la predisposizione per ancoraggio di un carroponte. Impianto elettrico canalizzato in vista con quadri dislocati sulle pareti laterali prese interbloccate 220-380V. Presente impianto antincendio con 2 cassette idranti esterna. Pavimento in calcestruzzo di tipo industriale, n. 1 ampio portone carrabile con apertura a libro e porta pedonale. Il servizio igienico e l'antibagno sono pavimentati, non è presente il rivestimento.

Il locale è utilizzato dal locatario che esercita attività di vetraio.

posto al piano T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **300,00**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS sede in ACQUASPARTA (TR) Diritto di: Proprietà per 1000/1000 foglio 50 mappale 269 subalterno 2, categoria D/7, posto al piano T-1, - rendita: Euro 2.607,50.

Coerenze: Part. 269 da Impianto meccanografico del 01/01/1989, attuale part. 269 sub 2 con VARIAZIONE del 29/09/2011 Pratica n. TR0133986 in atti dal 29/09/2011 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 24042.1/2011).

Confina a Nord con part. 441, a Est con part. 671, a Sud con part. 554.

CORTE COMUNE PART. 269 sub 5.

Note: BENI COMUNI NON CENSIBILI

CON PROPORZIONALI DIRITTI AL B.C.N.C. SUB 4 (Vano tecnico, fabbricato sovrastante il pozzo di attingimento acqua)

CON PROPORZIONALI DIRITTI AL B.C.N.C. SUB 5 (Corte comune del fabbricato)

Si veda **Allegato A**

A.1. **Box prefabbricato:** fabbricati: foglio 50 mappale 269 subalterno 4, categoria B.C.N.C..

Coerenze: Bene comune non censibile, costituito per VARIAZIONE del 29/09/2011 Pratica n. TR0133986 in atti dal 29/09/2011 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 24042.1/2011).

Confina su tutti i lati con sub 5 stessa particella.

BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO TECNICO COMUNE AI SUB 1-2-3)

Si veda **Allegato A**

Il Box viene stimato come accessorio comune **il valore attribuito corrisponde ad 1/2 del valore**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Acquasparta è un comune italiano di 4 357 abitanti della provincia di Terni in Umbria. 320 m s.l.m. E un borgo medievale in Umbria, situato tra le sorgenti del Furapane e dell'Amerino nella Valle del Naia. Si trova in Umbria, nella provincia di Terni, è il primo comune a nord della provincia di Terni, si trova sulla direttrice della vecchia via Flaminia e circondato dalle fonti che le hanno dato il nome. Ha una cinta muraria e una Porta Vecchia che consentiva l'accesso al paese. Dista dalla provincia di Terni circa 23 Km ed è raggiungibile tramite la superstrada E45 o tramite la SS 3 bis Tiberina.

Il lotto si trova in area industriale del Comune di Acquasparta, posta a sud del paese in Loc. Capanne, area per attività produttiva realizzata dal Comune nel 1980 ai sensi della L. 865/1971 zona PAIP. L'area è completamente urbanizzata e si trova lungo la strada provinciale 113 Tiberina a circa 3,5 km dal centro del paese di Acquasparta e a diretto contatto con la S.S. E45, fondamentale arteria di comunicazione che collega il casello autostradale di Orte con Cesena attraversando tutto il centro Italia. L'area part 269 ha una superficie catastale di mq 3365 su cui è stato costruito nel 1982 circa un capannone di mq 808 e successivamente nel 1987 una palazzina con uffici e magazzino al pianoterra e abitazione allo stato grezzo al piano 1.

L'area è completamente recintata e pavimentata in breccia, sul fronte stradale ha ampio accesso carrabile con cancello scorrevole ad azionamento automatico e cancelletto pedonale. Nell'area è stato realizzato un pozzo per approvvigionamento idrico. Gli attuali indici di copertura della zona urbanistica D/3 consentono ampliamento ulteriore della superficie coperta fino al raggiungimento del 60%.

Il capannone è stato realizzato con struttura in acciaio e tamponatura con muro in cemento armato sopra il quale si è realizzata una finestratura continua a nastro, copertura in lamiera e controsoffitto sempre in lamiera al di sotto delle capriate. Dotato di 3 ampie aperture carrabili, pavimentazione interna in cemento di tipo industriale. E stato suddiviso in 2 unità immobiliari sub 1 mq 508 e sub 2 mq 300 mediante divisorio in lamiera.

La palazzina realizzata sul fronte del capannone, è in struttura in c.a. travi e pilastri tamponata in blocchi di laterizio, esternamente intonacata senza tinteggiatura. Al piano terra di mq lordi 117 circa si trovano locali ufficio ed un magazzino che completano la unità immobiliare sub 1, locali intonacati, pavimenti in ceramica e infissi in alluminio; al piano 1 identificato con sub 3 categoria catastale F/3 (in corso di costruzione) allo stato grezzo si prevedeva di realizzare un appartamento.

Caratteristiche zona:	periferica industriale (normale) a traffico locale
Caratteristiche zone limitrofe:	miste artigianali/industriali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISISS in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di euro 9600,00 annue (oltre IVA). Il canone verrà aggiornato a decorrere dal secondo anno in misura non superiore al 75% degli indici ISTAT stipulato in data 28/03/2018 con scadenza in 27/03/2024. registrato a Terni in data 23/04/2018 ai nn. 2185, serie 3T. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente la procedura.**

Si veda Allegato F

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:

Obbligazione PROPTER REM derivante da CONVENZIONE EDILIZIA a favore di COMUNE DI ACQUASPARTA a firma di SEGRETARIO COMUNALE in data 02/05/1986 ai nn. 1944 di Rep. registrato a Terni in data 03/07/1986 ai nn. 2577 Vol. 554 Mod. I trascritto a Terni in data 05/07/1986 ai nn. 3855 di Reg. Part. - Convenzione traslativa in diritto di proprietà (**No diritto di superficie**) stipulata con il Comune di Acquasparta ai sensi art 27 della Legge 865/1971. Acquistano terreno edificabile part 269 di mq catastali 3365 e reali mq 3355 in zona PIP del Comune.

La convenzione prevede per l'acquirente gli obblighi previsti dalla stessa Legge:

Diritto di prelazione del Comune in caso di vendita

Vendita verso terzi solo con autorizzazione del Comune e con valore calcolato secondo i criteri contenuti dalla convenzione

Locazione con canone stabilito dai parametri della convenzione

La convenzione e gli obblighi in essa contenuti non hanno scadenza.

Si veda **Allegato C**.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE a favore di **SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI TERNI SPA, contro OMISSIS**, a firma di Servizi Riscossione Tributi Terni spa in data 12/02/2007 ai nn. 6592 di Rep. iscritto a Terni in data 22/02/2007 ai nn. 503 di Reg. Part.

importo ipoteca: euro 243.269,66

importo capitale: euro 100.129,48

Riferito limitatamente a: Fg. 50 part. 269 sub 2

Iscrizione legale (Attiva) derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE a favore di **EQUITALIA TERNI SPA, contro OMISSIS**, a firma di EQUITALIA TERNI SPA in data 12/10/2009 ai nn. 8630 di Rep. iscritto a Terni in data 19/10/2009 ai nn. 2471 di Reg. Part.

importo ipoteca: euro 133.958,44

importo capitale: euro 56.176,65

Riferito limitatamente a: Fg. 50 part. 269 sub 2

Iscrizione legale (Attiva) derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE a favore di **EQUITALIA CENTRO SPA, contro OMISSIS**, a firma di Equitalia Centro Spa in data 01/02/2016 ai nn. 666/10916 di Rep. iscritto a Terni in data 03/02/2016 ai nn. 111 di Reg. Part.

importo ipoteca: euro 106.242,52

importo capitale: euro 53.121,26

Riferito limitatamente a: Fg. 50 part. 269 sub 2

Iscrizione legale (Attiva) derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro OMISSIS**, a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 02/05/2019 ai nn. 1035/10919 di Rep. iscritto a Terni in data 02/05/2019 ai nn. 514 di Reg. Part.

importo ipoteca: euro 462.397,62

importo capitale: euro 231.198,81

4.2.2. Pignoramenti: Nessuna

4.2.3. Altre trascrizioni:

Liquidazione Giudiziale derivante da sentenza di apertura di liquidazione giudiziale a favore di Massa dei Creditori di OMISSIS e dei OMISSIS e OMISSIS contro OMISSIS a firma di Tribunale di Terni in data 06/03/2025 ai nn. 2/2025 di Rep. trascritto a Terni in data 15/05/2025 ai nn. 4252 di Reg. Part.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- A **A** - Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto ai titoli edilizi si rilevano le seguenti difformità:

CAPANNONE TOTALE

8 - Frazionamento del capannone in due unità immobiliari senza Titolo Edilizio con divisorio struttura in ferro e pannelli in lamiera a tutta altezza. **Abuso comune al Sub 1 Lotto 5**

PARTE SUB 2

11 - Modifica posizione della scala in ferro di accesso al soppalco uso ufficio
12 - Realizzazione di n. 2 tettoie a sbalzo nel lato EST del capannone di cui n. 1 (di minore dimensione) poggiata su un lato su un tubo in ferro

regolarizzabili mediante SCIA a sanatoria Art. 154 L.R. 1/2015

Premesso che per le pensiline sul lato Est si ritiene conveniente la loro rimozione visto la precarietà delle strutture, unico vero abuso risulta il frazionamento del capannone che ha generato 2 unità distinte sub 1 e sub 2.

Trattandosi di abuso comune la sanatoria dovrà essere presentata da entrambi i futuri acquirenti dei lotti 5 e 6 per questo si è stimato l'incidenza percentuale sui costi stimati per la sanatoria del Lotto 5 pari al 15%.

In alternativa si potrebbe presentare CILA a sanatoria per il solo Lotto 6 ma con costi più alti visto che la sola sanzione risulta di € 1000 per CILA tardiva o a sanatorio sanato in contemporanea anche per il Lotto 5.

Ai fini estimativi si considera l'incidenza percentuale sulla sanatoria da presentare per il Lotto 5. Si veda **Allegato B**

Spese tecniche stimate per SCIA a sanatoria incidenza 15%: 450,00 €

Sanzioni e oneri stimate incidenza 15%: 600,00 €

Costi stimati demolizione pensiline: 500,00 €

Oneri totali: 1.550,00 €

- B **B** - Sono state riscontrate le seguenti difformità: Da accesso atti presso l'ufficio sismico della Regione Umbria si è preso visione di n. 3 pratiche presentate che riguardano il fabbricato. La prima pratica n. 2800 del 03/08/1981 riguardante la costruzione del capannone e alloggio del custode contenente solamente la fotocopia del frontespizio dei disegni e degli allegati.
La seconda prot. 29 del 28/01/1988 contenente il collaudo statico della sola palazzina uffici e alloggio custode.
La terza prot 979 del 18/10/1988 contenente i disegni originali depositati nella pratica del 1981 Tavole 1-2-3-4. La tavola 1 riguarda la progettazione strutturale della sola copertura del capannone con capriate in acciaio. Le restanti tavole riguardano solamente la struttura in cemento armato della palazzina uffici o alloggio custode. Risultano mancanti le tavole ed i calcoli strutturali delle fondazioni e dei pilastri del capannone.
Dall'esame della documentazione visionata insieme al tecnico dell'ufficio sismico della Regione si è concluso che nei fascicoli mancano i calcoli strutturali ed i disegni particolari della struttura del capannone pilastri e fondazioni, realizzata con struttura in acciaio e fondazioni in calcestruzzo armato. Visto l'epoca di presentazione della pratica 03/08/1981, appena successiva alla classificazione sismica del comune di Acquasparta il tecnico della Regione ha supposto che doveva esistere ulteriore pratica per autorizzazione sismica ai sensi della Legge 64/1974 ma da ulteriore controllo nelle rubriche delle autorizzazioni sismiche non è emersa nessuna pratica.

Per la palazzina uffici o alloggio custode invece risulta depositato anche il collaudo statico della struttura che quindi risulta conforme alla normativa tecnica. Per la mancanza di tale documentazione la struttura in acciaio del capannone risulta non conforme alla normativa tecnica.

Si veda **Allegato I**

regolarizzabili mediante V.D.S. Valutazione della sicurezza

Trattandosi di abuso strutturale l'immobile dovrà essere sanato effettuando una valutazione di sicurezza VdS da sottoporre all'ufficio tecnico della Regione ai sensi della DGR 990 del 20/10/2021 per la dovuta autorizzazione sanante.

Per la sanabilità delle irregolarità rilevate dal punto di vista strutturale si è affidata consulenza tecnica all'Ing. Di Gioacchino che ha redatto propria relazione che si allega.

Dalla consulenza tecnica si rileva che la V.D.S dovrà essere condotta tenendo conto della normativa tecnica sulle costruzioni vigenti al momento di realizzazione ed in merito alla sanabilità delle opere si è espresso in questi termini:

L'esame preliminare della struttura, sia visivo che sulla scorta delle tavole esecutive reperite presso la Regione dell'Umbria, in forza delle osservazioni precedenti, consente comunque di ipotizzare un positivo riscontro dei calcoli di verifica e collaudo, anche senza opere di miglioramento.

Le spese stimate per la sanatoria strutturale riguardano anche la porzione del capannone sub 1 Lotto 5 che in base alla superficie dell'intera struttura metallica rappresenta in percentuale il 62,8% della superficie. Le spese stimate dal consulente sono ripartite in percentuale di competenza e non tengono conto dell'IVA trattandosi in genere di beni strumentali.

Spese tecniche V.D.S. stimate dal consulente € 3000,00 incidenza 37.2%: 1.116,00 €

Spese per indagini sui materiali, preventivo laboratorio € 3360,00 incidenza 37,2%: 1.250,00 €

Oneri vari e diritti € 500,00 incidenza 37,2%: 186,00 €

Oneri totali: 2.552,00 €

C Sono state riscontrate le seguenti difformità: Tutta la struttura è sprovvista di agibilità. A seguito della SCIA a sanatoria si dovrà presentare segnalazione certificata di agibilità.

regolarizzabili mediante SCIA Segnalazione certificata Agibilità

Si dovrà procedere alla certificazione di tutti gli impianti esistenti, oltre alla documentazione riguardante la VDS valutazione di sicurezza

Spese tecniche stimate: 800,00 €

Costi certificazioni impianti stimate: 1.600,00 €

Diritti comune stimati: 100,00 €

Oneri totali: 2.500,00 €

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna difformità tranne la variazione della scala interna che non influisce sulla rendita catastale. Si veda

Allegato B regolarizzabili mediante NON NECESSITA

Spese tecniche stimate: 800,00 €

Diritti catastali: 100,00 €

Oneri totali: 900,00 €

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **0,00 €**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS, sede in ACQUASPARTA (TR), Proprietà 1000/1000
proprietario dal 02/05/1986 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Segretario Comunale in data 02/05/1986 ai nn. 1944 di Rep. registrato a Terni in data 03/07/1986 ai nn. 2577, Vol. 554 trascritto a Terni in data 05/07/1986 ai nn. 3835 di Reg. Part. Convenzione traslativa in diritto di proprietà (**No diritto di superficie**) stipulata con il Comune di Acquasparta ai sensi art 27 della Legge 865/1971. Acquistano terreno edificabile part 269 di mq catastali 3365 e reali mq 3355 in zona PIP del Comune.
La convenzione prevede per l'acquirente gli obblighi previsti dalla stessa Legge:
Diritto di prelazione del Comune in caso di vendita
Vendita verso terzi solo con autorizzazione del Comune e con valore calcolato secondo i criteri contenuti dalla convenzione
Locazione con canone stabilito dai parametri della convenzione
La convenzione e gli obblighi in essa contenuti non hanno scadenza.
Si veda **Allegato C**

Riferito limitatamente a: Acquista il terreno in area PIP del Comune part 269 di mq catastali 3365 reali mq 3355

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione Edilizia n. 1301 del 07/05/1981 per lavori di Costruzione di un capannone per officina meccanica, alloggio per il custode o il proprietario, recinzione. intestata a OMISSIS e OMISSIS. Concessione Edilizia presentata in data 14/04/1981- n. prot. 1225 rilasciata in data 08/05/1981 Il Progetto prevede la costruzione di in capannone artigianale di mq 800,00 (mt 40x20) e un corpo affiancato di mt 10,60x10,60 con al P.T. un portico e al P.1 alloggio per il custode o proprietario. Si veda **Allegato D**

P.E. n. Concessione Edilizia n. 9/87 per lavori di Ampliamento edificio artigianale con uffici intestata a OMISSIS. Concessione Edilizia presentata in data 25/03/1987- n. prot. 1812/87 rilasciata in data 14/08/2025 Il Progetto prevede l'ampliamento del capannone con altro corpo affiancato di mq 528,00 (mt 13,20x40,40) mai realizzato.

Nella precedente Concessione il capannone era di mq 800,00 (mt 40x20), in questo progetto sono mq 808,00 (mt 40,40x20).

Non realizzato il corpo di fabbricato di mt 10,60x10,60 (portico al P.T. e appartamento al P.1).
Si veda **Allegato D**

P.E. n. Concessione Edilizia n. 49/87 del 04/12/1987 per lavori di Ampliamento capannone e palazzina uffici intestata a OMISSIS e OMISSIS. Concessione Edilizia presentata in data 24/11/1987- n. prot. 7309 rilasciata in data 27/02/1988 Nel presente progetto:

- Il capannone è di mq 808,00 (mt 40,40x20,00), come il precedente di cui alla C.E. 9/87 del 25/03/1987.

- E' presente l'ampliamento del capannone di mq 420,00 (mt 35x12) di minore superficie rispetto al precedente progetto C.E. 9/87 DEL 25/03/1987 e mai realizzato.

- Il corpo di fabbricato adiacente è di mq 110,25 (10,50x10,50) realizzati a differenza della prima C.E. 1513 del 07/05/1981 che era di mq 112,36

(10,60x10,60) e non presente nella seconda C.E. 9/87 del 25/03/1987.

Al P.T. sono previsti e realizzati uffici e magazzino, al P.1 appartamento attualmente presenti solo muri esterni e allo stato grezzo. Si veda **Allegato D**

Descrizione **capannone artigianale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione capannone artigianale sito in Acquasparta (Terni) Loc. Le Capanne n. 6.

Composto da Il presente lotto comprende l'unità immobiliare sub 2 costituito dalla porzione di capannone di circa mq 300.

Esternamente il capannone risulta la parte in calcestruzzo a vista del fondo cassero, la parte sovrastante la finestratura che chiude lo spessore della capriata realizzata in lamiera zincata a vista. La copertura del capannone in lamiera risulta al limite della durata di esercizio infatti sono presenti infiltrazioni meteoriche provenienti in maggior parte dalle canale di raccolta spargendosi internamente e lungo le pareti laterali.

Internamente la porzione di capannone sub 2 presenta i locali per il servizio igienico dotato di antibagno ed un locale accessorio per una superficie di circa mq 9 e sovrastante locale ufficio raggiungibile con scala metallica. I locali sono realizzati con struttura in alluminio e pannellatura in materiale composito o vetri.

Il capannone presenta delle finestrature a nastro realizzate con elementi in vetro verticali fissi (elementi non più in produzione e di difficile reperimento). I pilastri in acciaio hanno la predisposizione per ancoraggio di un carroponete. Impianto elettrico canalizzato in vista con quadri dislocati sulle pareti laterali prese interbloccate 220-380V. Presente impianto antincendio con 2 cassette idranti esterna. Pavimento in calcestruzzo di tipo industriale, n. 1 ampio portone carrabile con apertura a libro e porta pedonale. Il servizio igienico e l'antibagno sono pavimentati, non è presente il rivestimento.

Il locale è utilizzato dal locatario che esercita attività di vetraio.

posto al piano T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **300,00**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS sede in ACQUASPARTA (TR) Diritto di: Proprietà per 1000/1000 foglio 50 mappale 269 subalterno 2, categoria D/7, posto al piano T-1, - rendita: Euro 2.607,50.

Coerenze: Part. 269 da Impianto meccanografico del 01/01/1989, attuale part. 269 sub 2 con VARIAZIONE del 29/09/2011 Pratica n. TR0133986 in atti dal 29/09/2011 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 24042.1/2011).

Confina a Nord con part. 441, a Est con part. 671, a Sud con part. 554.

CORTE COMUNE PART. 269 sub 5.

Note: BENI COMUNI NON CENSIBILI

CON PROPORZIONALI DIRITTI AL B.C.N.C. SUB 4 (Vano tecnico, fabbricato sovrastante il pozzo di attingimento acqua)

CON PROPORZIONALI DIRITTI AL B.C.N.C. SUB 5 (Corte comune del fabbricato)

Si veda **Allegato A**

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 5.00 il laboratorio artigianale; mt 2.50 il magazzino, wc, disimpegno al P.T. e ufficio al P.1.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 34 del 01/09/2021 l'immobile è identificato nella zona D3 - Zone produttive minori di completamento.

Norme tecniche ed indici: **N.T.A.PRG - VARIANTE PARZIALE PARTE OPERATIVA** ai sensi dell'art. 32 della L.R. 28 gennaio 2015 n. 1

art. 28D3 - Zone produttive minori di completamento

1. Tali zone sono soggette ad intervento edilizio diretto. In tali zone la capacità edificatoria si calcola con l'indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) pari a 0,60 mq/mq. Sono ammesse tutte le destinazioni produttive, con annessi servizi aziendali, uffici ed abitazioni di servizio, le attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio con esclusione del settore alimentari e con una superficie minima di vendita di 200 mq., i servizi ricreativi e gli esercizi di ristorazione, con esclusione delle attività ricettive, para-ricettive, turistiche e turistiche ricettive, nonché, quelle inquinanti e pericolose per la salvaguardia dell'ambiente e della salute.

2. Per ogni lotto nell'immobile destinato a fini produttivi è possibile ricavare un alloggio per il proprietario o per il custode con una superficie utile coperta massima di mq 150.

3. L'altezza massima consentita in tali zone è di ml. 10,50.

4. Nell'area produttiva di completamento individuata con lettera P ed il numero 1 (P1) già interessata in adiacenza da insediamenti artigianali e commerciali, oltre a quanto già espresso nel presente articolo si dovrà rispettare un limite di altezza massima di m. 6,50. Tale limite è determinato dalla estrema vicinanza al nucleo storico principale, per non alterare i con visivi dello stesso.

5. Nella edificazione si dovranno prevedere e attivare provvedimenti per la mitigazione dell'impatto visivo, la riduzione del trasporto delle polveri e dell'inquinamento acustico con la previsione di fasce verdi da mettere in connessione con le aree verdi eventualmente preesistenti.

6. Le alberature di alto e medio fusto debbono rispettare l'indice di piantumazione previsto e corrispondere almeno al rapporto di una ogni 40 mq. di superficie di area libera dalle costruzioni;

7. Le attività artigianali con impatto acustico dovranno essere schermate con vegetazione idonea alla creazione di barriere anti acustiche.

8. All'interno dei singoli lotti la illuminazione degli spazi aperti ove prevista dovrà essere realizzata con apparecchiature tradizionali di tipo stradale. È vietata l'installazione di fonti luminose finalizzata alla illuminazione di pareti esterne degli edifici o che comunque comportino luce riflessa delle pareti stesse.

9. È prescritta la realizzazione all'interno dell'area dell'insediamento produttivo di una adeguata isola ecologica per l'eventuale stoccaggio di materiali destinati al riciclaggio.

10. Si dovrà prevedere il recupero dell'acqua piovana attraverso un invaso artificiale o vasca di raccolta di acqua piovana per un suo riutilizzo.

11. Al fine di tutelare i corpi idrici e garantire il ricarica naturale, dovrà essere garantita una permeabilità dei suoli non inferiore al 30% da calcolare sull'intera superficie dei comparti edificatori interessati, libera da costruzioni.

12. Inoltre si dovrà controllare la qualità delle componenti costruttive e delle finiture esterne e cromatiche degli edifici, compresi gli elementi di arredo e gli impianti di segnaletica attraverso l'utilizzo di materiali e tecnologie costruttive coerenti e compatibili con il paesaggio agricolo o urbano circostante e con la tradizione storico culturale. I nuovi manufatti devono essere progettati in modo da incrementare la qualità formale e/o ambientale del luogo. Inoltre il progetto curerà la connessione con il paesaggio in

modo da costruire possibilmente volumi articolati secondo la morfologia e topografia del terreno evitando la realizzazione di lunghi capannoni. In queste zone l'amministrazione comunale potrà individuare aree e funzioni di quelle ricomprese nel pubblico interesse senza che le stesse vadano a gravare su indici fondiari e cubatura. Nella eventualità che non si manifesti la volontà di attuazione da parte dei privati, sarà facoltà dell'amministrazione provvedere alla attuazione con propria iniziativa, alla

trasformazione dell'area in zona PAIP riservandosi fino ad un massimo del 25% della superficie assegnata.

13. In tali aree è consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche, per la distribuzione dei servizi a rete, per la raccolta e allo smaltimento di rifiuti, ed altri servizi in genere. Gli interventi possono essere realizzati dall'Amm.ne comunale o da soggetti privati, previa stipula di specifica convenzione con la stessa Amm.ne comunale, contenente la disciplina delle modalità di esercizio, i canoni, le tariffe, nonché la durata delle concessioni.

Si veda **Allegato H**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Porzione di capannone	Sup. reale lorda	300,00	1,00	300,00
potenzialità edificatoria superficie corrispondente alla superficie ampliabile	Sup. reale lorda	312,00	1,00	312,00
	Sup. reale lorda	612,00		612,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.

<i>Scale:</i>	tipologia: interna, materiale: acciaio, ubicazione: interna, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: accesso ufficio.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: accesso all'area.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: fissi, materiale: lastre di vetro, protezione: inesistente, condizioni: scarse.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: lamiera zincate, coibentazione: inesistente, condizioni: pessime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muri in c.a., coibentazione: inesistente, rivestimento: finitura fondo cassero, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: ghiaia, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: area comune.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: cemento tipo industriale, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: ante a libro, materiale: alluminio, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Antincendio:</i>	tipologia: anello esterno, accessibilità VV.FF.: buona, condizioni: da ristrutturare, conformità: da collaudare. Note: Presenti 2 cassette con idrante in pessime condizioni
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, tensione: 220V-380V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: non visibile, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: da pozzo con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: con cavi a vista, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

- A.1. Box prefabbricato:** fabbricati: foglio 50 mappale 269 subalterno 4, categoria B.C.N.C..
Coerenze: Bene comune non censibile, costituito per VARIAZIONE del 29/09/2011 Pratica n. TR0133986 in atti dal 29/09/2011 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 24042.1/2011).
Confina su tutti i lati con sub 5 stessa particella.
BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO TECNICO COMUNE AI SUB 1-2-3)
Il Box viene stimato come accessorio comune il **valore attribuito corrisponde ad 1/2 del valore**
Si veda **Allegato A**
è posto al piano Terra, è composto da unico vano.
Sviluppa una superficie complessiva di 10,40
Destinazione urbanistica: Vano tecnico impianto autoclave, impianto compressione aria e pozzo
Si tratta di un box prefabbricato in calcestruzzo altezza media m 2,60

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale.

Per mq catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98 e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetustà, particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

Si osservi che è indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare semestre 1/2025) Agenzia del territorio, zona R2

- Capannoni tipici €/mq 285,00 - 475,00 Media €/mq 380,00 (stato normale di conservazione)

Fonte Borsa Immobiliare Umbria III Semestre 2025

- Capannoni €/mq 350,00 - 550,00 Media €/mq 450,00 (agibile)

L'importo base unitario sarà apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarietà della stima.

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui è inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq 350,00** per il capannone;

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

Al valore stimato si detraggono i costi per la sostituzione della copertura in lamiera in pessimo stato. La sostituzione prevede la rimozione delle lamiere e sostituzione con pannelli sandwich di lamiera con interposto stato isolante. Si stima un costo unitario comprensivo della lattoneria varia, di €/mq 90,00 per un totale di € 73.800,00 arrotondato a € 80.000,00. Al Lotto 6 compete una spesa di - **€ 29.704,00**

Per la possibilità di ampliamento del lotto con indice di copertura di 0,6 si potrebbe realizzare ulteriori manufatti per una superficie di circa mq 1093, tuttavia visto la conformazione del lotto e la posizione dei fabbricati costruiti si ipotizza un ulteriore ampliamento massimo di mq 505 corrispondente ad ampliamento affiancato al capannone della larghezza di m 12,50 x 40,40. Dovrebbe rimanere un passaggio sul lato Nord di circa m 7.

Anche in questo caso la potenzialità edificatoria è da suddividere tra le 2 unità immobiliari Lotto 5 e 6 in base alle rispettive superfici coperte prendendo in considerazione la sola superficie del capannone che risulta ampliabile sul lato Nord (La palazzina non risulta ampliabile poiché è concesso un solo alloggio per il custode). Il

rapporto tra capannone Lotto 6 e Lotto 5 è del 37,13% del totale capannone, si ha che la superficie ampliabile da assegnare al Lotto 6 risulta di mq 187,50. Ad essa corrisponde area edificabile di circa **mq 312** rapporto copertura 0,6, che sarà valutata come area edificabile.

Al momento attuale non si rilevano aree edificabili produttive in vendita nella zona, tuttavia nei comuni limitrofi alla SS. E45 si rileva la pubblicazione di valori delle aree edificabili ai fini IMU, aree già urbanizzate che mediamente si attestano su valori di €/mq 20,00 - 40,00. In considerazione dello stato attuale del mercato per immobili produttivi che dopo il rialzo del 2023 segna attualmente una stagnazione, anzi per le località non capoluogo della regione Umbria l'indice NTN segna un calo di -3.5% per il 2024 su 2023 ed un calo dei prezzi del -0.5% sempre riferito agli stessi anni. Fonte rapporto immobiliare 2025 OMI. Per tale motivo si reputa di applicare un valore unitario all'area potenzialmente edificabile di **€/mq 30,00 aree già urbanizzate**.

VINCOLI ZONA PIP

L'area del lotto si trova in zona PIP del comune di Acquasparta ed acquistato in proprietà dal comune con convenzione edilizia del 02/05/1986 stipulata ai sensi art 27 della Legge 865/1971. Acquistano terreno edificabile part 269 di mq catastali 3365 e reali mq 3355.

La convenzione prevede per l'acquirente gli obblighi previsti dal Comune ai sensi del comma 8 dalla stessa Legge (art 27):

Diritto di prelazione del Comune in caso di vendita

Vendita verso terzi solo con autorizzazione del Comune e con valore calcolato secondo i criteri contenuti dalla convenzione

Locazione con canone stabilito dai parametri della convenzione

La convenzione e gli obblighi in essa contenuti non hanno apparentemente scadenza tuttavia sono di natura pattizia e non discendono direttamente dalla Legge. Detti vincoli forse non operano in caso di vendita giudiziaria, inoltre il mancato rispetto non comporta la nullità dell'atto. **Ne consegue che per la loro validità nei confronti di terzi devono essere contenuti nella trascrizione degli atti stessi. Detti vincoli non sono contenuti nella nota di trascrizione n. 3835 del 05/07/1986 per cui il futuro acquirente potrebbe non essere tenuto al rispetto dei vincoli essendo i vincoli efficaci solo tra i soggetti che hanno stipulato la convenzione.**

Tuttavia si tratta di interpretazione giuridica che travalica le mie competenze in materia giudiziaria.

In linea generale i comuni offrono la possibilità di affrancazione di detti vincoli ed in proposito per conoscere le intenzioni in merito del Comune ho contattato il competente ufficio tecnico del Comune che mi ha detto di inviare richiesta informale via mail, mail inviata nel Luglio 2025 e nonostante successivi solleciti rimasta inevasa. In data 18/12/2025 ho presentato richiesta formale al Sindaco con mail pec prot 13027 del 19/12/26 ma anche in questo caso nessuna risposta.

Il comune dovrebbe aver deliberato un proprio regolamento in merito alle affrancazioni ma non conoscendone il contenuto ritengo di procedere per analogia con altri comuni, trattandosi di una stima del probabile costo di affrancazione.

I vari comuni applicano i metodi più svariati per calcolare il costo di affrancazione anche con differenze notevoli, io ritengo che sia valido il sistema suggerito per l'edilizia residenziale normato dal D.MEF n. 151 del 28/09/2020

$CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$.

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli.

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998.

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare.

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione.

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione. Anni 40 dal 1986 ad oggi.

Nel caso di convenzioni senza scadenza si può assumere la durata valore 1 e gli anni trascorsi in percentuale base 100 ottenendo il seguente coefficiente $[1 - (ATC/100)]$. Per il valore venale dell'area si può fare riferimento ai valori OMI dei capannoni nella zona,

Media €/mq 357,5, incidenza valore area circa il 12% valore area €/mq 42,90. Valore area mq 3355 x €/mq 42,90 = € 143929,50 a cui detrarre l'importo corrisposto per l'area alla data della convenzione rivalutato ad oggi. Alla stipula della convenzione si sono corrisposti oneri per complessive £44.952450 = € 23.216,00 indice di rivalutazione ad oggi 2,848 = € 66.119,17. € 143929,50 - € 66.119,17 = € 77.810,33 x 0,6= € 46.686,20 corrisponde al Cc. 48 della formula.

CRV = 46.686,20 x 0,5 x [1-(40/100)]= € 14005,86 corrispondente al corrispettivo di affrancazione stimato da suddividere tra il Lotto 5 e il Lotto 6 in base alle rispettive rendite catastali. Rendite totali € 7,735.00

Per il presente Lotto 6 la rendita è di € 2.607,50 cui corrisponde **un corrispettivo di affrancazione di € 4.721,50 cui aggiungere € 2000,00 costi forfettari per stipula nuova convenzione che sarà portato in detrazione dalla stima come onere per affrancazione vincoli da esercitare dal futuro acquirente trascorsi 5 anni dall'acquisto in analogia con le convenzioni PEEP.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, ufficio tecnico di ACQUASPARTA, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, semestre 1/2025, Agenzie immobiliari, Borsa Immobiliare Umbria, studi di settore ecc..

8.3. Valutazione corpi

A. capannone artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Porzione di capannone	300,00	350,00 €	105.000,00 €
potenzialità edificatoria superficie corrispondente alla superficie ampliabile	312,00	30,00 €	9.360,00 €
	612,00		114.360,00 €

- Valore corpo:	114.360,00 €
- Valore accessori:	1.000,00 €
- Valore complessivo intero:	115.360,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	115.360,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	capannone artigianale			
A	con annesso box prefabbricato.	317,1	115.360,00 €	115.360,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

17.304,00 €

- Riduzione monetaria: Detrazione per opere di rifacimento della copertura

29.704,00 €

- Riduzione monetaria: Detrazione costi affrancazione vincoli convenzione urbanistica

6.721,43 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

7.502,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

61.630,57 €

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

54.128,57 €

Relazione lotto 006 creata in data 19/02/2026

Codice documento: F141-25-000002-006

Nei Lotti della presente i costi stimati per affrancazione dei vincoli per intervento edificatorio realizzato in base a convenzione edilizia zona PIP, potrebbero non essere presi in considerazione se valida interpretazione per cui si tratta di obblighi pattizi, cioè non imposti direttamente dalla Legge. In tal caso gli obblighi sono validi solo tra le parti, e verso terzi se regolarmente trascritti. In questo caso essi non sono riportati nella trascrizione, si veda nota di trascrizione allegata ad all'atto della convenzione contenuta in **allegato D** della presente, tuttavia è specificato che la vendita riguarda un lotto edificabile facente parte del PIP. Nel caso di vendita giudiziaria è in dubbio la validità dei vincoli, in particolare il diritto di prelazione del Comune, mentre gli altri vincoli di prezzo forse non operano a salvaguardia dei creditori, si veda art 20 della convenzione che sembra fare salvi i diritti di credito acquisiti dalle banche che finanziano l'intervento, stabilendo poi che il futuro acquirente dovrà stipulare nuova Convenzione con il Comune. Tuttavia potrebbero avere validità nei confronti del futuro acquirente, art 19 della convenzione che obbliga il venditore alla trascrizione dei patti in essa convenuti. La convenzione stipulata ai sensi dell'art 27 della L. 865/71 non ha una scadenza ma alcune sentenze fanno intendere che non possono esistere obblighi eterni.

Materia legale per cui non ho competenza per cui prudenzialmente ho stimato detti costi nella presente stima visto che la normativa lo Permette anche se rimane facoltà del comune.

In caso detti vincoli non siano efficaci nei confronti del futuro acquirente essi dovranno essere tolti come detrazione dal valore base d'asta calcolato.

Valore base d'asta Lotto 1 € 179.993,83

Valore base d'asta Lotto 2 € 60.850,00

Nel caso di validità perenne dei vincoli imposti con la convenzione edilizia di concessione in proprietà dell'area, si evidenzia quanto segue:

per l'affrancazione dei vincoli la normativa attuale sembra prevedere che possa essere richiesta l'affrancazione, solo trascorsi 5 anni dal primo atto di vendita del soggetto obbligato, in pratica il futuro acquirente potrebbe attendere 5 anni prima di potersi affrancare dai vincoli.

I lotti della presente fanno parte di unico fabbricato e la suddivisione in 2 lotti è dettata solamente dal fatto che una porzione del fabbricato risulta locata a terzi.

Nel caso di vendita in unico lotto la base d'asta assume il valore di € 222.837,98 aumentato di € 2.000,00, costo duplicato delle spese amministrative per affrancazione dei vincoli essendo 2 acquirenti.

Valore base d'asta Lotti 1-2 con affrancazione vincoli € 224.837,98

Valore base d'asta Lotti 1-2 senza affrancazione vincoli € 240.843,83

ALLEGATI LOTTI 1-2-3:

A – Documentazione Catastale

B – Rilievo

C – Atti Provenienza e Convenzione

D – Documentazione Comune

E – Documentazione Fotografica

F – Contratto di Locazione

G - Consulenza Ingegnere strutturista

H - Tavola PRG

I - Documentazione deposito calcoli strutture

il perito
Geom. Fabio Ciancuti